

# MEMORIA TÉCNICA

CAIF Cántaro Fresco

# Contenido

<b>1</b>	<b>UBICACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBJETO .....</b>	<b>3</b>
2.1	DAR SOLUCIÓN A LAS PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS EN MEMORIA DIAGNÓSTICO .....	3
<b>3</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR .....</b>	<b>4</b>
3.1	GENERALIDADES .....	4
3.2	FILTRACIÓN DE AGUA POR CANALÓN .....	4
3.3	FILTRACIÓN DE AGUA Y HUMEDAD CIRCULACIÓN PA.....	7
3.4	FISURAS EN MUROS DE FACHADA.....	8
3.5	OTROS VICIOS	
3.5.1	<i>Pintura – Acondicionamiento del centro.</i> .....	10
<b>4</b>	<b>CONSIDERACIONES ASOCIADAS .....</b>	<b>12</b>
4.1	TAREAS IMPLICADAS .....	12

## 1 UBICACIÓN

Se trata de un local destino Centro CAIF, ubicado en el Padrón N° 427.678, calle Joanicó N° 3679 esquina Comercio, en la Ciudad de Montevideo.



## 2 OBJETO

*Colocación de sobretecho, trabajos de albañilería y sanitaria para dar solución a filtraciones, patologías asociadas a éstas y otras problemáticas vinculados a los locales 15-16-18 y 19 del Centro Diurno Cántaro fresco. Regularización y cambio de firma técnica frente a la Intendencia de Montevideo (\*).*

*Los anexos incluyen diagnóstico y propuesta técnica (recaudas gráficos y escritos) del Centro Diurno Cántaro Fresco. La Contratista hará "suyo el proyecto", por lo cual podrá proponer algún ajuste a la propuesta técnica, basados en la experiencia y el "saber hacer" de la Contratista.*

Dar solución a las patologías identificadas en Memoria Diagnóstico

- Filtración de agua por canalón
- Filtración de agua y humedad circulación P.A.
- Fisura en muro de fachadas y medianera
- Otros vicios

La empresa deberá entregar cronograma de las obras a realizar.

(\*) El centro cuenta con habitación frente a bomberos e ingreso del Permiso de Construcción en la IM.

Se adjunta comprobantes

### **3 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR**

#### **3.1 Generalidades**

Las presentes especificaciones complementan la información expresada en planos a los efectos de realizar las actuaciones que se especifican a continuación de acuerdo con los ítems mencionados.

En el caso de proponer algún ajuste a la propuesta técnica debe incluirse en la memoria a entregarse en la oferta, para ser evaluada.

Se deja expresa constancia que se exigirá un correcto nivel de terminaciones. Si los trabajos no cumplen estas exigencias se realizarán nuevamente a entero costo del contratista.

Todos los materiales destinados al mantenimiento de esta obra serán de primera calidad, dentro de la especie y procedencia, teniendo además las características particulares que se detallan en esta Memoria y la debida aprobación de la Supervisión de Obra. El contratista tendrá la obligación de justificar ante la Supervisión, cuando ésta se lo exija, la procedencia y calidad del material que va a emplear. A su efecto, presentará un certificado del respectivo fabricante, distribuidor o importador, en el cual conste, además la cantidad de material, artículo o producto adquirido por el contratista, con destino a la referida obra y con fecha de adquisición de este.

#### **3.2 Filtración de agua por canalón**

Se define colocar un nuevo techo, sobrepuesto al existente, sin desmontar el actual y realizar las intervenciones generales necesarias, de modo de solucionar posibles puntos débiles en el techo de los locales (sala 15,16 y 19), de planta alta. Se pasa a detallar las siguientes obras a realizar.

Independiente de dejar el techo actual, antes se debe realizar una limpieza general de modo de eliminar todo vestigio de humedad, vegetales, insectos posibles y todo otro elemento que pueda ser causante de patología al quedar en el interior de la cámara entre techos. Para ello se procederá a desmontar todo vestigio mencionado, membranas y canalones (hay dos), ya que la cenefa recibió agua y hay que volverla a realizar. Se exigirá que todo vestigio de membrana a nivel de pretilos y canalón sea eliminado a la perfección. Además, se desmontarán los desbordes que quedarán sellados. Al sacar los canalones existentes y como consecuencia, la cenefa que lo protege en el interior (que se encuentra en mal estado), se desmonta y asociado a ella, la lana de aislación.

