

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES
OBRA A REALIZAR EN PISO 9.
EDIFICIO DEL NOTARIADO

SEBASTIÁN GOLEMBIEWSKI
Arquitecto

Propietario: CAJA NOTARIAL DE SEGURIDAD SOCIAL

ÍNDICE DE CAPÍTULOS

Capítulo	Rubro	Páginas
1	CONSIDERACIONES GENERALES	2 a 5
2	IMPLANTACIÓN DE OBRA	6 a 7
3	OBRAS A REALIZAR	8 a 12
4	CARPINETERIAS	13 a 14
5	PINTURAS Y TRATAMIENTO SUPERFICIALES	15 a 17
6	LIMPIEZA FINAL DE OBRA Y OTROS	18 a 18

CAPITULO 1

CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 Objeto

El objeto del presente Pliego de Especificaciones Particulares es establecer los lineamientos generales para la provisión, ejecución, y puesta en servicio de las Obras Civiles, Arquitectura, Instalaciones Eléctricas, Térmicas, Sanitarias, Telefonía y Datos que conformarán la nueva distribución del noveno nivel del Edificio del Notariado, ubicado en el padrón 1026 de la ciudad de Montevideo con frente a 18 de Julio 1730, Cordón, ciudad de Montevideo, República Oriental del Uruguay.

Condiciones generales a ser tenidas en cuenta por el contratista:

- *El contratista ejecutará los trabajos en forma tal que resulten enteros, completos y adecuados a su destino.*
- *Las condiciones del presente llamado en cuanto a la forma de elaborar la oferta son las siguientes: Todas las obras a ser ejecutadas se encuentran detalladas en planos, planillas, demás elementos gráficos y está que forma parte fundamental de la descripción de los trabajos a realizar, los materiales, terminaciones y procedimientos constructivos a emplearse. En caso de contradicción vale la decisión tomada por dirección de obra, sin que esto implique un sobrecosto o costo adicional.*
- *Todos los trabajos, detalles o materiales no indicados en planos, estándares, planillas o el presente Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares y que se consideren necesarios o indispensables ejecutar o proveer, serán realizados y/o provistos por el Contratista a los efectos de lograr la correcta y total terminación de las obras, debiendo entregarlas en condiciones de pleno funcionamiento para el fin que fueron proyectadas y ejecutadas, sin que por ello tenga derecho a percibir pago adicional alguno.*
- *Al finalizar los trabajos, el Contratista constatará y demostrará el pleno funcionamiento de las nuevas instalaciones y las afectadas por las obras. En caso contrario, tomará todas las medidas necesarias para que ello ocurra, a su exclusivo costo y cargo.*

1.2 Alcance

Las tareas comprenden la realización de todos los trabajos indicados en esta especificación y planos adjuntos y complementarios, considerando: Dirección Técnica, Supervisión, Mano de Obra Especializada, maquinaria, equipos, herramientas, materiales, ensayos y todo lo necesario para ejecutar los trabajos en un todo de acuerdo a las reglas del arte del buen construir y la documentación contractual.

Forman parte de la provisión todos aquellos elementos y tareas que, aunque no se indiquen expresamente en esta especificación y/o en los planos adjuntos, sean necesarios para el correcto funcionamiento y terminación de las instalaciones.

Cualquier omisión en planos y/o en esta especificación que impida el correcto funcionamiento de la instalación será notificada por escrito en el momento de la oferta; caso contrario corre por cuenta del proveedor la ejecución de los mismos.

El Comitente verificará la exactitud de los datos suministrados en los planos y pliegos y también realizará el relevamiento que crea necesario a fin de obtener los cómputos de su oferta.

La empresa contratista no sólo se limitará a cotizar la provisión de todos los rubros aquí mencionados, sino de todos aquellos que surjan del análisis de la obra y su destino, y que fuesen necesarios para el correcto funcionamiento de la misma.

Se pone a disposición de los Oferentes, durante la elaboración de sus propuestas y del futuro Contratista, la evacuación de dudas con relación a este Proyecto, en el siguiente correo electrónico de contacto: adquisiciones@cajanotarial.org.uy

1.3 Términos empleados.

Se designará como "Propietario" a la Caja Notarial de Seguridad Social, "Contratista" a la empresa constructora que resulte adjudicataria de las obras; "Subcontratos" a las empresas que aquélla contrate para la realización de rubros específicos; "Director de Obra" o "Dirección de Obra" indistintamente al arquitecto Sebastián Golembiewski o a quien la Caja Notarial de Seguridad Social designe o quien y "Sobrestante" a quien se nombre para su presencia en la obra durante el desarrollo de la construcción.

1.4 Personal técnico y mano de obra.

Técnico Prevencionista.

Se implementará por cuenta del Contratista la contratación de Técnico Prevencionista y la aceptación por parte del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social u otros organismos oficiales de todos los elementos relacionados con las normas referentes a seguridad (equipamiento, andamios, construcciones auxiliares, etc.

Representante Técnico y de Obra.

El Contratista identificará en la propuesta a su Representante Técnico y su Técnico designado a la Obra. Todo cambio será comunicado al Arquitecto Director y asentado en el Libro de Obra.

Sobrestante.

La Dirección de Obra se reserva el derecho de designar un sobrestante a su cargo para la obra, cuyo salario estará a cargo de la misma.

Capataz.

