



UNIVERSIDAD NACIONAL del CENTRO
de la PROVINCIA de BUENOS AIRES



MEMORIA DESCRIPTIVA

En el edificio de la Facultad de Ciencias de la Salud, ubicado en la ciudad de Olavarría, Provincia de Buenos Aires, se ejecutarán trabajos de reacondicionamiento en tres espacios existentes. **SECTORES 1-2-3.**


Las tareas encomendadas se realizarán en sectores que están en uso administrativo por la facultad.

El mismo tiene por objeto la realización de demoliciones parciales, la construcción de muros nuevos y adecuación general interior en tres sectores mencionados.

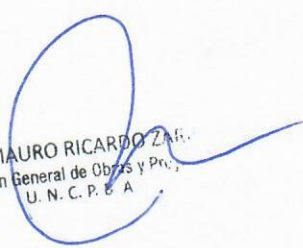
Las intervenciones incluyen la unificación de ambientes mediante la demolición de tabiques divisorios y elementos fijos (mesadas con su correspondiente equipamiento, y puertas), la reutilización de carpinterías, la construcción de nuevos tabiques livianos, y el cierre de vanos de aberturas removidas.

Los espacios a intervenir (**SECTOR 1-2-3**) se encuentran actualmente en uso, por lo que las tareas deberán ejecutarse minimizando interferencias y garantizando condiciones de seguridad durante su desarrollo.

Se adjuntan planos.



Arq. OSVALDO DADIEGO
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



Arq. MAURO RICARDO ZAFFINO
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



DESCRIPCION Y ALCANCE DE LOS TRABAJOS

En caso de ausencia de algún trabajo o contradicciones, o expresiones de doble interpretación, el Oferente deberá solicitar a la Dirección de Obras y Proyectos de Tandil la correspondiente aclaración.

1.- TRABAJOS PRELIMINARES

1. Demoliciones.

Corresponde a realizar demoliciones en el interior del edificio sobre los sectores mencionados.

1.1. Demolición de mamposterías.

Corresponde a:

SECTOR 1:

- Demolición de tabique interior no portante, con una superficie aproximada de 12.00m², para generar un ambiente unificado.

SECTOR 2:

- Demolición de tabique interior no portante, con una superficie aproximada de 8.50m², para unificar el espacio.

SECTOR 3:

- Demolición de tabique interior no portante, con una superficie aproximada de 1,68m², para la posterior colocación de una puerta a reutilizar.

La demolición será ejecutada de forma manual con el tipo de seguridad necesario y en los sectores que se indican en los planos.

Antes de proceder a la demolición de muros se deberá prever si los mismos son sustentables o no, en caso de no serlo se los deberá reforzar por medio de puntales para evitar posibles derrumbes.

También se deberá preservar el orden y limpieza previo, durante y final, con lo cual se deberá tener en cuenta el cerrado mediante elementos como por ejemplo un nylon sellado en todos sus bordes para evitar el polvo en los sectores lindantes.

Se revisará los locales a demoler del edificio comprobando que no se almacene adentro ningún tipo de material combustible o peligrosos, como también se revisará si los muros o pisos a demoler contienen dentro algún tipo de instalación, en caso de existencia de instalaciones dentro, se deberán detectar y suspender el trayecto, para luego refaccionarlo / reacomodarlo.

Arq. OSVALDO DADIEGO
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.

Arq. MAURO RICARDO ZARI - de 9
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



UNIVERSIDAD NACIONAL del CENTRO
de la PROVINCIA de BUENOS AIRES



La carga y retiro de los escombros consistirá en la carga con carretillas mediante palas, hasta su disposición final (contenedor, o espacio destinado para posterior despoje). El oferente se hará cargo del traslado del material en su totalidad, ya sea hacia el contenedor para posterior retiro o bien, donde lo indique el inspector dentro del predio.