Respecto a las columnas de lluvia existentes, que quedan obsoletas, se deberán o desmontar en caso de que el mismo no genere destrozo en la edificación o se podrá colocar tapón por cada columna de lluvia debiendo prever a pie de columna en la comunicación con la red, de sellar el pase, de manera de dejar cerrada la columna por completo en caso de no poder desmontar la misma.

Se deberá tener en cuenta que hay instalaciones que se canalizan en la actual cenefa, las cuales deberán ser sujetas para su recolocación. Se trata de instalaciones en cañería galvanizada. Esta tarea deberá ser realizado por el subcontrato de la instalación correspondiente, sea eléctrica, alarma de intrusos y detección de alarma de incendio, que serán las posibles involucradas.

Se deberá tomar en cuenta también que, al realizar el desmonte de la cenefa, se procederá a inspeccionar el estado de las ménsulas y perfil de apoyo de ISODEC existente. Es posible que dicha estructura metálica requiera acondicionamiento. En caso de ser así, se procederá a aplicar un desoxidante del Tipo Ironfox, luego de aplicar, se secará con estopa o trapo para eliminar el posible polvillo u óxido removido. Se deben seguir todas las indicaciones del fabricante en cuanto uso, aplicación y precauciones. Luego de esto, se aplicará antióxido no menos de dos manos, las cuales serán a diferentes colores para culminar con esmalte sintético satinado color igual a la herrería existente.

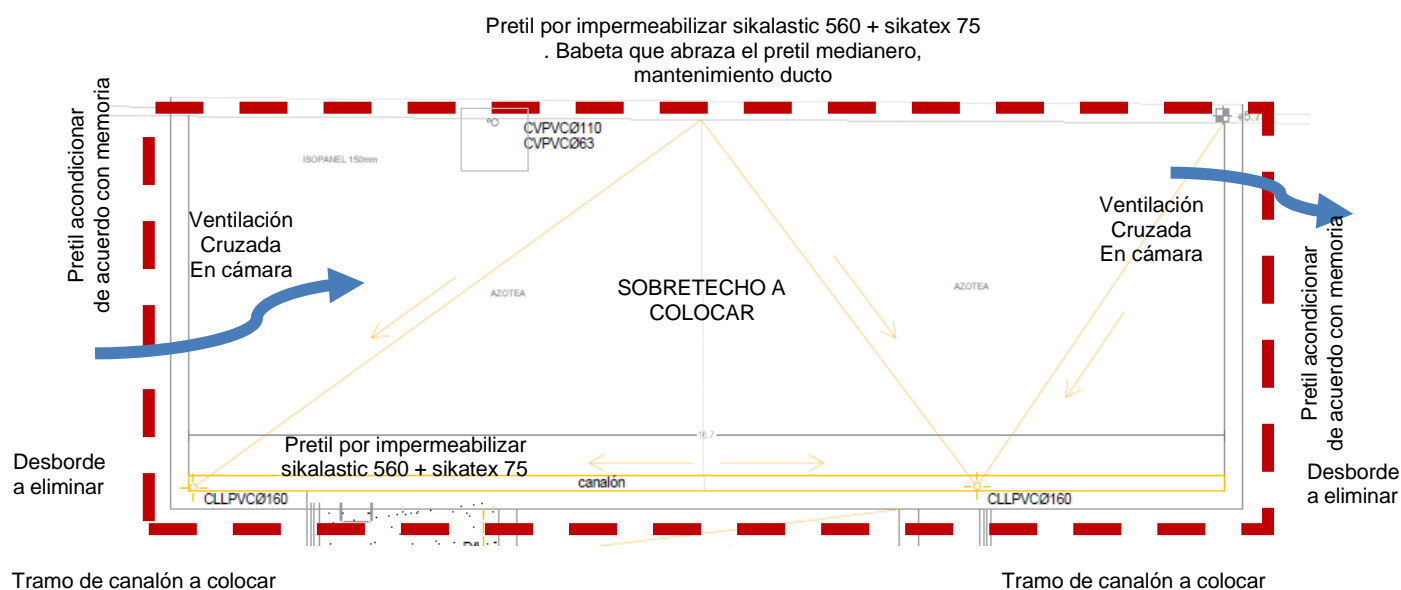
Lo que refiere a los pretilos serán ajustados a la pendiente del techo nuevo, por antecedentes fotográficos, se visualiza viga de hormigón y remate de hiladas de ladrillo, por lo que esta tarea se prevé que podrá ejecutarse sin inconvenientes. Se eliminará todo vestigio de membrana existente en todo el perímetro de planta alta asociado al sector ISODEC. Se deberá realizar un hidrolavado general a fin de poder retirar todo revoque flojo y en mal estado. En donde existen sectores desprendidos, se deberá descarnar el muro hasta el ladrillo para ejecutar hidrófugo y revoque de terminación. Para todos los casos de reparaciones, se usará mejorador de adherencia del tipo Sikatop Modul, se deberá seguir las instrucciones del fabricante. Los planos horizontales deberán tener una leve pendiente y no