El Contratista, además de vigilar la marcha de los trabajos, dispondrá permanentemente en la obra de un Capataz o encargado de obra competente, el cual conocerá todos los planos, planillas y pliegos y tendrá una idea cabal de la naturaleza y disposición de la edificación a construirse.

En caso que a juicio de la Dirección de Obra el Capataz o encargado de obra no reúna las condiciones necesarias para desempeñar tal función, aquél se lo comunicará al Contratista, quien lo sustituirá a su costo.

El Capataz o encargado de obra estará autorizado a recibir y hacer cumplir en el momento fijado las órdenes de la Dirección de Obra.

Personal obrero.

Se empleará, en todos los casos y para cada uno de los trabajos, mano de obra seleccionada y experta, la que actuará bajo las órdenes del Capataz.

El Director de Obra podrá ordenar el retiro de cualquier operario cuyo trabajo y/o comportamiento no considere satisfactorio.

1.5 Materiales.

Calidad de los materiales.

Todos los materiales serán por su naturaleza y procedencia de primera calidad dentro de su especie y se ajustarán a lo indicado en estas especificaciones. Cuando no sea así, se dejará a criterio del Director de Obra

Se depositarán en la obra en sus envases originales intactos, correspondiendo su rechazo de no encontrarse en buenas condiciones o si estuvieren abiertos.

Salvo indicación contraria de este pliego, se prohíbe sin excepciones el empleo de materiales usados o que puedan haber perdido, con posterioridad a su fabricación, sus propiedades y/o su calidad habitual.

El Contratista suministrará la información técnica sobre los materiales, fabricantes y proveedores que le sean solicitados por la Dirección de Obra.

Muestras de materiales.

El Contratista someterá a la aprobación de la Dirección de Obra, una muestra de cada uno de los materiales a emplearse, para su revisión, ensayo y aceptación provisoria.

Las muestras aceptadas quedarán depositadas en la obra para el control de referencia correspondiente.

No podrán depositarse o acopiarse materiales dentro o al pie de la obra sin cumplirse con este requisito.

Ensayo de materiales.

Cuando se presenten dudas sobre la calidad de un material o elemento de construcción y no fueren aportados elementos suficientes de juicio al respecto, el Contratista podrá optar por sustituir dicho material por otro que cumpla con las especificaciones solicitadas, o realizar los ensayos, a su costo y a solicitud del Director de Obra, con el fin de verificar las propiedades de los mismo. Los ensayos podrán ejecutarse en obra, con presencia del Director de Obra.

Aceptación de materiales.

La aceptación definitiva de materiales, artículos o productos, se hará durante el curso de los trabajos y al estar el material, artículo o producto depositado a pie de obra. La aceptación definitiva de cualquier material o elemento de construcción, no exime al Contratista de las responsabilidades en que pueda incurrir, si antes de la recepción definitiva de la obra se comprobare algún defecto proveniente del material empleado.

Depósito de materiales.

Los materiales rechazados por no reunir las condiciones establecidas en este documento o por apartarse de las muestras aceptadas serán retirados de inmediato de la obra.

Si se comprobare que algún sector o componente de la obra fuere realizado con materiales rechazados, será demolida y rehecha a costo del Contratista, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder por daños y perjuicios u otros conceptos.

1.6 Relevamiento de edificación e instalaciones.

Se relevarán la totalidad de los elementos a intervenir y las instalaciones existentes. Esto será necesario para la correcta cotización de los trabajos a realizar.

En caso de ser necesario, se computarán las tareas objeto de ejecución para llevar adelante la obra y obtener la calidad de construcción y de terminaciones requeridas para este tipo de proyecto, donde los detalles son de relevancia.

Lluvias.

Dadas las características de donde se realizará la obra, los días de lluvia serán computados como días trabajados.

Seguridad.

La seguridad del personal y la de terceros obliga al cumplimiento de las normas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, así como las del Banco de Seguros del Estado e Intendencia Municipal de Montevideo.

El Contratista estará obligado a respetar y a hacer cumplir siempre las Normas de Seguridad, aún en aquellos casos en que la Dirección de Obra no lo indique expresamente.

El Contratista, el Representante Técnico y el Técnico de Obra declaran conocer dichas normas, por lo que serán responsables en caso que se produzcan accidentes o daños que involucren tanto al personal como a terceros.

Actas de estado de conservación de las construcciones existentes.

Previo a la iniciación de todos los trabajos se procederá a una inspección ocular de las construcciones existentes que serán afectadas y potencialmente afectadas por las obras y se labrará un acta descriptiva

del estado de situación de las mismas. De este relevamiento se desprenderán las eventuales responsabilidades del contratista durante el proceso de obra.

Procedimiento a seguirse ante eventuales discrepancias entre el Contratista y la Dirección de Obra.

En caso que surjan discrepancias entre el Contratista y la Dirección de Obra sobre aspectos relativos a las obras, debido omisiones, carencias especificaciones carencias de especificaciones o una redacción de las mismas factible de interpretaciones disímiles, se procederá a llevar a cabo lo que Dirección de obra crea pertinente.

1.7 Normas y Documentación

Los criterios de diseño estarán en concordancia con las normas citadas y las especificaciones indicadas en los documentos que comprenden los recaudos de este llamado a ofertas.

Se aplicarán las especificaciones técnicas para el traslado, estibado, almacenamiento y montaje de elementos y materiales a proveer según cada fabricante.

