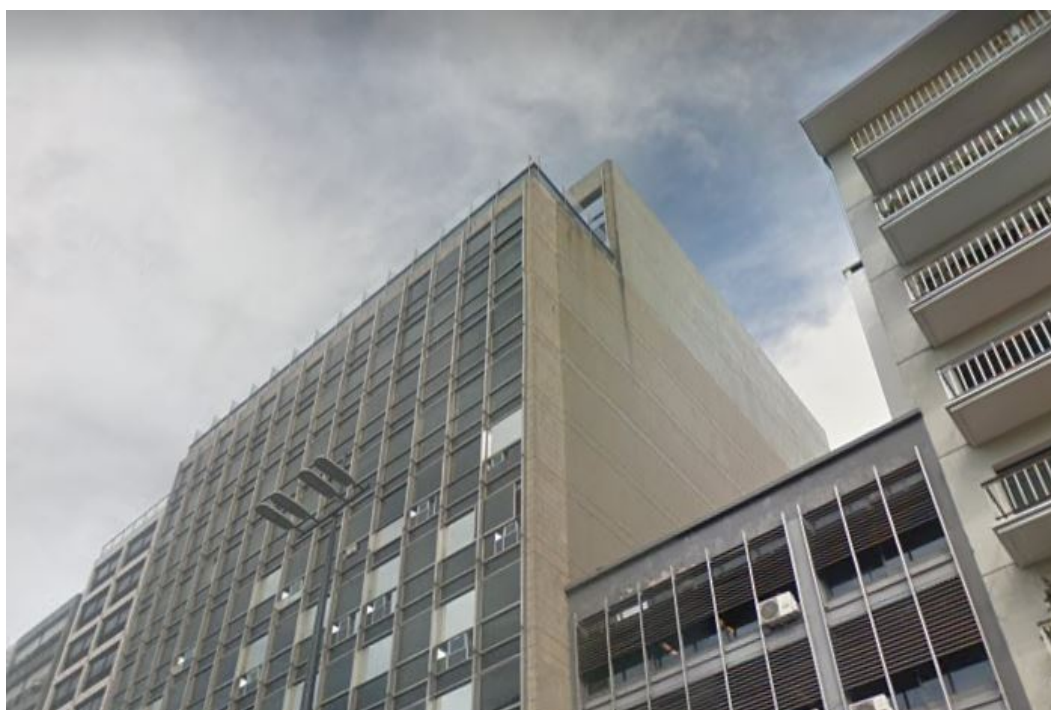


Montevideo, 1 de Julio de 2023

## MEMORIA DESCRIPTIVA PARTICULAR

### OBRAS A REALIZAR EN AZOTEAS DEL EDIFICIO DEL NOTARIADO.

En el presente informe se plasman las tareas a realizar para la erradicación de humedades provenientes de las azoteas de los pisos 12 y azotea del Edificio del Notariado.



## 1. DESCRIPCIÓN.

Se trata de la intervención sobre dos azoteas.

Ambas son transitables, siendo una de ellas, la del piso 12, de uso constante por los usuarios del nivel 12 del Edificio del Notariado, la cual tiene revestimiento cerámico de terminación, y la otra ubicada en el nivel 12 del edificio, o sea la azotea, con terminación de tejuela.

## 2. DIAGNÓSTICO.

### *2.1 Falla en la barrera hidráulica de las azoteas incluyendo la garganta en los pretilos.*

El sistema de impermeabilización que tiene la azotea consta una barrera hidráulica y sobre ella tejuelas o revestimiento cerámico que ofician de protección mecánica de dicha impermeabilización. Dicha barrera está fallando y por esta razón se deberá hacer nueva según se detalla en el capítulo "TERAPEUTICA".

Ver planos en "Anexo 1."

### *2.2 Falla en los pretilos.*

Se constató degradación en los pretilos presentando fisuras, rajaduras. También parte de los pretilos están recubiertos con un revestimiento de acero inoxidable que conforma el remate del curtain Wall del edificio. Los componentes del mismo. Así como los recubrimientos de acero de los elementos estructurales que están insertos en los pretilos están en mal estado, presentando aperturas entre capas y mostrando posibles puntos de ingreso del agua. Todos estos también son puntos de posibles filtraciones por lo que se deberán intervenir según lo expresado en el capítulo "TERAPÉUTICA" y los detalles constructivos y planos del "ANEXO 2".

### *2.3 Fisuras horizontales en fachada medianera oeste en nivel 12.*

Se constató fisuras de diversos tipos a nivel de pretil y medianera oeste del piso 12. Estas fisuras pueden ser causantes de filtraciones, por lo que se deberán tratar según se describe en el capítulo "TERAPÉUTICA" y los detalles constructivos y planos del "ANEXO 1".

#### 2.4 Bloque de salida a azotea y ductos con faltantes de celosías, elementos de terminación y sellados en general.

Se aprecian puertas y celosías faltantes en registros de instalaciones de la azotea del nivel 13, puntos de accesos a las construcciones sin protección algunas y caños de abastecimiento de agua e incendio despintados y o sin protección a los rayos UV. Se considera que obteniendo un tratamiento adecuado de estos elementos se minimizaran posibles puntos de filtraciones de agua y prolongará la vida útil de las instalaciones.