Las irregularidades daños y/o fisuras ocasionadas por la demolición de los muros serán reparadas de inmediato.

1.2. Retiro de carpinterías.

Corresponde a:

SECTOR 1:

- **Retiro y reutilización de carpintería, puerta existente (PE) de 0,80 x 2,10m.**

SECTOR 2:

- **Retiro y acopio para la universidad de carpinterías, puertas existentes PE de 0,80 x 2,10m.**

La remoción de las carpinterías se ejecutará de forma manual, utilizando el equipamiento y las medidas de seguridad necesarias, y de acuerdo con lo indicado en los planos.

Previamente se revisará el marco, la hoja y el área circundante para verificar la inexistencia de instalaciones eléctricas, sanitarias o de otro tipo que puedan verse afectadas durante la intervención.

En caso de detectarse elementos a preservar, se deberá proceder a su protección o derivación antes del inicio de los trabajos.

La operación se desarrollará teniendo en cuenta los siguientes pasos:

1. Retiro de herrajes y accesorios (cerraduras, picaportes, bisagras, etc.) para facilitar la maniobra.
2. Desmontaje de la hoja mediante liberación de pernos o tornillos de bisagras.
3. Extracción del marco: se cortarán o aflojarán las fijaciones mecánicas (tornillos, clavos), evitando daños en muros o revestimientos adyacentes.

El personal deberá contar con elementos de protección personal (casco, guantes, gafas de seguridad y calzado con puntera reforzada).

El retiro del material se realizará de forma ordenada, clasificando piezas reutilizables y disponiendo el resto como residuo, cargándolo manualmente en carretillas para su traslado al sector de acopio o contenedor designado para su disposición final.

Arq. OSVALDO DADIEGO
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.

Arq. MAURO RICARDO ZARINI
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



1.3. Retiro de mesadas.

Corresponde a:

SECTOR 1:

- **Retiro de mesada de mármol (1,15 m²) con su correspondiente bacha e instalación sanitaria.**

SECTOR 2:

- **Retiro de mesada de mármol (1,80 m²) con su correspondiente bacha e instalación sanitaria.**

La demolición de mesadas se ejecutará de forma manual, empleando las herramientas adecuadas y las medidas de seguridad necesarias, conforme lo indicado en los planos. Se deberá revisar la mesada y el sector circundante para detectar la presencia de instalaciones de agua, desagüe o eléctricas vinculadas a la bacha o a la mesada. En caso de encontrarse, se procederá a su desconexión, corte o anulación según corresponda, asegurando que no queden conductos activos durante la intervención.

Se retirarán primeramente los artefactos asociados a la misma (grifería, bacha, accesorios) con el fin de facilitar la demolición y preservar aquellos elementos que puedan ser reutilizados. Luego, se procederá al desmonte de la mesada, utilizando herramientas manuales evitando daños a muros, revestimientos o instalaciones cercanas.

El personal contará con los elementos de protección personal correspondientes (casco, guantes, gafas de seguridad, calzado de seguridad y orejeras en caso de uso de herramientas ruidosas).

Los escombros y piezas resultantes se cargarán manualmente en carretillas o recipientes y serán trasladados al contenedor o sector de acopio designado para su disposición final.

1.4. Demolición de revestimiento cerámico.

Corresponde a:

SECTOR 1:

- **Demolición de revestimiento cerámico, con una superficie aproximada de 3.00m²**

SECTOR 2:

- **Demolición de revestimiento cerámico, con una superficie aproximada de 4.50m²**

Se picará la cerámica y se completará con masilla plástica interior y/o fino a la cal. De ser necesario y de requerirlo el inspector de las tareas, se aplicará un revoque grueso con previo azotado hidrófugo para nivelar la superficie.

Se revisará que la superficie a aplicar se encuentre seca y libre de cualquier humedad.

Arq. OSVALDO PADIEGO
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.

