

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Obra: Modificaciones internas sin cambio de superficies

Comitente: Consejo Profesional de Ciencias Económicas – Delegación San Rafael

Ubicación: San Lorenzo N° 29 – San Rafael

Tipo de obra: Reforma interior

Superficie: 145 m² - Sin modificación de superficies existentes

Documentación de referencia: Planos adjuntos – Dirección Técnica

Proyectista y Director Técnico: Arq. Gabriel AMATO, Matrícula N° 1985 - CAMZA,

Contacto: **gabyamato@gmail.com** / Teléfono: **2604533113**

Fecha del pliego: 15 de enero de 2026

Plazo estimado de ejecución: 45 días corridos, sujeto a cronograma aprobado

1. ALCANCE GENERAL DE LA OBRA

La obra comprende la ejecución de modificaciones internas, adecuaciones funcionales, provisión y colocación de materiales, instalaciones y terminaciones, sin alteración de superficies ni volumetría existente, conforme a los planos y especificaciones técnicas adjuntas.

Todos los trabajos deberán ejecutarse con mano de obra especializada, materiales de primera calidad, respetando normativa vigente (incluyendo Reglamento AEA 90364 para instalaciones eléctricas, y normas IRAM correspondientes), reglas del buen arte y las indicaciones de la Dirección Técnica.

La ejecución se realizará con **ocupación parcial del edificio**, minimizando interrupciones en las actividades del comitente. Horario de trabajo: de lunes a viernes, de 8:00 a 18:00 hs, salvo autorización expresa para horarios especiales.

Limpieza de obra diaria: La contratista deberá realizar una limpieza técnica al finalizar cada jornada laboral (aspirado de polvillo de obra, retiro de residuos menores, orden de herramientas y materiales), además de la limpieza final al término de la obra.

Acopio de materiales y retiro de escombros: El edificio no cuenta con espacio amplio para acopio prolongado. La contratista deberá coordinar entregas “just-in-time” y retirar diariamente los escombros generados. El movimiento de materiales y escombros se realizará exclusivamente por escalera interior, salvo autorización expresa de la Dirección Técnica para el uso de medios mecánicos externos (poleas, grúas, etc.).

Libro de Obra: La contratista deberá proveer y mantener en obra un Libro de Órdenes y Pedidos foliado y rubricado por la Dirección Técnica, donde se asentarán todas las directivas, consultas y respuestas.

La contratista deberá presentar, previo al inicio:

- Plan de Seguridad e Higiene, con elementos de protección personal y colectiva.
- Seguro de accidentes y ART al día.
- Cronograma de ejecución (diagrama de Gantt simple).

Protección de sectores no intervenidos: Cubrir pisos, muebles, ventanas y accesos con lonas o materiales adecuados.

Todos los retiros de escombros se realizarán en bolsas o contenedores, con disposición final en basural autorizado (presentar comprobantes si requiere el comitente). Queda prohibido quemar o enterrar residuos en el predio.

La presentación de oferta implica que el oferente ha visitado la obra y verificado las condiciones existentes. No se admitirán reclamos posteriores por desconocimiento del estado de situación.

Garantías: La contratista otorgará garantía por defectos de materiales y mano de obra conforme se detalla en la Sección 5 del presente pliego. Artefactos sanitarios y carpinterías según garantía de fábrica.

Forma de cotización: Desglosada por ítems, según numeración del pliego, acompañada de Planilla de Cotización, con total general e IVA discriminado. Plazo de validez de la oferta: mínimo 30 días. Forma de pago sugerida: 30% anticipo, 60% en certificaciones de avance, 10% contra Recepción Provisoria (sujeto a constitución del Fondo de Reparación).

2. TRABAJOS EN PLANTA BAJA – SECTOR 1

2.1 Demoliciones y desmontajes

- Desmontaje completo de tabiquería interior de madera existente y puertas que separan oficinas y archivo.
- Retiro de artefactos sanitarios y revestimientos existentes en baño y office, incluyendo carga, traslado y disposición final.
- Desarme manual, sin afectar elementos estructurales ni instalaciones existentes.
- Protección de pisos, carpinterías y elementos a conservar.

2.2 Escalera

- Desarme de los primeros cuatro (4) escaños de la escalera de madera hasta el descanso.
- Rearmado del tramo en sentido lineal hacia el acceso, reutilizando los mismos elementos (huellas, contrahuellas y estructura portante existente).
- Ejecución de nuevo tramo de baranda de aproximadamente 1,00 m en el sector del descanso, respetando diseño, materialidad y terminación de la

baranda existente (madera maciza o sección equivalente, terminación y color igual al existente, fijaciones ocultas).