Todas estas patologías se deberán intervenir según lo expresado en el capítulo "TERAPÉUTICA" y los detalles constructivos y planos del "ANEXO 1".

### 3. TERAPÉUTICA.

Previa a la ejecución de la obra, cada copropietario deberá reubicar los equipos de aire acondicionado apoyados en la terraza, disponiéndolo sobre ménsulas en las paredes.

#### 4.

Los trabajos a realizar según cada patología son los siguientes:

3

#### 4.1 Reparación de falla en la barrera hidráulica de las azoteas incluyendo la garganta en los pretiles:

- Quitar toda la protección mecánica de la azotea y picar en todo el perímetro del pretil generando una garganta de 5cm de profundidad. En los pretiles con revestimientos pétreos se deberá tener especial cuidado en no dañarlos, trabajando debajo de ellos. En los pretiles con terminación de acero inoxidable, se debe retirar este recubrimiento del mismo y de los elementos estructurales verticales para poder acceder a sellar adecuadamente la impermeabilización en estos sectores.
- Quitar la antigua impermeabilización.
- Limpiar a fondo de manera que se desprenda todo fragmento suelo del sustrato.
- Reparar el sustrato de forma que quede perfectamente liso y que las pendientes estén hacia los desagües. Esta tarea se realizará pintando con Sika Top Modul, (puente de adherencia), y posteriormente agregando la mezcla de arena y portland al 5x1.

- Dada la dificultad de impermeabilizar bajo la plataforma de los tanques, se solicitará que se genere una cordoneta bajo ella retranqueada 5cm respecto a su plomo que oficiará de respaldo para cerrar la impermeabilización contra la parte inferior de la plataforma. Posteriormente se cerraran las gargantas tal como se especifica más adelante. De esta manera no se impermeabilizará bajo la plataforma por lo que se deberá tener la precaución de que las purgas de los tanques queden fuera del recinto, o sea, sobre la superficie impermeabilizada.
- Verificar el escurrimiento del agua. No deberá quedar estancada.
- Limpiar con agua a presión e hipoclorito el revestimiento pétreo de los pretilos.
- Alisar las gargantas con arena portland e hidrófugo.
- Verificar el escurrimiento del agua. No deberá quedar estancada en ningún sector hasta el desagüe propiamente dicho.
- Donde se encuentre la nueva impermeabilización con la parte inferior del curtain Wall en el piso 12, se debe verificar y agregar donde corresponda el respaldo para la impermeabilización. Este se lograra con un perfil de aluminio o acero inoxidable que deberá colocarse herméticamente contra el curtain Wall y el mismo es el que recibirá la impermeabilización. Donde este perfil ya exista, se debe verificar su correcta colocación y sello.
- Aplicar una mano de imprimación asfáltica en toda la superficie, incluyendo las gargantas.
- Colocar doble membrana asfáltica con asfalto modificado de 4mm de espesor en toda la superficie de las azoteas.
- Realizar una prueba hidráulica de la azotea. Para ello se deberán obstruir los desagües de misma e inundarla por 48hs. Se verificará que no pasó humedad hacia el nivel inferior.
- Colocar nylon de 200 micrones en toda la superficie horizontal de la membrana. Se deberá solapar al menos 15cm.
- Re-colocar las tejas de protección mecánica en la azotea del 13. Se debe cotizar por m2 la reposición de tejas.
- Colocar en la terraza del piso 12 el piso que deberá ser suministrado por el oferente. El costo del mismo deberá aproximarse a USD 40/m2. La elección del mismo, se hará conjuntamente con el director de obra en algunas de las casas de venta de revestimiento de relevancia del mercado. El mismo se colocará con

doble colado con Klaukol Flex y junta de trabajo en bordes y paños cada aproximadamente 3m.

- Cerrar las gargantas con material que imite al pre existente y así proteger mecánicamente la membrana.
- Recolocar revestimiento de acero inoxidable donde corresponda.
- Sellar la totalidad de las uniones de los elementos de acero inoxidable con Sika Flex 1A y membrana con terminaciones aluminio gofrado.
- 

#### *4.2 Reparación de fallas en los pretiles:*

- Hidrolavar la totalidad de la cara interior y superior de todos los pretiles.
- Quitar todo fragmento de revoque que este flojo.
- Abrir con amoladora todas las fisuras que preexistentes, limpiar la hendidura a fondo y aplicar en toda su longitud Sika Flex 1A.
- Revocar con arena portland e hidrófugo toda la superficie tratada.
- Revocar con revoque similares al pre existente todos los pretiles intervenidos.
- En los sectores de garganta generados para alojar la membrana, se deberá aplicar una primera mano de pintura tipo Incatech o con alguna de igual o mejores características la cual estará sujeta a la aprobación de la dirección de obra, en simultáneo se irá colocando una faja de geotextil de 30cm de ancho tomando como eje el encuentro el límite superior de la garganta. En ningún momento se permitirá diluir la pintura.
- Aplicar tres manos de pintura impermeable tipo Incatech o con alguna de igual o mejores características a decidir por la dirección de obra.