Arq. MAURO RICARDO ZARINI
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



2. TABIQUES DE ROCA DE YESO

Corresponde al cierre de todos los vanos, completamiento de paredes y cualquier tarea de cierre que llegase a solicitarse, evitando así mampostería tradicional.

2.1. Tabiquería de roca de yeso simple (interior – interior).

Corresponda a:

SECTOR 1:

- **Cierre del vano resultante tras el retiro de la carpintería mediante la construcción de un tabique de roca de yeso, con una superficie aproximada de 1,68 m².**

SECTOR 2:

- **Construcción de un tabique de roca de yeso sobre muro existente, con una superficie aproximada de 4,20m de largo y 2,80m de altura (11,80 m²).**

SECTOR 3:


- **Cierre del vano existente mediante la construcción de un tabique de roca de yeso, con una superficie aproximada de 6,50m².**

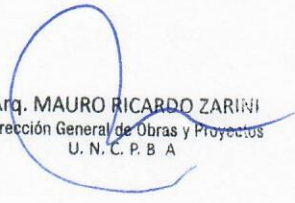
Se ejecutará el cierre de vano mediante sistema de tabiques en perfilera galvanizada y placas de yeso, con aislación interior de lana de vidrio, de acuerdo con lo indicado en planos y especificaciones técnicas. El ancho del muro se definirá en función del espesor del muro existente del vano a cubrir, garantizando la continuidad estética y constructiva.

La estructura estará compuesta por soleras y montantes de acero galvanizado, fijados mecánicamente a piso, paredes y dintel, con separación y disposición según indicaciones del fabricante del sistema. En el interior se colocará lana de vidrio como aislante termoacústico, cubriendo la totalidad de la superficie. Sobre una o ambas caras, según corresponda, se instalarán placas de yeso de 12,5mm, fijadas mecánicamente a la estructura.

En los casos de doble placa por cara (SECTOR 3), estas se colocarán trabadas, encintadas y masilladas en todas sus juntas para lograr máxima hermeticidad y resistencia. Las juntas estarán conformadas por bordes del mismo tipo y trabadas para evitar fisuras, utilizando cinta de papel microperforada y masilla en varias capas, respetando los tiempos de secado. También llevarán aislación acústica en su interior.

El masillado y lijado final, será completo. No solo en las juntas, sino en toda la superficie.


Arq. OSVALDO DADIEGO
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.


Arq. MAURO RICARDO ZARINI
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



3. CARPINTERIAS.

Corresponde a la colocación de una puerta existente reutilizada.

3.1. Colocación de carpintería a reutilizar.

Corresponde a:

SECTOR 3:

- **Colocación de puerta P1 reutilizada del sector 1, de aproximadamente 1,68 m², sobre vano resultante de demolición de tabique interior no portante.**

Se procederá al retiro cuidadoso de la puerta existente en el sector 1, preservando marco, hoja y herrajes en condiciones. Se realizará el traslado al sector 3, donde se adaptará el vano para su correcta instalación, verificando aplomos, nivel y escuadras. La fijación del marco se ejecutará mediante anclajes apropiados, sellando las uniones con espuma de poliuretano o material equivalente. Se recolocarán los herrajes originales o nuevos según su estado, garantizando el correcto funcionamiento de apertura y cierre.

De solicitar, se podrá utilizar otra carpintería en acopio provista por la facultad.

4. PINTURA

Corresponde pintura general a los 3 sectores afectados.

4.1. Tabiques interiores de roca de yeso.

Corresponde a:

SECTOR 1:

- **Se pintará el vano, que resulta de la demolición de la puerta existente, cerrado con tabiquería de roca de yeso, con una superficie aproximada de 1.68m².**

SECTOR 2:

- **Se pintará por completo la tabiquería de roca de yeso que se construye sobre el muro existente, con una superficie aproximada de 4,20 m de largo y 2,80 m de altura (11.80 m²).**

SECTOR 3:

- **Se pintará el vano cerrado con tabiquería de roca de yeso, con una superficie aproximada de 6,50m².**

Las superficies deberán encontrarse firmes, secas, limpias y libres de polvo. Todas las juntas, tornillos y perfiles de terminación deberán estar correctamente masillados y lijados hasta obtener una superficie lisa y uniforme.