Los procedimientos de aplicación de los diferentes productos propuestos por el oferente cumplirán las especificaciones técnicas de los respectivos fabricantes, incorporándose a la oferta copias de las mismas en lo relativo a los productos seleccionados, aspecto que será absolutamente obligatorio en caso de proponerse materiales y productos alternativos a los sugeridos en esta memoria.

En caso se surgir diferencias de criterio entre la Dirección de Obra por el Comitante y la Empresa durante la ejecución de los trabajos, regirá lo dispuesto por Dirección de Obra

Materiales a proveer por el propietario y a ser instalados o colocados por el contratista.

El propietario suministrará determinados materiales y o elementos necesarios para la obra. Los mismos deberán ser instalados y o colocados por la contratista. Todos los materiales necesarios para realizar estas tareas deberán estar incluidos en la cotización de la obra.

Los materiales serán los siguientes:

- Luminarias.
- Equipamiento móvil.
- Elementos de decoración.
- Señalética.

El propietario se reserva el derecho de suministrar otros materiales, mobiliario, tareas de restauración y colocaciones. En caso que así suceda, se descontará de la cotización lo correspondiente al ítem del que se trate sin por ello incurrir en algún gasto extra.

FIN DEL CAPITULO 1

CAPÍTULO 2

IMPLANTACIÓN DE OBRA

2.1 Plan de Avance y Seguimiento de los Trabajos y de los Materiales

Conforme al plazo de obra estipulado en el pliego de licitación, el Contratista elaborará su propio Plan de Trabajos así como el gráfico de inversiones parciales y acumuladas que resulten de aquel plan. Este Plan de Trabajos será acordado con los Subcontratistas que tendrán intervención en cada una de las especialidades que componen la Obra, los que de esa manera quedarán obligados a ejecutar sus instalaciones conforme a directivas e instrucciones del Contratista Principal, en virtud de estar a su cargo la coordinación general de la obra.

El plan de trabajos será acompañado de la enumeración del equipo y personal que el Contratista piense emplear en obra para cumplir con el plazo fijado.

Una vez conformado y aprobado el Plan de Trabajos y el Gráfico de Inversiones, pasarán a formar parte del Contrato.

Este Plan será presentado junto a la oferta y formará parte del contrato y será cumplido en todos sus términos.

El nivel 9 actualmente está dividido en dos sectores por un tabique de madera. De un lado, contra la fachada que da a la calle 18 de Julio, la planta está desocupada, y del lado opuesto, separado por un tabique de madera, está ocupado por funcionarios de la Caja Notarial de Seguridad Social.

Para la elaboración del plan de trabajo, se debe considerar que la obra deberá realizarse básicamente en dos etapas. La primera, consiste en realizar todos los trabajos contratados en el sector vacío, luego el personal de la Caja Notarial se mudará a él, para poder continuar con la obra en el otro sector. Por último se quitará el tabique divisorio y se realizarán las tareas necesarias.

Es muy importante tener presente que las oficinas activas del noveno piso seguirán estando durante todo el proceso de obra, por lo que se debe tener en consideración esto para no entorpecer ni detener el normal funcionamiento.

Durante la etapa uno de la obra, harán tareas a realizar que implicarán trabajar en el sector 2 de la obra durante el pleno funcionamiento de las oficinas de la Caja Notarial. Estas tareas serán coordinadas y consensuadas con y por Dirección de Obra.

Las causas de fuerza mayor que dificulten el cumplimiento del Plan de Avance, quedarán asentadas en el Libro de Obra para justificar una prórroga de los plazos establecidos.

El incumplimiento de los plazos parciales y totales especificados en el Plan de Avance por parte del Contratista, podrá ser motivo de rescisión de Nota de Pedido en forma total o parcial y la aplicación de Multas tal como lo especifica el Pliego de Condiciones Particulares.

2.2 Limpieza y Preparación de la edificación a intervenir.

Una vez realizada la contratación el contratista procederá al sellado entre ambos sectores y se dispondrá de un baño de uso exclusivo para la obra dentro del mismo recinto.

2.3 Vallado Provisorio (Mantenimiento)

Al momento de realizar alguna intervención que potencialmente pueda afectar a los usuarios del nivel 9, se deberá disponer de una delimitación de las circulaciones en las áreas afectadas.

Obrador

Se dispondrá de un sector para implantar el Obrador, Almacenamiento y Acopio de materiales, abarcando un área que la Dirección de Obra designará oportunamente.

Los controles para ingreso / egreso de personal, herramientas, materiales, equipos, etc. que estarán afectados a la Obra, serán por cuenta y cargo de la Contratista, sin perjuicio de los controles que el Comitente o la Dirección de Obra realicen cada vez que lo consideren necesario.

La vigilancia de Obra de todos los sectores involucrados estará a cargo de la Empresa Contratista.

El propietario dispondrá de baño para el personal de la obra, lugar donde montar un comedor y vestuario.

2.4 Descarga de Escombros y materiales sobrantes

Se realizará en coordinación con Dirección de Obra y el encargado de la Intendencia del Edificio del Notariado. El retiro de materiales deberá hacerse al final de la jornada y posteriormente deberá limpiarse toda la zona afectada de la Galería de manera de dejarlo tal como se encontró.