5

#### *4.3 Reparación de medianera oeste en nivel 12:*

- Colgar un andamio balancín del largo que se crea oportunamente conveniente e ir moviéndolo de manera de recorrer toda el área afectada o trabajar con técnicas verticales.
- Hidrolavar la totalidad de la cara exterior del sector de medianera oeste correspondiente en altura al nivel 11 incluyendo desde el nivel inferior de losa acusado por una buña en fachada hasta la totalidad del pretil y donde no haya

hasta el pretil del nivel superior y en planta, desde la fachada 18 de Julio hasta 2m más atrás del límite de la fachada del nivel 12.

- Quitar todo fragmento que este flojo.
- Abrir con amoladora todas las fisuras que preexistentes, limpiar la hendidura a fondo y aplicar en toda su longitud Sika Flex 1A.
- Reparar los revoques que se desprendan.
- Pintar toda el área intervenida con tres manos de Incafrent color gris, tono a definir por dirección de obra.

*4.4 Intervenciones a realizar en bloque de salida a azotea y ductos con faltantes de celosías, elementos de terminación. (ítem a cotizar de manera discriminada):*

- Hidrolavar la totalidad de los volúmenes sobre la azotea.
- Quitar todo fragmento de revoque que este flojo. La dirección de obra supervisará dicha tarea y fijará los sectores de revoque a retirar y re-ejecutar. Se debe tener en cuenta que la terminación de los mismos debe ser lo más similar posible a los pre-existentes. **El nuevo revoque en este sector deberá ser cotizado de manera unitaria y se pagará según los realmente ejecutados.**
- Abrir con amoladora todas las fisuras que preexistentes, limpiar la hendidura a fondo y aplicar en toda su longitud Sika Flex 1A.
- Reparar los revoques que se desprendan.
- Sellar la totalidad de las aberturas del nivel.
- Agregar las puertas y celosías faltantes en ductos.
- Realizar cubierta de aplicar para tapar los huecos realizados en los muros para el ingreso de las instalaciones a los volúmenes sobre azotea. Estos elementos serán de dimensiones suficientes para evitar el ingreso de lluvia, y se deberán construir en chapa galvanizada. Los mismos se amuraran a las paredes y se asentaran y sellarán los encuentros entre ellos las paredes con Sika Flex.
- Pintar todos los volúmenes sobre la azotea con pintura Incatech o en su defecto con alguna de igual o mejores características teniendo en cuenta que el color debe ser igual al existente.
- Pintar caños de incendio de color rojo.
- Pintar herrería con convertidor gris grafito oscuro.

- Forrar los caños de abastecimiento de agua con membrana auto adhesiva.

Para una correcta cotización se deberá coordinar con la dirección de obra una visita al sitio de manera que los oferentes tengan la oportunidad de verificar los datos brindados. En esta instancia se podrán hacer las observaciones que se crean pertinentes para incorporar a la oferta. Una vez entregada la oferta, esta deberá contemplar la totalidad de los trabajos antes detallados. Se deberá dar garantía escrita por 10 años de la impermeabilización y todos los elementos afectados por la obra.



## 5. SEGURIDAD EN OBRA.

Precauciones para protección de los bienes existentes.

Se adoptarán protecciones para la conservación de los bienes propios del edificio y de los linderos que se entiendan puedan ser afectados por las obras. A modo de ejemplo, se deberán proteger, vidrios, barandas, ventanas, terrazas, barreras hídricas, etc.)

También se deberán proteger las unidades exteriores de aire acondicionado y demás instalaciones que se puedan dañar. La empresa se hará responsable por eventuales deterioros.

Andamios y protecciones.

En caso de ser necesario se instalaran protecciones peatonales que permitan el normal y seguro tránsito de personas en la calle.

Los equipos de elevación, andamios tubulares, balancines, protecciones peatonales y los elementos de seguridad que utilicen los operarios, (cascos, cuerdas de marre, mallas, cinturones de seguridad, etc), cumplirán con las exigencias del B.P.S y el M.T.S.S., y se obtendrán los permisos correspondientes cuando correspondan, quedando terminantemente prohibido trabajar sin todas las autorizaciones pertinentes.

En caso que se apoyen andamios sobre losas de hormigón, se harán las verificaciones de resistencia y apuntalamientos que correspondan.

Se contratará segura de responsabilidad civil ante el B.P.S. por un capital global, (con sesión a favor de la Caja Notarial de Seguridad Social), desde el inicio de los trabajos hasta su recepción.

8

La oferta indicará su monto, recomendándose que sea lo más elevado posible.

Supervisión y seguridad.

Los trabajos se harán bajo supervisión profesional diaria de la empresa, (arquitecto o ingeniero civil), y asesoramiento por técnico prevencionista reconocido por el M.T.S.S., encargado del estudio de riesgos, plan de seguridad de la obra y supervisión de la obra.