Se aplicará en toda la superficie una mano de fijador sellador acrílico al agua o sellador específico para placas de yeso, a fin de favorecer la absorción

Arq. OSVALDO D. DIEGO
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.

Arq. MAURO RICARDO ZARINI
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



entre placas y juntas. En caso de ser necesario, se aplicará una capa fina de enduido plástico sobre la totalidad del paramento, lijando posteriormente y volviendo a aplicar el sellador antes de proceder con la pintura.

La terminación se realizará con pintura **látex acrílica** para interiores de primera calidad, color blanco. Se aplicarán **3 (tres) manos**. Se deberá cubrir uniformemente toda la superficie y evitar empalmes visibles. Entre mano y mano se respetará el tiempo de secado indicado por el fabricante.

5.2. Tabiques interiores existentes revocados.

Corresponde a:

SECTOR 1:

- **Se pintará por completo el ambiente (cara interior).**

SECTOR 2:

- **Se pintará por completo el ambiente (cara interior).**

SECTOR 3:

- **Se pintará paño interior afectado, en ambas caras.**

Las superficies deberán encontrarse firmes, secas, limpias y libres de polvo, hongos o restos de pintura deteriorada. En caso de existir sectores flojos, descascarados o con humedad, deberán repararse previamente, asegurando la correcta adherencia de los recubrimientos posteriores. Las fisuras o imperfecciones se corregirán con enduido, lijando luego hasta obtener una superficie lisa y pareja.

Se aplicará en toda la superficie una mano de fijador sellador acrílico al agua, según las indicaciones del fabricante, a fin de favorecer la absorción del tabique y mejorar la adherencia de la pintura.

La terminación se realizará con pintura **látex acrílica** para interiores de primera calidad, color blanco. Se aplicarán **3 (tres) manos**, cubriendo uniformemente toda la superficie. Entre mano y mano se respetará el tiempo de secado recomendado por el fabricante.

4.3. Cielorrasos interiores.

Corresponde a:

SECTOR 1:

- **Se pintará por completo el cielorraso del ambiente.**

SECTOR 2:

- **Se pintará por completo el cielorraso del ambiente.**

Las superficies deberán encontrarse firmes, secas, limpias y libres de polvo, hollín, hongos o desprendimientos de pintura. Se retirarán mediante lijado o raspado todas las partes flojas o descascaradas. En caso de manchas de humedad, se eliminará la causa y se limpiará la superficie, dejando secar completamente antes de continuar.

Arq. OSVALDO DADIEGO
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.

Arq. MAURO RICARDO ZARINI
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



Las imperfecciones se corregirán con enduido plástico, lijando luego hasta obtener una superficie lisa y pareja. Posteriormente, se aplicará en toda la superficie una mano de fijador sellador acrílico al agua, diluido según las indicaciones del fabricante, para uniformar la absorción y mejorar el anclaje de la pintura.

La terminación se realizará con pintura látex **acrílica para cielorrasos** de primera calidad, color blanco mate, en **3 (tres) manos**. Se deberá cubrir uniformemente toda la superficie y evitar empalmes visibles. Entre mano y mano se respetará el tiempo de secado recomendado por el fabricante.

5.4. Carpinterías.

Corresponde a:

SECTOR 1:

- **Se pintarán las carpinterías existentes del ambiente (cara interior).**

SECTOR 2:

- **Se pintarán las carpinterías existentes del ambiente (cara interior).**

SECTOR 3:

- **Se pintará por completo la carpintería a colocar en este sector, reutilizada del sector 1, con una superficie aproximada de 1.68m².**

Se retirarán todos los herrajes de la carpintería (manijas, cerraduras, bisagras desmontables, etc.). Las superficies deberán encontrarse firmes, limpias, secas y libres de polvo, o restos de pintura en mal estado.

