MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES

OBRA: REPARACIÓN INTEGRAL DE FILTRACIONES EN DEPARTAMENTOS DE CASA DE MALARGÜE EN MENDOZA

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS PARTICULARES

LICITACIÓN PÚBLICA

1. OBJETO

El presente Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares (en adelante, el "Pliego") tiene por objeto establecer las condiciones técnicas, materiales, modos de ejecución y alcances que regirán los trabajos de diagnóstico y reparación integral de la instalación sanitaria (provisión de agua fría y caliente, desagües cloacales y desagües pluviales) de los departamentos en la Casa de Malargüe, Mendoza, afectada por filtraciones y humedades cuyo origen deberá ser determinado y subsanado por el Contratista.

Los trabajos comprenden los siguientes sectores de intervención: **Planta Baja** – Local 0-2 (Expreso Uspallata S.A.), Local 0-11 Articulos Regionales (Sr. Roberto Guardatti propietario y Sr. Leandro Bello inquilino), Local 0-8 Kiosco (Sr. Leonardo Siere propietario); **Planta Alta** – Baño y Terraza pertenecientes a Departamentos 2 y 3 y Baño y Cocina pertenecientes a Departamentos 10 y 11 según el detalle técnico particular desarrollado en el punto 4 del presente.

2. ALCANCE GENERAL DE LOS TRABAJOS

El Contratista deberá ejecutar, con mano de obra especializada y materiales de primera calidad, la totalidad de los trabajos que se detallan a continuación, entendiéndose que la enumeración es enunciativa y no taxativa: todo trabajo, material o accesorio no explicitado pero necesario para el correcto funcionamiento, terminación y habilitación de las instalaciones deberá ser provisto y ejecutado por el Contratista sin cargo adicional para el Comitente.

1. Diagnóstico técnico previo del origen de filtraciones y humedades, identificando con precisión el/los punto/s de falla en la provisión de agua, en los desagües cloacales y/o en el sistema pluvial.
2. Apertura de cielorrasos, muros o pisos en la medida estrictamente necesaria para acceder a las cañerías afectadas, previa autorización del Comitente o su representante técnico.

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

3. Reparación o reemplazo integral de las cañerías, artefactos y accesorios comprometidos, según diagnóstico.
4. Recomposición de cielorrasos, muros, revoques, revestimientos y pisos afectados por las tareas de apertura o por la humedad preexistente, dejando las superficies en condiciones de terminación (aptas para pintar o revestir, según corresponda).
5. Revisión y puesta en condiciones de seguridad y funcionamiento de la instalación eléctrica en los sectores donde ésta haya resultado afectada por la humedad o por las tareas de apertura.
6. Retiro y traslado de escombros, materiales sobrantes y elementos reemplazados fuera de la obra, dejando el/los sector/es de trabajo limpios al finalizar cada etapa.
7. Protección de mobiliario, artefactos y superficies no afectadas durante la ejecución de los trabajos.

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN

Los trabajos se ejecutarán de acuerdo con las reglas del arte, las normas IRAM correspondientes a cada rubro (cañerías, accesorios y aislaciones), el Código de Edificación y las Ordenanzas Municipales vigentes en la Ciudad de Mendoza, y las reglamentaciones de los prestadores de los servicios de agua potable y desagües cloacales locales.

- Toda cañería de agua fría y caliente que quede embutida o a la vista deberá quedar correctamente fijada, con las pendientes y diámetros adecuados a los puntos de consumo a abastecer.
- Las cañerías de desagüe cloacal y pluvial deberán ejecutarse con las pendientes reglamentarias, garantizando el escurrimiento libre y evitando contrapendientes o embolsamientos.
- Previo a la habilitación de cualquier tramo reparado o reemplazado, el Contratista deberá realizar las pruebas hidráulicas correspondientes (prueba de presión en agua y prueba de hermeticidad en desagües), dejando constancia escrita del resultado.
- Todo material a emplear deberá ser nuevo, de primera marca y calidad, y contar con la aprobación previa del Comitente o su representante técnico antes de su colocación.
- El Contratista es responsable de gestionar, si correspondiera, los permisos o habilitaciones municipales necesarios para la ejecución de los trabajos.

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES POR SECTOR

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

4.1. Planta Baja – Local 0-2

Sector afectado por filtraciones de agua con incidencia sobre la instalación eléctrica, los paramentos verticales y el cielorraso. Los trabajos a ejecutar comprenden:

4.1.1. Revisión de la instalación eléctrica

- Inspección integral del cableado y las cajas de paso ubicadas en el sector afectado, verificando el estado del aislamiento tras la exposición a la humedad.
- Reemplazo de todo conductos, canalización o accesorio eléctrico (cajas, bornes, tomas, llaves) que presente signos de deterioro, oxidación o pérdida de aislación como consecuencia de la filtración.
- Puesta en funcionamiento y verificación de la continuidad y correcto funcionamiento del circuito afectado, incluyendo control de puesta a tierra.
- Dejar la instalación en condiciones de uso seguro, con los elementos dañados por la humedad totalmente recambiados.