tener huecos, oquedades, etc.

En caso de que, si se identificasen procesos de estallamiento por corrosión de armaduras, se picará el área afectada, se rasqueteará con cepillo de alambre retirando todo resto de óxido de las armaduras, limpiándolo con solución tipo Ironfox, para luego limpiarlas y cubrirlas con producto inhibidor de la corrosión del tipo Sikatop Armatec 108, restituir las 3 capas de revoque exterior, colocando entre la primera y la segunda, malla de polímeros. Ante la duda se consultará a la SO.

En caso de fisuras de mayor espesor en la mampostería, las mismas serán tratadas de la siguiente forma. Se abrirá con disco en un ancho de aproximadamente 6 mm y una relación ancho / profundidad igual a 1. Con la superficie limpia, libre de polvo y seca, se sellarán con sellador elástico a base de poliuretano del tipo Sikacryl profesional, alisando la superficie sellada en forma cóncava. Se respetarán las instrucciones del fabricante del sellador, especialmente las de colocación y tiempos de secado y curado. Luego se procederá a reparar y rehacer los revoques exteriores en mal estado colocando asimismo malla de polímero en áreas de fisuras importantes (mayores a 5mm).

Como acabado, las superficies de pretil se utilizará Membrana tipo Sika 560, en la condición CET10 (reforzado con geotextil Sika Tex 75).



El sobretecho nuevo a colocar será del Tipo ISODEC PIR 120 mm. Se colocará en medianera ángulo del tipo 3"x 3/16" colocado con tirafondos cada 50 cm mínimo. Se colocará con varillas roscadas según detalle constructivo que se adjunta. Se colocará un panel y se ajustará a la estructura colocada. El último panel se colocará con tornillo hexagonal punta mecha del largo necesario según replanteo en obra, desde cara superior del nuevo panel y perforará el ángulo mencionado, colocando todo lo necesario de modo de asegurar su fijación como arandela carrocería y de neopreno EPDM entre otros. Se seguirá las indicaciones del fabricante en todo

el proceso de colocación. Previo a esto, en la cámara que quedará entre ambos paneles, se realizarán pases Ø110 con rejillas de ventilación para asegurar la misma dentro de la cámara. Como tiene caída libre hacia lado de la circulación, el sector que queda libre de esta, se colocará un canalón en ambas fachadas, frente y fondo de acuerdo al sistema. En ambas puntas se colocará una columna de bajada de hierro del tipo fundición SML 160 de acuerdo con ficha técnica que se adjunta. Deberá respetar de acuerdo con las especificaciones técnicas la colocación de agarraderas, abrazaderas metálicas a pared. Las columnas ya vienen pintadas de fábrica con pintura epoxi. De modo de unificar la tonalidad de toda la herrería, se procederá a pintar con epoxi gris las columnas mencionadas. Se deberán pintar antes de su colocación y se retocarán en caso de necesidad luego de ser montadas. La evacuación se realizará de la siguiente manera. Actualmente las columnas de pluviales que desagotan el techo actual ISODEC se une por el fondo al ramal de la red primaria y por el frente a una BDT que se une a PPT antes de la Cámara 01 de Inspección. Se realizará en la columna de lluvia fondo a una PPT nueva a realizar en el tramo que hoy se une a la red y en cuanto a la columna de lluvia nueva a colocar en el frente, se colocará una nueva BDT que se conectará a la PPT existente. Ver plano propuesta S01. Se deberá realizar prueba hidráulica de buen funcionamiento de las nuevas columnas. Se efectuará una vez se trate toda la instalación sanitaria en cuanto a mantenimiento y pruebas solicitadas de acuerdo con el ítem 3.8.