2.5 Plantel y Equipos

El plantel y equipos necesarios para los trabajos serán provistos por el contratista y su jerarquía estará de acuerdo a las características de la obra. El Contratista presentará listado de equipos siendo su obligación actualizar en forma quincenal el listado del mismo. La Dirección de Obra podrá, si lo considera necesario, ordenar su refuerzo o cambio.

FIN DEL CAPITULO 2

CAPÍTULO 3

OBRAS A REALIZAR

3.1 Generalidad

Suministro de toda la mano de obra, materiales, equipos y servicios para la ejecución y terminación de todos los elementos de trabajo indicados o mostrados en los planos y especificados en esta sección, incluyendo elementos imprevistos para la completa realización de la terminación de este trabajo, aún cuando dichos elementos no se muestren o se mencionen en lo particular en este documento.

El proponente verificará en obra los niveles y dimensiones, ya que como contratista será responsable de la total terminación de la obra de acuerdo a planos y especificaciones.

El Contratista preverá, además de los materiales y partes integrantes de las instalaciones necesarias para la correcta ejecución de la fachada teniendo en cuenta las características de la misma, el diseño realizado y los detalles del mismo que tanto se expresan en los gráficos como en esta memoria. Se deberán tener en cuenta todos aquellos trabajos y elementos que aunque no se detallen o indiquen expresamente, formen parte de los mismos o sean necesarios para su correcta terminación o se requieran para asegurar su perfecto funcionamiento o máximo rendimiento.

Será responsabilidad del Contratista contar con la cantidad de personal adecuado para poder dar cumplimiento a los plazos previstos para la ejecución de los trabajos, quedando a su cargo el pago de los salarios y sus correspondientes cargas sociales y toda otra erogación prevista por la legislación laboral vigente.

Además de los gastos de ejecución, provisión y montaje que insumen estas instalaciones, correrán por cuenta del Contratista, los que se originen en concepto de transportes, pruebas, inspecciones y demás erogaciones.

El Contratista ejecutará los trabajos de tal suerte que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, en la forma establecida en los planos, las especificaciones y los demás documentos de contrato, aunque en los planos no figuren, o las especificaciones no mencionen todos los detalles necesarios al efecto, sin que por ello tenga derecho al pago de adicional alguno.

3.2 Acceso.

El acceso a intervenir será el principal del nivel.

Del mismo se conservará únicamente la puerta de acceso. Los paños laterales deberán ser desmontados y Dirección de obra decidirá si desecharlos o se deberán llevar a un depósito dentro del mismo Edificio del Notariado.

La puerta existente se lijará y pintará con PU color a definir. Los laterales serán de aluminio negro y vidrio opacido. Ver planilla de aluminios.

3.3 Obra interior de los locales.

3.3.1. Desmontes y obras menores a consecuencia de ellos.

Se deberá considerar retirar a una del edificio todo aquel elemento que se desarme demuela salvo que D.O. indique que se lleve al depósito de la Caja Notarial ubicado en el propio edificio.

Personal de la Caja Notarial de Seguridad Social se encargará de quitar los paneles del cielorraso técnico, limpiarlo y suministrarlo al oferente para su colocación.

- Se deberán retirar la totalidad de Las mamparas especificadas en el plano de demolición. Ver plano. También retirar todos aquellos elementos que lo fijan y se repararan la totalidad de las marcas de fijación. Se deberán obtener superficies lisas donde intervendrá para ocultar todo vestigio de lo que allí hubo. Se tendrá especial cuidado en subsanar posibles marcas en el piso y tapado de posibles hendiduras y huecos de tornillos en distintas superficies donde se fijaba.
- Se desinstalarán las unidades interiores de los equipos de aires acondicionados de manera de poder re utilizarlos. Esta tarea la realizará personal especializado en esta área. Posteriormente, se redirigirán las cañerías hacia el lugar de su futura instalación y se quitarán las instalaciones eléctricas pre existentes para poder hacerlas nuevas.
- Se quitarán el papel de protección solar de los vidrios de la fachada orientada hacia 18 de Julio y se limpiarán los vidrios de manera que no queden restos ni rastros.
- Se retiraran todos de las paredes los ploteos existentes carteleras y cualquier elemento ajeno a la construcción original del edificio. Esta tarea será coordinada y consensuada con Dirección de Obra.
- Se cotizará de manera discriminada la posible intervención a realizar en las luminarias.
- Se desmontarán y montaran las luminarias "a mover".
- Se retiraran los conductores eléctricos existentes de las luminarias para hacerse nuevos. Se deberá respetar la forma de encendido y circuitos planteados en el esquema de iluminación. Ver planos.
- Cielorraso de chapa: actualmente la locación cuenta con cielorraso técnico conformado por paneles de chapa perforada y parantes que lo sostienen. Personal de la Caja Notarial de Seguridad Social se encargará de quitar los paneles del cielorraso técnico, limpiarlo y suministrarlo al oferente para su re colocación.

3.3.3. Instalaciones.

Instalación eléctrica.

El nivel cuenta con dos tableros generales y cada uno de ellos tiene un medidor de UTE. Se deberán mantener estos dos servicios contratados y equilibrar en los tableros las cargas de cada uno de manera que sean similares entre ellos. En caso de ser necesario, el instalador responsable deberá realizar el trámite para el aumento de carga necesario para que las instalaciones puedan funcionar con una gran simultaneidad.