- Ajustes, refuerzos y fijaciones con herrajes adecuados.
- Seguridad provisoria: Durante la ejecución de los trabajos en escalera, la contratista deberá proveer e instalar un acceso alternativo seguro (escalera metálica provisoria o similar) si la escalera principal queda inutilizada o representa riesgo para el personal del comitente que continúa trabajando en planta alta.

2.3 Pisos

- Provisión y colocación de 65 m² de piso de *PORCELANATO PULIDO IBÉRICO MARFIL 60x60cm de 1ra. Calidad* (presentar muestra física para ser aprobada antes de la compra).
- Colocación con adhesivo cementicio flexible tipo KLAUKOL / WEBER o equivalente, junta mínima según tipo de pieza.
 - Incluye nivelación de soporte mediante masa niveladora o carpeta de asiento donde sea necesario para eliminar diferencias de nivel y garantizar continuidad del solado sin resaltos ni saltos.
 - Incluye cortes, pastinado, zócalos del mismo material (altura 10-12 cm) o a definir por Dirección Técnica, juntas y limpieza final.

2.4 Cerramientos de vidrio y Revestimiento de muro con Espejo

2.4.1 Provisión y colocación de cerramientos de vidrio

- Vidrio laminado 5+5 mm de seguridad, transparente, con bordes pulidos.
 - Un cerramiento de 2,40 m x 2,40 m.
 - Un cerramiento de 2,00 m x 2,40 m.
 - Ambos montados sobre guías y perfilería de aluminio anodizado natural (muestra a aprobar por Dirección Técnica), sección adecuada para evitar flexión en paños de 2,40 m de altura.
 - Fijaciones invisibles y sellados con silicona neutra.
 - Puerta de vidrio laminado 5+5 mm, de 0,80 m x 2,40 m, completa, incluyendo sistema de pivote, freno hidráulico embutido en piso y cerradura postiza redonda.

2.4.2 Provisión y colocación de revestimiento de muro medianero con espejo

- Espejo ecológico (libre de cromo y plomo) de 6 mm, marca Vasa o similar.
 - Aplicar lámina de seguridad autoadhesiva en la parte posterior.
 - 5 paños de 1,35 m de ancho x 2,40 m de alto cada uno, con bordes pulidos a máquina.
 - Instalación con silicona neutra o adhesivos específicos para espejos (SikaBond o similares). Complementar con perfiles "U" de aluminio en la base y grampas de seguridad en la parte superior.

2.5 Baño accesible – Tabiquería

- Ejecución de 16 m² de tabiquería en sistema DURLOCK, KNAUF o similar, según planos, para nuevo baño accesible (cumplimiento estricto de Ley 24.314 y Decreto 914/97).
- Incluye estructura metálica, placas hidrófugas de 12,5 mm, tratamiento de juntas.
- Puerta placa de 0,90 x 2,05 m según detalle.
- La contratista deberá dejar previstos todas las canaletas, amures y cierres necesarios para el paso de instalaciones eléctricas y sanitarias en tabiques nuevos y existentes.

2.6 Instalaciones sanitarias

- Ejecución completa de instalaciones de agua fría y desagües cloacales para el nuevo baño accesible y adecuaciones en baños y office existentes.
- Materiales: Agua fría en PPR termofusión, tipo AQUASYSTEM o Similar; desagües y ventilaciones cloacales en PVC sanitario reforzado TIGRE o similar, incluyendo caños de ventilación primaria y secundaria a los cuatro vientos según normativa.
- Incluye llaves de paso generales y por artefacto, accesorios y conexionado final.
- Pruebas: Pruebas hidráulicas de presión a 10 kg/cm² durante 24 horas (antes de cerrar cañerías) y de estanqueidad, con acta firmada por Dirección Técnica.
- Griferías: Monocomando cromadas de primera calidad (marca FV o similar) para lavatorios, inodoros y bidet.

2.7 Revestimientos y artefactos – Baño accesible

- Provisión y colocación de 20 m² de revestimiento INCEPA R NORDICO SNOW AC Rectificado de 0.32 x 0.59. La colocación se deberá realizar con pasta pegamento cerámica sobre placa de yeso marca KLAUKOL, WEBER o similar.
- Provisión y colocación de:
 - Inodoro con mochila completo FERRUM Bari, color blanco.
 - Lavatorio para discapacitados FERRUM Espacio con soporte.
 - Barrales de apoyo: Dos (2) barrales fijos y un (1) barral rebatible de 60 cm, metálicos pintados con epoxi color blanco, según plano (fijaciones reforzadas).
 - Espejo Basculante Baño Discapacitados Tipo FERRUM Espacio VTEE1B 80×60 cm, o similar.