Se lijará por completo con lija de grano medio, a fin de favorecer la adherencia de la pintura. Posteriormente se limpiará cuidadosamente el polvo resultante.

Se aplicará en toda la superficie una mano de imprimación o fondo para madera de color blanco. Una vez seca, se lijará suavemente con lija de grano fino y se eliminará nuevamente el polvo.

La terminación se realizará aplicando **3 (tres) manos de esmalte sintético satinado blanco** (no al agua), lijando entre manos con lija de grano fino y retirando el polvo antes de aplicar la siguiente capa.

La terminación se realizará con pintura **esmalte sintético satinado** (no al agua) para madera de primera calidad, color blanco. Se aplicarán no menos de **3 (tres) manos**, lijando entre manos con lija de grano fino y retirando el polvo antes de aplicar la siguiente capa.

5. LIMPIEZA

5.1. Limpieza periódica

La limpieza deberá ser ejecutada permanentemente por el oferente, durante la marcha de los trabajos y a satisfacción de la Inspección.

5.2. Limpieza final

ARG. OSVALDO DADIEGO
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.

ARG. MAURO RICARDO ZARINI
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



UNIVERSIDAD NACIONAL del CENTRO
de la PROVINCIA de BUENOS AIRES



Para la entrega de los trabajos, el oferente deberá presentar en perfectas condiciones de higiene, la totalidad de los trabajos licitados. Esta exigencia alcanza no solamente al interior sino al entrono acordado con la Inspección. Se deberán retirar los escombros que pudo haber generado durante las tareas y si hay material de demolición que pueda ser re-utilizado quedara a criterio de la inspección el guardado o no de dicho elemento.