La instalación eléctrica deberá hacerse completamente a nuevo desde los tableros preexistentes. Se deben conservar los tableros propiamente dichos y los componentes de su interior. Se deberán agregar las llevas térmicas y diferenciales para cumplir con los requisitos de las instalaciones propuestas en el presente pliego.

Los tendidos de los nuevos cables se harán por sobre el cielorraso técnico. Estos deberán estar debidamente canalizados por bandeja o caño Daisa y bajarán y subirán por detrás de las paredes, a emplacar con yeso o montantes de aluminio en los puestos de trabajo. En los casos que el conductor no pueda llegar oculta a la puesta de eléctrica, se definirá y coordinará en conjunto con la D.O.

Los diámetros de los conductores a instalar deberán ser determinados por el instalador responsable tomando como base lo especificado en las notas de los planos.

Se deberán dejar colocadas las bandejas, caños Daisa, registros, etc. desde los puestos de trabajos a la centralización de datos y red telefónica según lo solicite D.O. El enhebrado de estas instalaciones las realizará personal de la Caja Notarial de seguridad Social.

Al término de la obra, se deberá entregar los diagramas unifilares correspondientes a las instalaciones realizadas. Los mismos deberán ser entregados impresos y firmados por el instalador responsable y también en formato digital.

En caso de cambiarse, las luminarias serán suministradas por el propietario. Se deberá tener en cuenta en la cotización la colocación de las mismas, así como todo aquel material que sea necesario para llevar adelante esta tarea de manera sumamente prolija y sin imperfecciones. Ver nota en plano.

3.3.4. Aire acondicionado y desagües de los mismos.

En capítulos anteriores se mencionó la existencia de aires acondicionados.

Aires acondicionados a reutilizar.

En el nivel 9 se encuentran 5 equipos de aire acondicionados que deberán ser cambiados de lugar, por lo que la instalación deberá hacerse nueva. Se podrá utilizar la cañería existente entre la actual ubicación de la unidad interior y la exterior y prolongarla en caso de ser necesario. A todos aquellos equipos de aire acondicionados que no tengan bomba para el desagote de la unidad interior, se le deberá agregar. Las mismas impulsarán el agua por cañerías a instalarse sobre el cielorraso que

finalmente desagotarán en las columnas de sanitaria ubicadas en las montantes más cercanas o sifones de baños más cercanos tomando como ejemplo básico los desagües pre existentes. Los recorridos y puntos de desagote de las instalaciones sanitarias a realizarse deberán acordarse con Dirección de Obra. Las bombas a utilizar deberán ser las adecuadas para las prestaciones requeridas.

Las líneas de potencia de eléctrica para cada equipo deberán ser totalmente nuevas ajustándose el diámetro a los requerimientos de cada equipo e instalación.

Una vez re instalados los equipos, se deberán probar en frio y calor al menos 12 horas en cada modalidad. La prueba deberá ser supervisada por Dirección de Obra y debe verificar su perfecto funcionamiento.

Aires acondicionados a colocar nuevos.

Se proyectan utilizar 8 aires acondicionados nuevos. 5 de 12.000 BTU y 1 de 18.000 BTU.

Todos los nuevos equipos nuevos deberán ser de marca reconocida en el mercado, con tecnología inverter y al menos un año de garantía.

Al igual que en los aire acondicionados a reutilizar, se les deberán agregar bombas para el desagote de las unidades interiores y cumplir con los mismos requisitos de instalación que en los antes mencionados.

Generalidades.

- Los aires acondicionados que se instalarán en muros, deberán llevar caja de Preinstalación.
- Si bien se exhorta a que los oferentes recorran el Edificio del Notariado para proyectar como realizarán las instalaciones, se deja constancia que la distancia en vertical desde el cielorraso del piso 9 al piso de la azotea ubicada en el nivel 13, es de aproximadamente 10,5m.
- Se debe cotizar como opcional la sustitución de los equipos existentes por nuevos de igual potencia pero con tecnología inverter.
- Se debe cotizar discriminadamente la instalación sanitaria necesaria para el desagüe desde la bomba de cada unidad interior hasta la conexión con el sistema de desagüe del edificio.

3.3.5. Tabiques a construir, paredes a revestir y generalidades de aplicación de placa yeso.

Tal como se indica en las plantas, hay tabiques a construir y paredes que deberán revestirse con yeso placa. Para ello se deberán cumplir los requisitos establecidos en la planilla de muros. Ver planos.

Una vez montada la estructura de los aplacados o tabiques, se colocarán los refuerzos necesarios y se ejecutaran la totalidad de las instalaciones eléctricas para el aire acondicionado y bombeo del agua de los mismos que deban ir en el interior de la pared.

Tanto en estos paramentos, como en todos lo que se debe revestí en yeso placa, se deberá utilizar placa de yeso de 15mm según las recomendaciones del fabricante del material y teniendo en cuenta que se deberá utilizar cantonera metal papel en todas las aristas vivas y **ángulo de terminación o buña Z**

en todos los encuentros de placas de yeso con otros materiales. La posible luz mínima que quede entre estos últimos deberá ser sellada con silicona blanca pintable o seguir las indicaciones de Dirección de Obra.

Una vez terminado los trabajos antes descriptos se encintarán las juntas, aplicaran tres manos de masilla en juntas y tornillos, se lijará. De esta manera, las superficies quedaron prontas para su tratamiento final.