2.8 Cielorrasos de Placa de Roca de Yeso (tipo DURLOCK, KNAUF o similar)

- Ejecución de 45 m² de cielorraso suspendido junta tomada.
- Incluye:
 - Estructura de perfiles de acero galvanizado de 35 mm (soleras y montantes) separados a no más de 0,40 m.
 - Placas de yeso de 12,5 mm (hidrófugas en zonas húmedas).
 - Cajón central inferior de 1,00 m de ancho x 9,50 m de largo, con diferencia de altura de 0,15 m respecto del cielorraso principal.

- Refuerzos para luminarias y aislamiento térmico/acústico opcional (lana de vidrio 50 mm, si indica Dirección Técnica).
- Superficie computada incluye el cajón central. Junta tomada, superficie lista para pintar.

2.9 Carpinterías existentes

- Inversión de la ubicación de la puerta de acceso y paño fijo de aluminio y vidrio.
- Priorizar reutilización de materiales existentes (perfiles y vidrios).
- En caso de no ser viable (previa aprobación de Dirección Técnica), ejecutar nuevos elementos con aluminio anodizado natural y vidrio de seguridad.
- Sellados perimetrales completos.

2.10 Baño y Office existentes

- Retiro completo de revestimientos, artefactos y mesadas existentes.
- Provisión y colocación de nuevos pisos y revestimientos:
 - Baño: 3 m² de piso de *PORCELANATO SAN LORENZOFAST NEGRO NAT de 0.60 x 0.60 Rectificado de primera calidad* y 15 m² de revestimientos *PORCELANATO SAN LORENZO NET LINE BLANCO PULIDO RECTIFICADO 28 x 57.7 cm*.
 - Office: 3 m² de piso de *PORCELANATO SAN LORENZOFAST NEGRO NAT de 0.60 x 0.60 Rectificado de primera calidad* y 8 m² de revestimientos *PORCELANATO SAN LORENZO NET LINE BLANCO PULIDO RECTIFICADO 28 x 57.7 cm*
- Provisión y colocación de:
 - Inodoro con mochila completo y bidet FERRUM Bari, color blanco.
 - Vanitory con bacha.
 - Griferías monocomando cromadas (FV o similar) para vanitory.
 - Mesada nueva en office: Granito gris mara, espesor 2 cm, con bacha integrada de acero inoxidable tipo JOHNSON ZN52/18^a, o similar.
 - Espejo ecológico de 6 mm en baño (similar a 2.4.2), dimensiones 0,60 m x 0,80 m.
- Colocación, conexionado y pruebas finales.

2.11 Instalación eléctrica

- Adecuación completa de la instalación eléctrica existente según planos, cumpliendo Reglamento AEA 90364 y normas IRAM.
- Incluye conductores IRAM, canalización en caño corrugado ignífugo, cajas, tomas, llaves, iluminación LED.
- Corrientes débiles: La presente obra no incluye cableado estructurado UTP Cat6 ni puntos de red/telefonía. Queda expresamente excluido.

- Iluminación de emergencia y señalética: Provisión e instalación de luces de emergencia autónomas y cartelería luminosa de salidas según normativa vigente para edificios de uso público/profesional.

2.12 Pintura

- Pintura general de todos los sectores intervenidos latex interior color blanco mate. Pintura paredes específicas descrito en planos: latex interior color azul mate. Código pintura previsto por comitente.
- Incluye:
 - Preparación de superficies (enduido, lijado, fondo fijador o sellador acrílico).
 - Corrección de imperfecciones.
 - Aplicación mínima de dos (2) manos de pintura látex interior, marca de primera calidad (ALBA, SHERWIN WILLIAMS o similar).
- Colores según especificación en planos o indicación de Dirección Técnica.

3. TRABAJOS EN PLANTA ALTA – SECTOR 2

3.1 Cajones de Placa de Roca de Yeso (tipo Durlock o similar)

- Ejecución de cajones junta tomada de:
 - 5,60 m de largo.
 - 0,60 m de alto.
 - 0,25 m de ancho.
- Ubicados sobre el sector de escritorios de coworking.
- Estructura de perfiles de acero galvanizado de 35 mm (soleras y montantes) separados a no más de 0,40 m.
- Placas de yeso de 12,5 mm. Junta tomada y terminación lista para pintar.

3.2 Cielorraso de Placa de Roca de Yeso (tipo DURLOCK, KNAUF o similar)

- Ejecución de cielorraso suspendido junta tomada, según detalle:
 - 2,40 m de largo.
 - 1,20 m de ancho.
- Incluye:
 - Estructura de perfiles de acero galvanizado de 35 mm (soleras y montantes) separados a no más de 0,40 m.
 - Placas de yeso de 12,5 mm (hidrófugas en zonas húmedas).
 - Cajón central inferior de 1,00 m de ancho x 9,50 m de largo, con diferencia de altura de 0,15 m respecto del cielorraso principal.
 - Refuerzos para luminarias y aislamiento térmico/acústico opcional (lana de vidrio 50 mm, si indica Dirección Técnica).