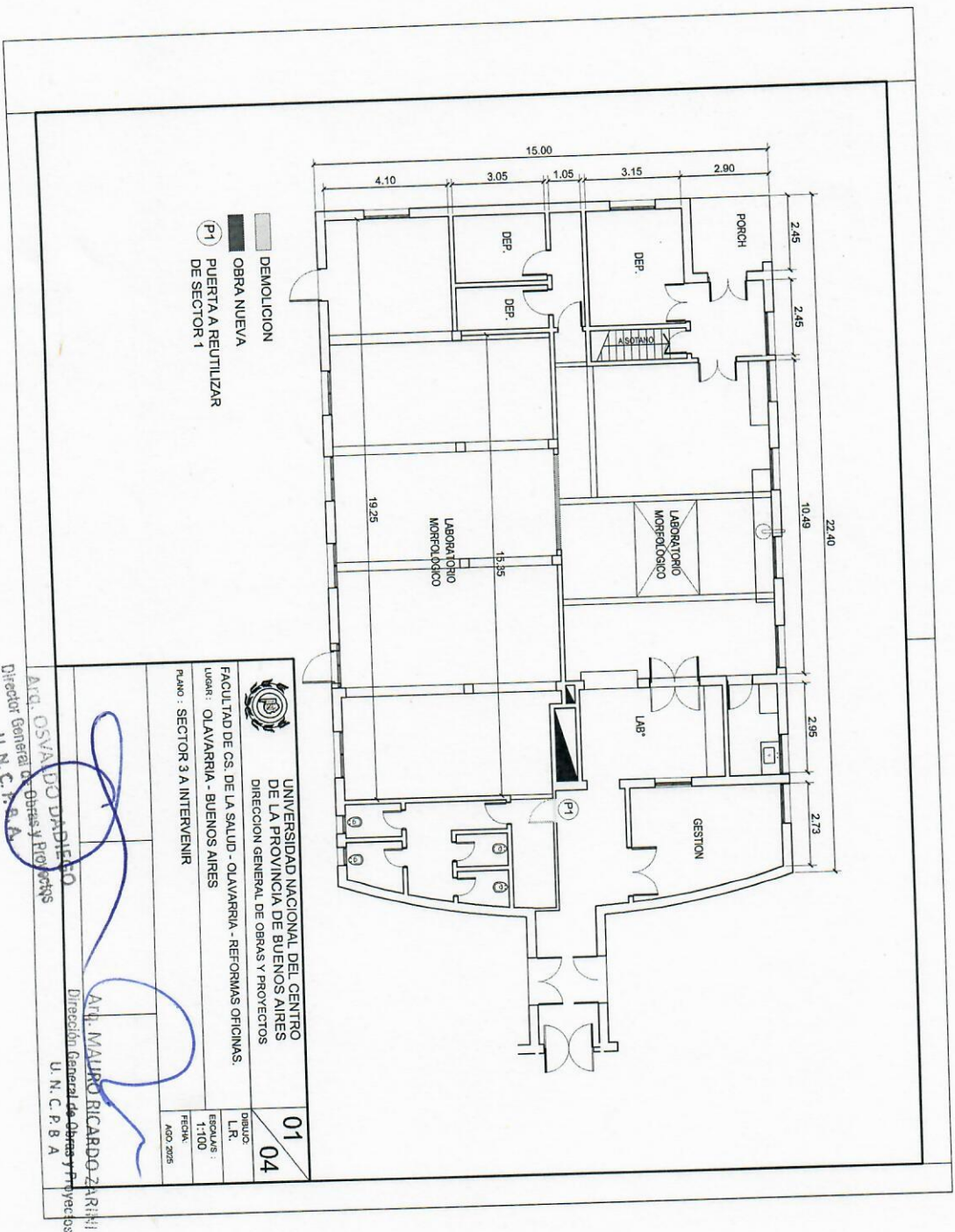
PLAZO PARA LA REALIZACION DE LAS TAREAS: 30 días.

PRESUPUESTO: \$ 4.950.000 (cuatro millones novecientos cincuenta mil pesos)