3.3.6. Obras varias.

A continuación se enumeran tareas puntuales a realizar dentro de la obra:

- En todos los muros y tabiques, se deberán colocar zócalos de PVC de color negro. La altura de los mismos deberán ser de entre 5 y 7cm.
- El propietario suministrará el nuevo equipamiento mobiliario y el oferente deberá instalarlo.
- El oferente deberá re instalar el equipamiento móvil a reutilizar y desechar o llevar a depósito dentro del edificio mismo el equipamiento que quede en desuso. El destino del mismo se acordará con Dirección de Obra.
- La herrería de las mamparas a reutilizar que oficina y oficiarán de divisorias de puestos de trabajo, deberá ser pintada al horno de manera que se asemeje lo más posible a una carpintería de aluminio negro. En caso que el oferente así lo disponga, se puede cotizar en vez de esto, cambiar la perfilería por aluminio negro de similares dimensiones. De optarse por esto último, se debe tener en consideración que las prestaciones de los tabiques deberán mantenerse inalteradas a criterio de la Dirección de Obra.
- Si bien se hizo mención antes, se reitera que el cielorraso técnico está conformado por una estructura de chapa fija y paneles de chapa perforada móviles. Personal de la Caja Notarial de Seguridad Social se encargará de quitar los paneles del cielorraso técnico, limpiarlo y suministrarlo al oferente para su re colocación.
- Con el fin de evaluar la posibilidad económica de cambiar las luminarias que serán oportunamente suministradas por el propietario, se deberá cotizar de manera discriminada la intervención a realizar en los paneles móviles del cielorraso donde se albergan las luminarias e instalación de las nuevas. Las tareas y materiales a utilizar están descriptas en las notas del plano de iluminación.
- Se deben generar 6 mamparas divisorias entre puestos de trabajos. Las mismas estarán conformadas por una estructura de aluminio negro de 10x5cm con paneles con en cada cara con cuatro fracciones de placa de melamina color gris espesor 18mm.
Las dimensiones aproximadas de cada una de ellas es de 1.9m de largo por 1.2m de alto.
Según se indica en las plantas, en uno de los extremos de la mampara, llevará un tubo de aluminio negro de 10x10cm que ira fijado al piso y al techo. Por dentro de este irán las instalaciones eléctricas que alimentan cada puesto de trabajo.
Dentro del mobiliario existente a reutilizar, hay una mampara baja sin vidrio que sirve perfectamente de ejemplo a seguir. Se deberán imitar con la salvedad de que la estructura será de aluminio negro y la melamina de color gris. Ver indicación en planos.

FIN DEL CAPITULO 3

CAPÍTULO 4

CARPINETRÍA

Trabajos incluidos:

➤ Carpintería de madera

El listado precedente contiene una descripción sintética de los trabajos incluidos en las presentes especificaciones. Queda entendido que en dichos ítems se considera incluida, aún cuando no estuviera taxativamente indicado, la cobertura de todos los trabajos aquí especificados, como así también las otras incidencias que, directa o indirectamente, surjan de los requerimientos de la presente, como así también de los planos.

El Contratista preverá, además de los materiales y partes integrantes de las instalaciones del presente capítulo, todos aquellos trabajos y elementos que aunque no se detallen o indiquen expresamente, formen parte de los mismos o sean necesarios para su correcta terminación o se requieran para asegurar su perfecto funcionamiento o máximo rendimiento.

Además de los gastos de ejecución, provisión y montaje que insumen estas instalaciones, correrán por cuenta del Contratista, los que se originen en concepto de transportes, pruebas, inspecciones y demás erogaciones.

El Contratista ejecutará los trabajos de tal suerte que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, en la forma establecida en los planos, las especificaciones y los demás documentos de contrato, aunque en los planos no figuren, o las especificaciones no mencionen todos los detalles necesarios al efecto, sin que por ello tenga derecho al pago de adicional alguno.

4.1 Especificaciones Generales

El proyecto básico de carpintería y vidrio, figura en los planos respectivos que acompañan la presente documentación.

En la entrega de la cotización, se deberá entregar una muestra de cada una de las maderas cotizadas con la terminación final aplicada. En ella debe estar clara la identificación a que elemento corresponde. Dichos elementos de muestra, una vez aprobados por la Dirección, servirán de testigos ante el resto de elementos a colocarse en la obra.

4.1.1 Exigencia de buen funcionamiento

Los elementos proyectados tienden a satisfacer un trato rudo. Este criterio se utilizará en la dilucidación de toda divergencia que se presente.

El Contratista ejecutará los trabajos conforme a su fin, verificando la resistencia y rigidez de todos los elementos.

Se deberá tomar en cuenta que la forma de sujeción de cada elemento de carpintería que así lo requiera deberá resolverse a pie de obra...

Toda modificación al diseño original, deberá contar con la aprobación de la Dirección de Obra.

No se podrá iniciar la fabricación o contratación de elementos, sin contar con los correspondientes planos, descripción e imágenes aprobados por la Dirección de Obra.

4.1.2 Replanteo

El Contratista replanteará y medirá la totalidad de los elementos a proveer bajo su exclusiva responsabilidad. Repondrá todo elemento que no satisfaga las tolerancias especificadas.

4.1.3 Materiales

Generalidades

En líneas generales, las especificaciones de materiales se encuentran incluidas en las planillas de carpintería y en el presente Pliego.

Todos los materiales a emplear serán nuevos y de primera calidad.