3.3 Cerramientos de vidrio

- Provisión y colocación de dos (2) paños de puertas corredizas / plegadizas de vidrio laminado 5+5 mm.
- Con riel inferior y superior de aluminio anodizado, sistema tipo Roma o equivalente:

- Cerramiento 1: 3,00 m x 2,40 m.
- Cerramiento 2: 5,00 m x 2,40 m.
- Incluye ejecución de canaletas en piso existente para empotramiento de guías, sin cambio de solado.

3.4 Instalación eléctrica

- Adecuación de la instalación existente según planos, cumpliendo Reglamento AEA 90364.
- Incluye provisión de todos los materiales y artefactos (conductores, cañerías, cajas, iluminación LED, etc.).
- Pruebas y puesta en funcionamiento.

3.5 Pintura

- Pintura general de todos los sectores intervenidos latex interior color blanco mate. Pintura paredes específicas descripto en planos: latex interior color azul mate. Código pintura previsto por comitente.
- Incluye:
 - Preparación de superficies (enduido, lijado, fondo fijador o sellador acrílico).
 - Corrección de imperfecciones.
 - Aplicación mínima de dos (2) manos de pintura látex interior, marca de primera calidad (ALBA, SHERWIN WILLIAMS o similar).
- Colores según especificación en planos o indicación de Dirección Técnica.

4. ACLARACIONES GENERALES

- La empresa deberá incluir en su cotización: Mano de obra, materiales, herramientas, andamios, limpieza diaria y final.
- La obra se ejecutará bajo el control estricto de Dirección Técnica, debiendo coordinar tareas y ajustes con la misma mediante el Libro de Obra.
- No se admiten reclamos posteriores por errores de interpretación del presente pliego.
- Cualquier modificación deberá contar con autorización escrita de la Dirección Técnica.
- Las medidas indicadas son aproximadas; el oferente verificará dimensiones en obra.
- NO INCLUYE, Amoblamientos en general y Elementos decorativos (ej.: paneles de jardín vertical artificial) que serán provisto por el comitente.

5. CLÁUSULAS DE GARANTÍAS Y FONDO DE REPARO

5.1 Período de Garantía y Conservación

Una vez suscripta el Acta de Recepción Provisoria de la obra, comenzará un período de conservación y garantía de **seis (6) meses**. Durante este lapso, la Contratista será responsable de la reparación, sin cargo adicional, de todo vicio oculto, defecto de mano de obra o falla de materiales que se detecte.

- Defectos estructurales e instalaciones: La garantía técnica para instalaciones sanitarias y eléctricas será de dos (2) años contados a partir de la Recepción Provisoria.
- Equipamiento y artefactos: Los artefactos (sanitarios, griferías, luminarias, etc.) se regirán por la garantía del fabricante. La Contratista deberá entregar al Comitente los certificados de garantía originales correspondientes.

5.2 Fondo de Reparación (Retención de Garantía)

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de reparación durante el período de garantía, se establece un Fondo de Reparación equivalente al diez por ciento (10%) del monto total del contrato (bruto antes de impuestos).

- **Constitución:** El Comitente retendrá el 10% de cada certificado de obra emitido (incluyendo anticipo y certificaciones de avance).
- **Sustitución:** La Contratista podrá proponer, en cualquier momento, la sustitución de la retención en efectivo por un Seguro de Caucción por Sustitución de Fondo de Reparación emitido por compañía de seguros de primera línea, previa aprobación escrita del Comitente y la Dirección Técnica.

5.3 Ejecución de la Garantía

Si durante el período de conservación surgieran fallas o defectos cubiertos por la garantía, la Dirección Técnica notificará fehacientemente a la Contratista (por carta documento o medio fehaciente equivalente).

- **Plazo de respuesta:** La Contratista dispondrá de un máximo de 48 horas para inspeccionar el defecto y de 5 días corridos para iniciar las reparaciones necesarias.
- **Reparación por terceros:** En caso de silencio, negativa injustificada o incumplimiento de los plazos por parte de la Contratista, el Comitente quedará facultado para ejecutar los trabajos mediante terceros, imputando los costos al Fondo de Reparación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a la Contratista.

5.4 Recepción Definitiva y Devolución del Fondo de Reparación

Transcurridos los seis (6) meses del período de garantía sin que existan reclamos pendientes o una vez subsanados los mismos a satisfacción de la Dirección Técnica, se procederá a la firma del Acta de Recepción Definitiva de la obra.

- Dentro de los **diez (10) días** posteriores a la firma del Acta de Recepción Definitiva, el Comitente devolverá íntegramente el Fondo de Reparación retenido o liberará la póliza de caución correspondiente.
- La devolución no generará intereses a favor de la Contratista.