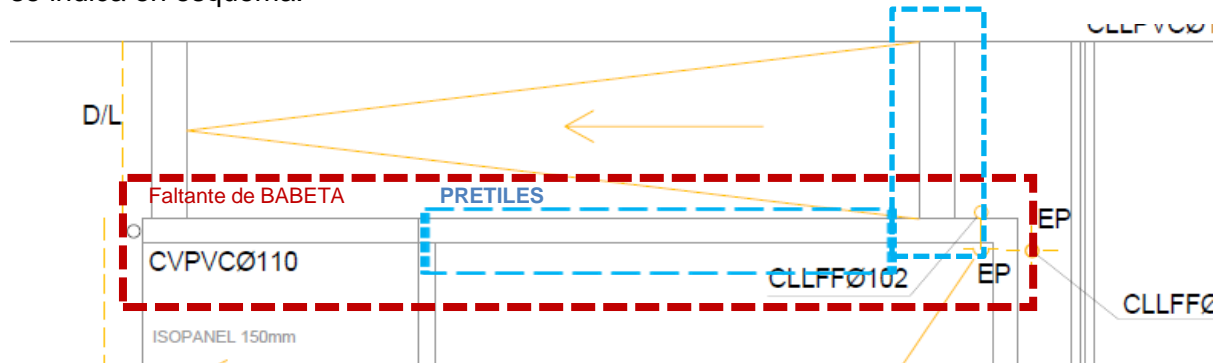
Respecto a los trabajos interiores, la cenefa, se trata de la siguiente manera. Luego del desmonte de las placas, se verificará la estructura existente de sujeción de la cenefa de yeso, siendo posible que haya que ajustar o reponer parte, producto de posibles movimientos surgidos durante el desmonte. Luego de verificada la estructura se procederá a colocar placa de yeso. Se tendrá en cuenta que se deberá seguir las especificaciones del fabricante en cuanto a materiales, procedimientos y montaje, así como los elementos de terminación (masilla, cintas, cantoneras, buñas, tornillos, clavos, tacos de amure, etc.) serán consideradas obligatorias y deberán asegurar la adecuada estabilidad, resistencia y prolijidad que exigen las características de los locales a intervenir. La terminación será absolutamente lisa (para ser pintada de acuerdo con lo que se especificará en ítem 3.5.1 Otros vicios), con perfecta continuidad de la superficie sin que resulten perceptibles las juntas y sin ondulaciones. La construcción será estable y aplomada.

Se recuerda que también hay sectores de placas de yeso que se vieron afectadas en la circulación, que deberán ser recambiadas, con el mismo criterio que se especificó para la cenefa.

Se deberán dejar puntos de inspección por sala y en la circulación, a definir en obra con la S.O. de acuerdo con las instalaciones.

### 3.3 Filtración de agua y humedad circulación PA

Como ya se informa en Memoria Diagnóstico esta situación se presume como parte causante, el ingreso de filtración de agua producto del canalón, así como la faltante de babetas según se indica en esquema.



Por lo tanto, solucionado el tema del canalón en el ítem 3.1 resta solucionar el tema de babetas en el pretil que se indicó.

Se tratará los pretiles de igual forma en todos los casos, como se indica en procedimiento 3.1. Se le suma la colocación de babeta que se sellará con producto del tipo Sikaflex 1ª plus en el encuentro de la mampostería. Luego se procederá a completar el acabado de terminación indicado en el procedimiento, el cual deberá quedar perfectamente continuo y sin cortes, impidiendo cualquier tipo de filtración.

En caso de ver sellados en el ispoanel resacos o faltantes, se resellara el mismo donde corresponda, para evitar filtraciones.



### **3.4 Fisuras en muros de fachada**

Las fisuras situación A, B, se tratarán de la siguiente manera. Se picarán las mismas en todo su desarrollo y se realizarán llaves de traba, Ø8 cada 30 cms, las cuales se amurarán con arena y portland al 3x1. Luego se reconstruirá el revoque a dos capas, 1ª tipo C, 2ª tipo D según cuadro que se adjunta, será reforzado con malla de vidrio 90 gr. Se seguirán en todo momento las especificaciones realizadas en la Planilla de Terminaciones según gráficos adjuntos.