Sus dimensiones responderán a las indicaciones de los planos de taller o proveedor que serán suministrados por el Contratista y sometidos a la aprobación de la Dirección.

4.1.4 Provisión

El contratista proveerá los materiales, la mano de obra, herramientas, equipos y materiales de aporte para la instalación de la totalidad de las carpinterías a instalarse en la obra, así como el ajuste final de estas últimas.

4.1.5 Verificación de medidas y niveles

El contratista verificará en la obra todas las dimensiones y cotas de niveles y/o cualquier otra medida de la misma que sea necesaria para la realización y buena terminación de sus trabajos y su posterior colocación, asumiendo toda la responsabilidad de las correcciones y/o trabajos que se debieran realizar para subsanar los inconvenientes que se presenten.

4.1.6 Colocación en obra

La colocación en obra se hará con arreglo a las medidas y a los niveles correspondientes a la estructura en obra, los que serán verificados por el contratista antes de la ejecución de las carpinterías. El arreglo de las carpinterías que puedan haberse dañado solo se permitirá en el caso de que no se afecte la solidez o la estética de la misma, a solo juicio de la Dirección de Obra.

FIN DEL CAPITULO 4

CAPÍTULO 5

PINTURAS y TRATAMIENTOS SUPERFICIALES

El Contratista preverá, además de los materiales y partes integrantes de las instalaciones del presente capítulo, todos aquellos trabajos y elementos que aunque no se detallen o indiquen expresamente, formen parte de los mismos o sean necesarios para su correcta terminación o se requieran para asegurar su perfecto funcionamiento o máximo rendimiento.

El Contratista ejecutará los trabajos de tal suerte que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, en la forma establecida en los planos, las especificaciones y los demás documentos de contrato, aunque en los planos no figuren, o las especificaciones no mencionen todos los detalles necesarios al efecto, sin que por ello tenga derecho al pago de adicional alguno.

Dado que los trabajos incluidos en este Capítulo, guardan íntima relación con especificaciones de otros Capítulos, el Contratista tendrá en cuenta la correlación respectiva.

5.1 Generalidades

Se deberán pintar todas aquellas superficies pintables dentro del área que abarca la obra y sea afectada por la misma, como ser tabiques, revoques, cielorrasos que no sean técnicos y melamina de mamparas divisorias de puestos de trabajo.

Los trabajos se realizarán de acuerdo a las reglas del arte. Los desperfectos que pudieran presentar cualquier estructura serán corregidos antes de proceder a pintar. No se admitirá el empleo de pintura espesa para tapar poros o grietas etc.

El contratista dará noticia a la Dirección de Obra de cada mano de pintura a aplicar, así como de la aplicación previa de algún intermediario entre ésta el soporte, como es el caso del sellador pigmentado, enduido, etc.. De ser necesario, para mostrar la efectiva aplicación de dos o el número requerido de capas que se requieran para eliminar todo vestigio de transparencia, las manos sucesivas se distinguirán por medio de diferencias de tonalidades.

En general se concluirá la aplicación de cada mano en la totalidad de cada sector o zona antes de comenzar la siguiente.

Las pinturas serán de primera calidad y no se admitirán sustituciones ni mezclas de ninguna clase de pinturas con otras de diferentes calidades.

De todos los elementos que el contratista fuera a incluir en su provisión, presentará muestras a la Dirección de Obra para su aprobación o elección.

Los productos que lleguen a obra vendrán en sus envases originales cerrados y serán comprobados por la Dirección de Obra antes de su utilización, verificándose además los plazos de validez de los productos.

Cumplirán en todos los casos con la norma respectiva.

Los trabajos serán confiados a obreros expertos y especializados en la preparación de pinturas y su aplicación. El no cumplimiento de lo establecido en el presente pliego y en especial en lo que se refiere a notificar a la Dirección de Obra antes de aplicar cada mano de pintura, calidad de materiales y prolijidad de los trabajos, será motivo suficiente de rechazo de los mismos.

Antes de dar inicio al pintado, se procederá al barrido a los locales, retirando todo lo resultante de la limpieza, debiéndose preservar los pisos con lonas o filmes de polietileno que el Contratista proveerá.

No se aplicarán pinturas sobre superficies mojadas o sucias de polvo o grasa, debiendo éstas ser raspadas

profundamente, pasándoles un cepillo de paja o cerda y luego proceder al lijado.

Las distintas manos a aplicar serán cruzadas a fin de lograr un buen aspecto y terminación del acabado, evitando el amontonamiento de material.

Será condición indispensable para la aprobación de los trabajos que éstos tengan un acabado perfecto sin huellas de pinceladas o pintura chorreadas.

5.2 Plastecidos y reparaciones de superficies que puedan presentar defectos

Cuando éstos sean de poca importancia, a juicio de la Dirección, podrán ser llevados a cabo por el mismo personal de pintores, en cambio cuando la Dirección así lo estime conveniente por su importancia, exigirá, al Contratista la actuación de personal capacitado, para cada caso en particular.

Se efectuará un recorrido general de todas las superficies a pintar, con enduido apropiado, para cada caso, en forma prolija.