4.1.2. Reparación de humedad en paredes

- Detección y sellado del origen de la humedad ascendente o por filtración lateral que afecta a los paramentos del Local.
- Raspado y retiro de revoque y pintura en las zonas con presencia de humedad y salitre, hasta llegar a superficie sana.
- Reconstrucción del revoque grueso y fino en las zonas intervenidas, con mortero apto para reparación de muros húmedos.
- Aplicación de tratamiento hidrófugo/impermeabilizante en la base del muro reparado, previo a la terminación.
- Lijado y preparación final de la superficie, dejándola en condiciones de recibir pintura.

4.1.3. Recuperación de cielorraso

- Retiro del sector de cielorraso deteriorado o manchado por la filtración proveniente de niveles superiores.
- Reconstrucción del cielorraso con el mismo sistema constructivo existente (o sistema de placas de yeso tipo Durlock, según se acuerde con el Comitente), incluyendo estructura de sostén, aislación y tomado de juntas.
- Aplicación de enduido, lijado y terminación final del cielorraso, aplicando 2 manos de pintura latex

4.1.4. Reparación de bajada

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE FOLIO

- Diagnóstico y reparación o reemplazo del tramo de cañería de bajada (pluvial y/o cloacal, según diagnóstico) que atraviesa el Local y que constituye el origen o vía de propagación de la filtración.
- Verificación de la estanqueidad de las uniones y de la correcta fijación de la bajada a los paramentos.
- Prueba de hermeticidad del tramo reparado antes de proceder al cierre de muros o cielorraso.

4.2. Planta Baja – Local 0-11 y Local 0-8

Sector afectado por filtraciones de agua con incidencia sobre la instalación eléctrica y el cielorraso. Los trabajos a ejecutar comprenden:

4.2.1. Revisión de la instalación eléctrica

- Inspección integral del cableado y las cajas de paso ubicadas en el sector afectado, verificando el estado del aislamiento tras la exposición a la humedad.
- Reemplazo de todo conductos, canalización o accesorio eléctrico (cajas, bornes, tomas, llaves) que presente signos de deterioro, oxidación o pérdida de aislación como consecuencia de la filtración.
- Puesta en funcionamiento y verificación de la continuidad y correcto funcionamiento del circuito afectado, incluyendo control de puesta a tierra.
- Dejar la instalación en condiciones de uso seguro, con los elementos dañados por la humedad totalmente recambiados.

4.2.2. Reparación de humedad en paredes

- Detección y sellado del origen de la humedad ascendente o por filtración lateral que afecta a los paramentos del Local.
- Raspado y retiro de revoque y pintura en las zonas con presencia de humedad y salitre, hasta llegar a superficie sana.
- Reconstrucción del revoque grueso y fino en las zonas intervenidas, con mortero apto para reparación de muros húmedos.
- Aplicación de tratamiento hidrófugo/impermeabilizante en la base del muro reparado, previo a la terminación.
- Lijado y preparación final de la superficie, dejándola en condiciones de recibir pintura.

4.2.3. Recuperación de cielorraso

- Retiro del sector de cielorraso deteriorado o manchado por la filtración proveniente de niveles superiores.

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE FOLIO

- Reconstrucción del cielorraso con el mismo sistema constructivo existente (o sistema de placas de yeso tipo Durlock, según se acuerde con el Comitente), incluyendo estructura de sostén, aislación y tomado de juntas.
- Aplicación de enduido, lijado y terminación final del cielorraso, aplicando 2 manos de pintura latex

4.3. Planta Alta – Baño Departamento 2 y Baño Departamento 3

Sector correspondiente al baño ubicado en planta alta, origen probable de las filtraciones hacia el local de planta baja. Los trabajos a ejecutar comprenden:

4.3.1. Reparación de la provisión de agua

- Diagnóstico del estado de las cañerías de agua fría y caliente que abastecen los artefactos del baño (lavamanos, bidet, ducha e inodoro con mochila/depósito, según corresponda).
- Reemplazo de los tramos de cañería que presenten pérdidas, roturas o deterioro, incluyendo las llaves de paso individuales de cada artefacto.
- Verificación de presión y caudal en cada punto de consumo, dejando la provisión de agua en correcto funcionamiento.
- Desinstalación del termotanque existente e instalación de nueva cañería de alimentación con sus respectivas llaves de corte.
- Cañerias de provisión de agua a termotanque aérea y engrampada, con instalación de termotanque nuevo.
- Prueba hidráulica de presión previa a la habilitación definitiva del circuito reparado.