En el caso de la Situación C, se deberá rehundir la cañería ya que la fisuración es producto de la colocación de esta a nivel superficial. Luego de rehundirla lo suficiente como para revocar a 2 capas, se procederá a reconstruir el revoque de acuerdo con indicaciones mencionadas anteriormente. En cuanto a las terminaciones se desarrolla en el ítem 3.5.1, Otros vicios.

TIPOS	PROPORCIONES Y COMPONENTES	DESTINO
A	3 partes de arena gruesa 1 parte de portland	Capa aisladora de cimientos. 1 <sup>ra</sup> capa azotada general de muros exteriores 1 <sup>ra</sup> capa de revoques de sótanos 1 <sup>ra</sup> de cielorrasos de metal desplegado Empotramiento de grampas Agregar hidrófugo solamente en los revoques Exteriores y capa aisladora.
B	5 partes de mezcla gruesa 1 parte de portland	2 <sup>da</sup> capa de revoques exteriores, Azotada de cielorrasos y de planchas en general 2 <sup>da</sup> Capa de cielorrasos de metal desplegado Asentamiento de ticholos
C	3 partes de arena terciada 1 parte de cal en pasta 1/20 partes de portland	1 <sup>ra</sup> capa de revoques interiores 2 <sup>da</sup> capa de cielorrasos (gruesa)
D	5 partes de arena fina 2 partes de cal en pasta reforzada con portland (optativo)	2 <sup>da</sup> capa de revoques interiores de muros y tabiques. 3 <sup>ra</sup> capa de exteriores. 3 <sup>ra</sup> capa de cielorrasos (fina)
E	3 partes de arena gruesa 1 parte de cal en pasta 1/10 partes de portland	Asentamiento de ladrillos, mosaicos, mármol, ticholos y tejas.
F	3 partes de arena fina 1 parte de cal en pasta 1/10 parte de portland	Colocación de azulejos y zócalos.
G	5 partes de arena gruesa zarandeada 2 partes de portland blanco agua de cal	3 <sup>ra</sup> capa de revoques exteriores de fachada.
H	7 partes de mezcla fina 2 partes de portland blanco	3 <sup>ra</sup> capa de revoques de fachada.
I	3 partes de arena fina 1 parte de portland blanco agua de cal	3 <sup>ra</sup> capa de revoques de fachada
J	5 partes de mezcla fina zarandeada 1 parte de portland blanco.	3 <sup>ra</sup> capa de revoque de fachada Balai
K	3 partes grano de mármol 2 partes marmolina 1 parte carbonato 2 partes portland blanco	3 <sup>ra</sup> capa de revoque de fachada

### **3.5 Otros vicios**

#### **3.5.1 Pintura – Acondicionamiento del centro.**

Se trata de la pintura de mampostería interior de los locales 15, 16 (salas), 18 (circulación y caja de escalera) y 19 (baño).

Los materiales por emplear serán de la mejor calidad, debiendo someter a la aprobación y análisis de la Supervisión de Obra, los distintos componentes, marcas de pinturas, esmaltes, etc. Los códigos de colores serán suministrados por el SO.

Respecto a la pintura interior, se deberá sacar previo a su aplicación, todo vestigio de degradación causante por las patologías mencionadas. En los ítems anteriores se realizaron las reparaciones correspondientes.

Antes de aplicar ninguna mano de pintura, todas las superficies a pintar deberán limpiarse y lijarse con prolijidad, no aceptándose ningún trabajo que no fuera ejecutado en estas condiciones. Se salvará con enduído, cualquier irregularidad incluyendo toda superficie producto de las reparaciones, o que pueda haberse deteriorado en el curso de la obra.

Las superficies pintadas deberán presentarse con una terminación y color uniformes, sin trazos de pincel, manchas, acordamientos, chorreadas, elementos extraños adheridos. Se presentarán superficies uniformes y unidas, sin traza alguna de pincel.