5.3 Requisitos exigidos para las pinturas y terminaciones aparentes.

<i>Requisitos</i>	<i>Observaciones</i>
De marca reconocida, recomendada para exteriores y para ser aplicada sobre las superficies existentes.	Se cumplirá con todas las especificaciones del fabricante. Los envases llegarán cerrados de fábrica a la obra. Tendrá una fecha de vencimiento posterior a su uso.
Cielorrasos interiores.	En cielorrasos metálicos esmalte PU y en cielorrasos de madera barniz mate Cetol o similar.
Resistencia mecánica.	Sin abrasión ni pérdida de estructura.
Resistencia al ensuciamiento.	Escasa impregnación de partículas del aire contaminado.
Colores.	La empresa realizará muestras en un sector del inmueble accesible a la vista de; Comitente, quien elegirá los colores a la brevedad posible con la participación de la Dirección de Obra.
Presentación del presupuesto.	Se especificarán en la oferta los productos cotizados, identificados por sus respectivas marcas.

5.4 Protecciones

El Contratista tomará todas las precauciones necesarias para preservar la obra de polvo, humedad, etc.

Antes de aplicar el tratamiento final se esperará a que la superficie haya secado totalmente.

5.5 Colores y muestras

Antes de comenzar cualquier trabajo de pintura el Contratista ejecutará todas las muestras necesarias a fin de obtener la aprobación de la Dirección. Los colores a cotizar deberán estar dentro de la gama de colores de tonos "pasteles"

5.6 Manos de pintura

La cantidad de manos de pintura a aplicar se consignará al describir cada uno de los tratamientos particulares, destacando que dicha cantidad es a título orientativo, debiendo darse las manos necesarias hasta lograr el acabado y cubrimiento correctos. Mínimo 3 manos de pintura. Donde corresponda, se

aplicará sellador pigmentado o fijador, previo aplicación de la pintura.

Con posterioridad a la aplicación de cada mano, se adoptará un tiempo adecuado para el secado, antes de continuar con las demás.

La última mano, o sea la de acabado final, se aplicará cuando se hayan concluido todos los restantes trabajos y la limpieza general de la nueva construcción, a juicio de la Dirección de Obra.

5.7 Terminación de los trabajos

Será condición indispensable para la aceptación de los trabajos, que éstos tengan un acabado perfecto, no admitiéndose que presenten señales de pinceladas, adherencias extrañas, ni defectos de otra naturaleza.

Se cuidará especialmente el recorte de las pinturas contra marcos, contravidrios, zócalos, herrajes, contramarcos, etc., así como la limpieza de éstos.

5.8 Retoques

Una vez concluidos los trabajos, se retocarán cuidadosamente aquellas partes que así lo requieran, a juicio exclusivo de la Dirección de Obra.

Esos retoques se llevarán a cabo con especial cuidado, acompañando adecuadamente las superficies que se consideren correctas. En caso contrario, el Contratista aplicará una nueva mano a su exclusivo cargo.

5.9 Enduido sobre placas

En los lugares indicados en planos se materializará una aplicación de masilla plástica de base acuosa, de primera calidad y marca reconocida. Se incluirán todos los elementos necesarios para la completa y correcta realización del trabajo, aun cuando los mismos no estuvieren específicamente mostrados en planos.

En todas las superficies de revoques, placas se aplicará una masilla plástica de uso específico y de marca reconocida en toda la superficie. Se ejecutará siempre en sucesivas capas delgadas. Transcurridas 8 horas se lijará con lija fina en seco. Se quitará en seco el polvo generado.

5.10 Pintura para áreas enduidas

Se aplicará tres manos de pintura Toque Sublime de Inca o similar a ser aprobado por D.O.

FIN DEL CAPITULO 5

CAPÍTULO 6

LIMPIEZA FINAL DE OBRA Y OTROS

El Contratista preverá, además de los materiales y todas aquellas herramientas de las necesarias para llevar adelante las tareas de limpieza, todos aquellos trabajos y elementos que aunque no se detallen o indiquen expresamente, formen parte de los mismos o sean necesarios para su correcta terminación o se requieran para asegurar su perfecto estado de entrega.

El Contratista ejecutará los trabajos de tal suerte que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, en la forma establecida en los planos, las especificaciones y los demás documentos de contrato, aunque en los planos no figuren, o las especificaciones no mencionen todos los detalles necesarios al efecto, sin que por ello tenga derecho al pago de adicional alguno.

Dado que los trabajos incluidos en este Capítulo, guardan íntima relación con especificaciones de otros Capítulos, el Contratista tendrá en cuenta la correlación respectiva.

6.1 Descripción de los trabajos a realizar

6.1.1. Limpieza y orden durante la obra.

Al ser una obra que convivirá en gran medida con una oficina funcionando, se deberán extremar los cuidados en limpieza y orden en el transcurso de la obra. Dada la importancia de este punto, será prioridad.

6.1.2. Limpieza de final de obra.

Se deberán limpiar a fondo la totalidad de las superficies de la obra y zonas afectadas por la misma incluyendo el equipamiento móvil.

La totalidad de los vidrios quedarán completamente limpios en ambas caras y no podrá haber vestigios de ploteos o cualquier otro objeto ajeno al propio vidrio.

Los aceros inoxidable serán limpiados con Cif Crema o similar aplicado intensamente con una franela suave. Se debe buscar que la superficie quede en el estado original.

Se realizará una limpieza a fondo de los pisos, se encerarán y lustrarán

Los mobiliarios serán limpiados con productos y técnicas especiales según la terminación del mismo.

FIN DEL CAPITULO 6