4.3.2. Reparación de desagües

- Diagnóstico y reparación del sistema de desagüe cloacal del baño (ramales de inodoro, bidet, lavamanos y ducha), determinando el origen exacto de la pérdida.
- Reemplazo de los tramos de cañería de desagüe deteriorados, respetando diámetros y pendientes reglamentarias.
- Verificación de la correcta ventilación del sistema, evitando la formación de olores o sifonado de los sellos hidráulicos.
- Prueba de hermeticidad del sistema reparado antes de su cierre definitivo.

4.3.3. Completamiento de huecos

- Cierre y reconstrucción de los huecos generados en piso y/o paredes como consecuencia de las tareas de diagnóstico y reparación de cañerías, mediante contrapiso y/o mampostería según corresponda.

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE FOLIO

- Ejecución de las terminaciones necesarias para dejar las superficies aptas para la colocación de revestimiento cerámico.

4.3.4. Terminación de piso (cerámica)

- Colocación de revestimiento cerámico de piso en la totalidad del baño, con pendiente hacia la rejilla de desagüe.
- Ejecución de las juntas correspondientes, sellado y colocación de zócalo sanitario perimetral.
- El material cerámico a utilizar será definido por el Comitente; el Contratista deberá prever su correcta colocación, incluyendo pastina y sellador.

4.3.5. Terminación de paredes (cerámica)

- Colocación de revestimiento cerámico en las paredes del baño, en las zonas húmedas y/o en la totalidad del recinto, según se convenga con el Comitente.
- Ejecución de terminaciones prolijas en encuentros de piso-pared, esquinas y artefactos, garantizando la estanqueidad de las juntas.

4.4. Terrazas Deptos 2 y 3

Sector superior de la vivienda, identificado como una de las posibles vías de ingreso de agua hacia los niveles inferiores. Los trabajos a ejecutar comprenden:

4.4.1. Reparación de pendientes y filtraciones

- Diagnóstico integral de la superficie de la terraza, identificando zonas de contrapendiente, fisuras, y puntos de filtración hacia los entrepisos inferiores.
- Retiro de membrana impermeabilizante existente en las zonas deterioradas y de todo material suelto o en mal estado.
- Reconstrucción del contrapiso con pendiente adecuada (mínimo 1%) hacia los desagües pluviales (embudos, canaletas o rejillas), asegurando el correcto escurrimiento del agua de lluvia.
- Colocación de nueva membrana impermeabilizante apta para uso en terrazas transitables o no transitables (según el caso), con tratamiento especial en babetas, zócalos y encuentros con paramentos verticales y elementos salientes.
- Verificación de la limpieza y correcto funcionamiento de embudos, cañerías pluviales y bocas de desagüe.
- Prueba de estanqueidad de la superficie reparada mediante inundación controlada, previa a la habilitación definitiva del sector.

4.5. Planta Alta- Baños y Cocinas – Departamentos 10 y 11

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

Sector correspondiente a baños y cocinas ubicados en planta alta, origen probable de las filtraciones hacia los locales de planta baja. Los trabajos a ejecutar comprenden:

4.5.1. Reparación de la provisión de agua

- Diagnóstico del estado de las cañerías de agua fría y caliente que abastecen los artefactos del baño (lavamanos, bidet, ducha e inodoro con mochila/depósito, según corresponda).
- Desinstalación de la conexión de lavarropas existente en Departamento 10 e instalación de nueva cañería de alimentación con sus respectivas llaves de corte.
- Prueba hidráulica de presión previa a la habilitación definitiva del circuito reparado.

4.5.2. Reparación de desagües

- Diagnóstico y reparación del sistema de desagüe cloacal de baños y cocinas (ramales de inodoro, bidet, lavamanos , ducha, pileta de cocina y desagüe lavarropas), determinando el origen exacto de la pérdida.
- Reemplazo de los tramos de cañería de desagüe deteriorados, respetando diámetros y pendientes reglamentarias.
- Verificación de la correcta ventilación del sistema, evitando la formación de olores o sifonado de los sellos hidráulicos.
- Prueba de hermeticidad del sistema reparado antes de su cierre definitivo.

4.5.3. Completamiento de huecos

- Cierre y reconstrucción de los huecos generados en piso y/o paredes como consecuencia de las tareas de diagnóstico y reparación de cañerías, mediante contrapiso y/o mampostería según corresponda.
- Ejecución de las terminaciones necesarias para dejar las superficies aptas para la colocación de revestimiento cerámico.