DIRECCION GENERAL DE OBRAS Y PROYECTOS – TANDIL AGOSTO 2025

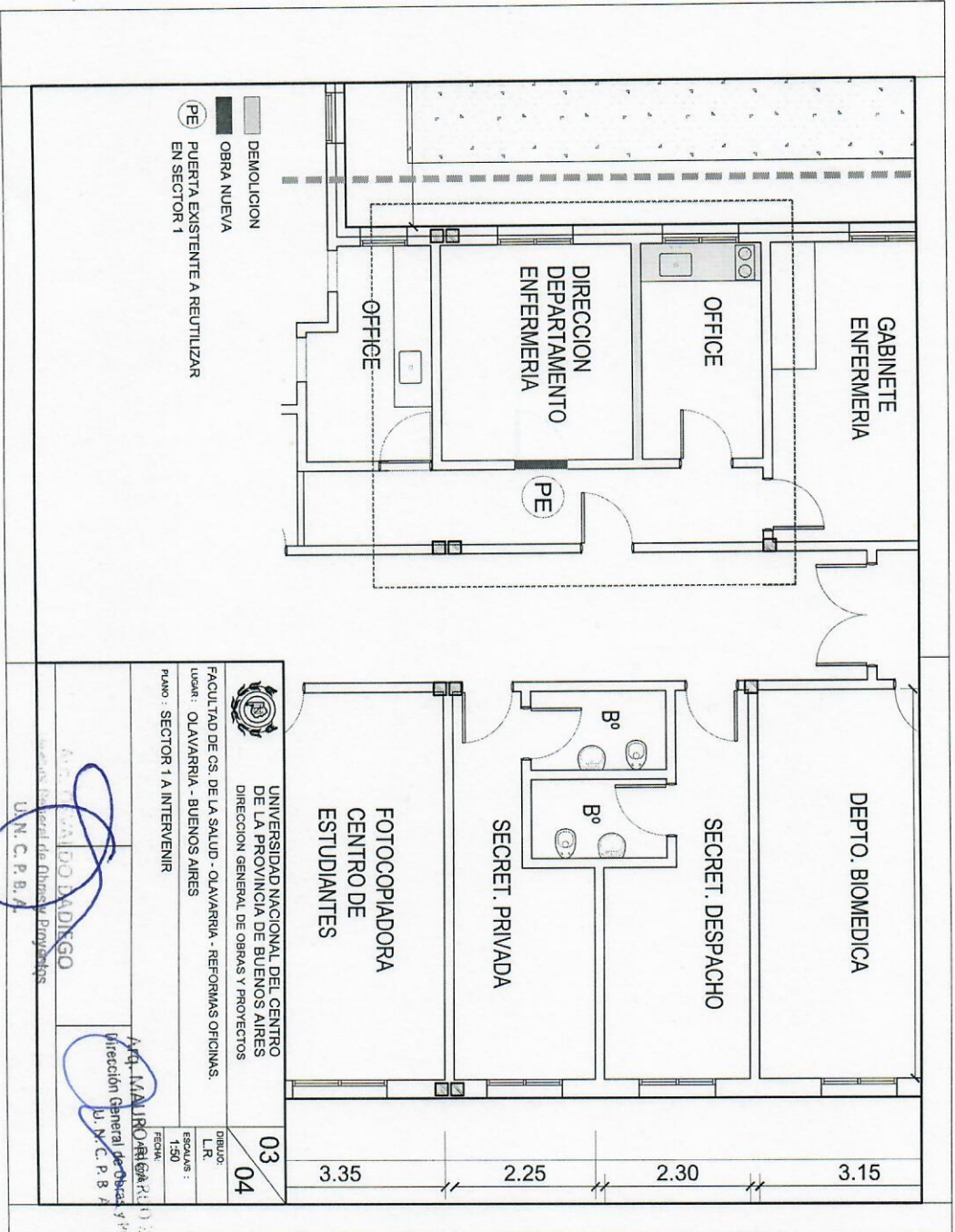
Arq. OSVALDO DADIEGO
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.