Respecto a “manos” se entiende la cantidad mínima de pintura a darse a cada superficie, pero si a pesar de las estipuladas no resultaren suficientemente cubiertos los distintos elementos por pintura demasiado líquida o por mala preparación del fondo, o mal pulido de la superficie o arista, se aplicarán tantas manos como fueran necesarias para subsanar los defectos o se realizará el trabajo nuevamente, a entero costo del Contratista. Este queda obligado a presentar en obra, toda la pintura a emplearse en envases originales. Se deberá proteger los pisos, escritorios, equipos de oficina, aulas y demás superficies que puedan ser afectadas por los trabajos que se realicen. Se deberán coordinar todas las obras con el centro, ya que las tareas internas afectan el funcionamiento de este.

Se aplicarán las siguientes pinturas. En las paredes interiores irán terminadas en revoques de reparación cuando sean de mampuesto, enduído y pintura. Las placas de yeso serán terminadas con enduído y pintura. En todos los casos, se utilizará pintura latex superlavable colores igual a los existentes. En cielorrasos, se utilizará pintura cielorrasos antihongos de color blanco.

Se tomará en cuenta que en los locales donde se indicó en memoria diagnóstico la necesidad de faltante de perfil z perimetral como en baños, se colocará, de modo de evitar la patología de separación del cielorraso con el paramento vertical.

## **4 CONSIDERACIONES ASOCIADAS**

### **4.1 Tareas implicadas**

#### **4.1.1 Implantación y Obrador**

Si bien el centro puede, durante los meses de enero y febrero donde no están en funcionamiento, dejar libre toda la planta alta para realizar los trabajos, igualmente se debe considerar al centro en funcionamiento, por si no se llega con los plazos. Se deberá delimitar y organizar el área de obrador en común acuerdo con el centro, de modo de no interferir con las tareas que allí se realizan. El plan de trabajo contemplará especialmente este aspecto.

Se deberá colocar un vallado en los lugares que aplique de modo de salvaguardar la seguridad física de las personas y de las construcciones, en un todo de acuerdo con las Ordenanzas Municipales y Nacionales vigentes.

El Contratista deberá realizar las oficinas y servicios de acuerdo con la reglamentación vigente en el área destinada a Obrador contando en todo momento con la aprobación de la Supervisión de Obra (área y ubicación).

El contratista será el único responsable de la seguridad de la obra, para lo cual adoptará vallado y todo lo que aplique para preservar, según aplicación del Decreto 125/2014.

La propuesta de protecciones durante el proceso de obra deberá ser elevada por la Contratista en cada avance de tarea y evaluada oportunamente por la Supervisión de las Obras en conjunto con la autoridad del Centro. De todas formas, respecto de las condiciones de seguridad y protección, independiente de la aprobación, es de responsabilidad del Técnico

Prevencionista o en su defecto el técnico responsable de la Empresa.

#### **4.1.1.1 Replanteo**

Se procederá de acuerdo con los plazos establecidos en el Pliego, el replanteo de las obras a realizar.

La Supervisión de Obra dará la conformidad de ello, para que luego se proceda a realizar los desmontes, demoliciones y tareas correspondientes de acuerdo aplique, según el alcance del llamado.

#### **4.1.2 Cartel de obra**

El Contratista suministrará y colocará el cartel de obra, en un sitio bien visible con las medidas y diseño detallado en anexos de contrato.

#### **4.1.3 Limpieza de obra**

La obra se mantendrá limpia y ordenada. Los residuos provenientes de todas las tareas correspondientes a su contrato y de las de los subcontratos, serán retirados inmediatamente del área de las obras. No se permitirá quemar materiales combustibles en ningún lugar de la obra. Al completar los trabajos inherentes a su contrato, el contratista retirará todos sus desperdicios y desechos del lugar de la obra y el entorno de esta. Asimismo, retirará todas sus herramientas, maquinarias, equipos, enseres y material sobrante, dejando la obra absolutamente limpia. En desagües y sus proximidades se tendrá el mayor esmero para evitar suciedades en los mismos. Se deberá permitir en todo momento la corrida libre de los pluviales.

En lo que refiere a la “limpieza final”, una vez finalizada la obra, se procederá a realizar una limpieza profunda de los espacios abiertos o cerrados que fueron afectados, consistente en el retiro de restos, barrido y aspirado y limpieza de polvo de los vidrios, etc, de forma que los espacios queden aptos para su uso normal. Todo residuo generado de la propia obra, como

sobra de materiales, o elementos deben ser retirados de la obra de referencia.