4.5.4. Terminación de piso (cerámica)

- Colocación de revestimiento cerámico de piso en la totalidad del baño, con pendiente hacia la rejilla de desagüe.
- Ejecución de las juntas correspondientes, sellado y colocación de zócalo sanitario perimetral.
- El material cerámico a utilizar será definido por el Comitente; el Contratista deberá prever su correcta colocación, incluyendo pastina y sellador.

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

5. MATERIALES A EMPLEAR

Salvo indicación en contrario del Comitente, se emplearán los siguientes materiales de referencia, admitiéndose equivalentes de igual o superior calidad previa aprobación:

- Cañerías de agua fría y caliente: polipropileno termofusionable (PPTF) o similar aprobado, con accesorios del mismo sistema.
- Cañerías de desagüe cloacal y pluvial: PVC reforzado para desagüe, con uniones selladas mediante adhesivo o junta elástica según diámetro.
- Membrana impermeabilizante: membrana asfáltica o de poliuretano apta para terrazas, con protección mecánica según el uso previsto del sector.
- Revestimientos cerámicos: primera calidad, colocados con adhesivo cementicio y pastina impermeable en zonas húmedas.
- Material eléctrico: cables, cajas y accesorios normalizados IRAM, aptos para el uso previsto.

6. CONDICIONES GENERALES

- Plazo de obra: a convenir entre las partes, debiendo el Contratista presentar un cronograma de tareas previo al inicio de los trabajos.
- Garantía: el Contratista garantizará la totalidad de los trabajos ejecutados por un período mínimo de doce (12) meses contados desde la recepción final de la obra, cubriendo tanto mano de obra como materiales provistos.
- Limpieza de obra: el Contratista mantendrá el sector de trabajo limpio y ordenado durante la ejecución, y realizará limpieza final de obra fina al término de los trabajos.
- Seguridad e higiene: el Contratista deberá dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de seguridad e higiene laboral, siendo responsable por el personal a su cargo y por los daños que pudiera ocasionar a terceros o a la propiedad.
- Es requisito indispensable para la presentación de la oferta que el Oferente realice una visita al sitio donde se ejecutarán los trabajos, con el objeto de conocer las condiciones existentes, características, instalaciones y demás factores que puedan incidir en la ejecución de la obra y en la elaboración de su cotización formal. La visita se realizará debiendo coordinarse previamente. No se admitirán reclamos posteriores fundados en el desconocimiento de las condiciones del sitio, las cuales se entenderán conocidas y aceptadas por el solo hecho de haber participado en la visita.
- Cualquier trabajo adicional no contemplado en el presente Pliego que surja durante la ejecución deberá ser informado y presupuestado por separado, requiriendo la aprobación previa y por escrito del Comitente antes de su ejecución.

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

- Se consideran artefactos de baño completos en uno de los baños (línea Florencia de Ferrum blanca), grifería de baño completa (FV) y termotanque a gas de 80 litros
- En caso de que se dañe el equipamiento de cocina (bajo mesada), se repondrá por una nueva

7. REGISTRO FOTOGRAFICO

Planta Baja- Local 0-2





MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO





MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO



Planta Baja- Local 0-11



MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

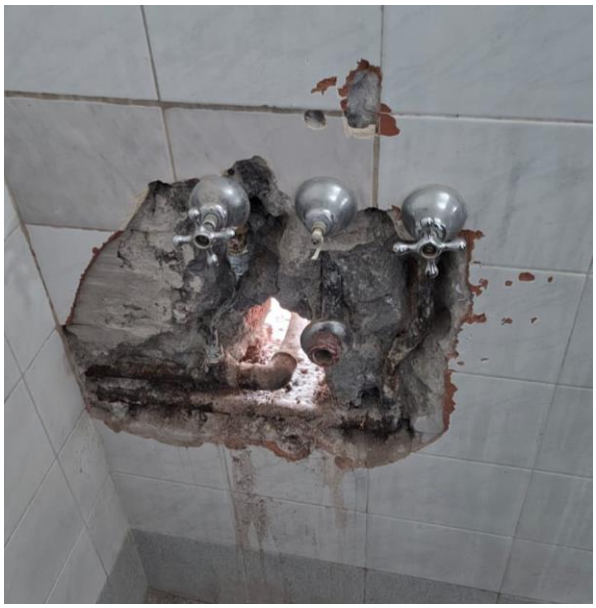
Planta Baja- Local 0-2





MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

Planta Alta- Baño Departamento 2





MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO





MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE
FOLIO

Planta Alta- Terrazas