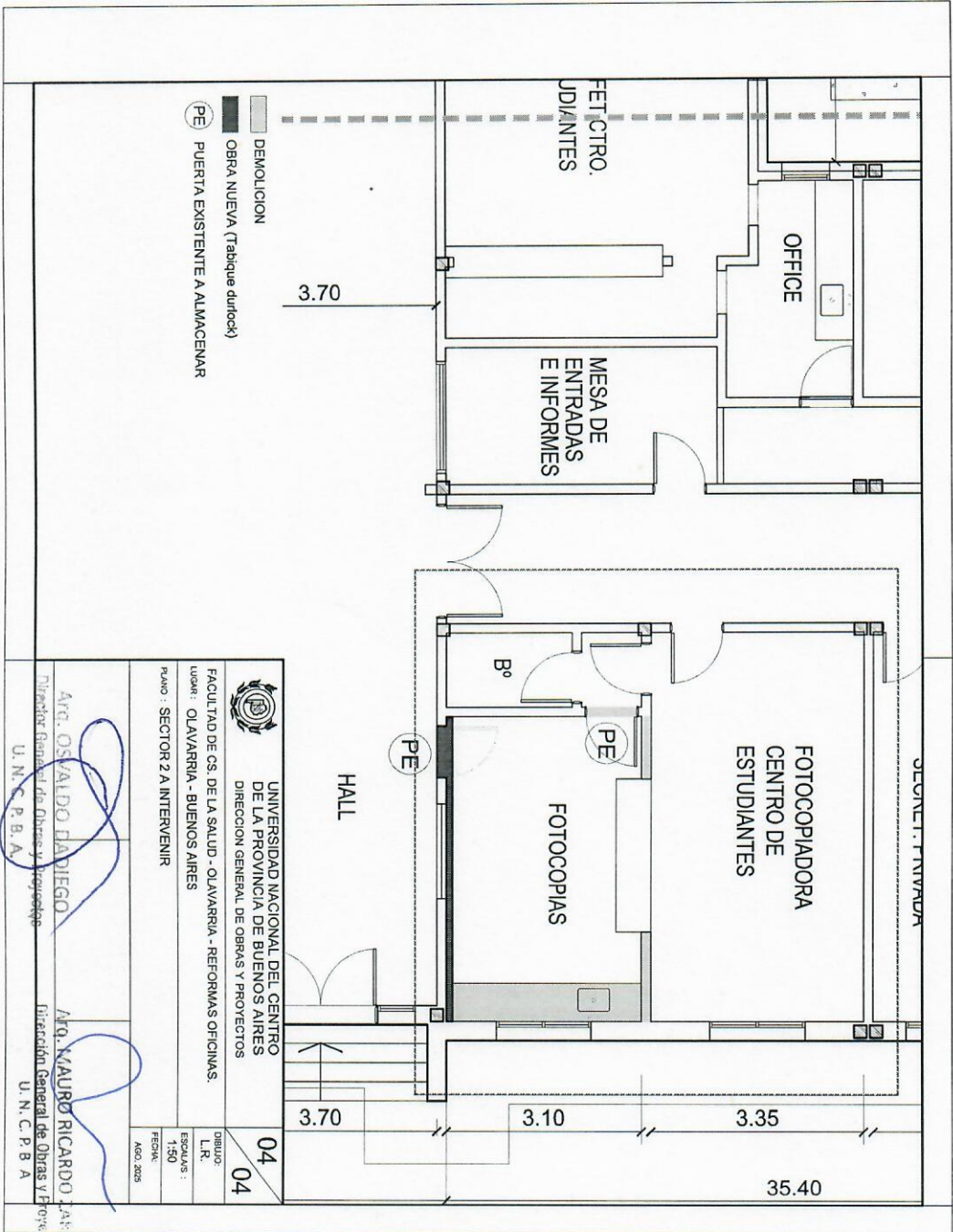
Arq. MAURO RICARDO ZARINI
Dirección General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.



[Dashed Line] DEMOLICION
 [Solid Line] OBRA NUEVA
 (P1) PUERTA A REUTILIZAR DE SECTOR 1

 UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CENTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DIRECCION GENERAL DE OBRAS Y PROYECTOS		01 04
FACULTAD DE CS. DE LA SALUD - OLAVARRIA - REFORMAS OFICINAS. Unidad: OLAVARRIA - BUENOS AIRES Pabellon: SECTOR 3 A INTERVENIR		DIBUJO: L.R. ESCALA: 1:100 FECHA: ADO 2015
ATQ. OSVALDO DADIERO Director General de Obras y Proyectos U. N. C. P. B. A.		ART. MALURO RICARDO ZARINI Director General de Obras y Proyectos U. N. C. P. B. A.





- DEMOLICION
- OBRA NUEVA (Tabique durlock)
- PUERTA EXISTENTE A ALMACENAR



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CENTRO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DIRECCION GENERAL DE OBRAS Y PROYECTOS

FACULTAD DE CS. DE LA SALUD - OLAVARRIA - REFORMAS OFICINAS
Ubicaci: OLAVARRIA - BUENOS AIRES

Plano : SECTOR 2 A INTERVENIR

04
04

DIBUJO: L.R.
ESCALA: 1/50
FECHA: ACO. 2025

Arq. OSVALDO DADIELLO
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.

Arq. MAURO RICARDO ZANETTI
Director General de Obras y Proyectos
U. N. C. P. B. A.