



**.UBA DERECHO**  
Facultad de Derecho

Buenos Aires, 01 de julio de 2025

EX-2025-02339934- -UBA-DTME#SADM\_FDER

CIRCULAR N° 1 ACLARATORIA

Referencia: Contratación de una empresa para el recambio de la membrana de distintas áreas de la terraza de esta Facultad.

Se hace llegar a todos los interesados el Anexo A conteniendo el Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares y plano del área.

QUEDAN USTEDES DEBIDAMENTE NOTIFICADOS. -

ALFREDO PATRICIO GONZÁLEZ  
Director de Compras y Contrataciones



FACULTAD DE DERECHO  
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

## **OBRA**

### **IMPRMEABILIZACION SECTORIZADA EN TERRAZA AZOTEA MEMBRANA GEOTEXTIL REVESTIDA**

#### **2 - OBRAS COMPRENDIDAS**

##### **2.1 - RUBROS**

Son aquellas por las cuales la Contratista tomará a su cargo la provisión de materiales, mano de obra, plantel, equipo y toda otra provisión o trabajo complementario que directa o indirectamente resulte necesario para la ejecución de los mismos, con arreglo a su fin, en correspondencia con los rubros siguientes:

- Rubro 1 - DOCUMENTACION DE OBRA
- Rubro 2 - RETIRO DE CARPETAS Y MEMBRANAS DETERIORADAS
- Rubro 3 - SELLADO DE FISURAS EXISTENTES EN LOSAS
- Rubro 4 - SELLADO EN UNIONES EMBUDOS Y LOSA
- Rubro 5 - EJECUCIÓN DE CARPETA HIDRÓFUGA
- Rubro 6 - COLOCACIÓN DE MEMBRANA
- Rubro 7 - REJILLA
- Rubro 8 - ZINGUERIA
- Rubro 9 - ELEVACIÓN DE EQUIPOS DE AA
- Rubro 10 - PRUEBA HIDRÁULICA EN LOSAS
- Rubro 11 - LIMPIEZA PERIODICA Y RETIRO DE ESCOMBROS
- Rubro 12 - LIMPIEZA FINAL DE OBRA

##### **RUBRO 1 - DOCUMENTACION DE OBRA**

La Contratista deberá confeccionar a su exclusivo cargo todos los planos de obra, memorias técnicas y plan de trabajo que resulten necesarios, o los que surjan por pedido expreso de la Inspección de Obra. La Contratista también tendrá a su cargo la ejecución de una memoria con todos los cálculos definitivos correspondientes, detalles especiales, planillas y demás documentación técnica que las obras requieran.

Antes de la iniciación de los trabajos, la Contratista presentará a la Inspección de Obra tres juegos de copias de planos de ejecución para su aprobación con todos los detalles constructivos requeridos, en escala apropiada para su óptima visualización. Tanto los planos como la memoria técnica antedicha, deberán ser aprobados por la Inspección de Obra, antes del comienzo de los trabajos.

La Inspección de Obra podrá exigir todas las modificaciones que crea justificado hacer a esta memoria técnica y/o planos, a su exclusivo criterio, como así también solicitar todos los cálculos y/o planos adicionales que a su juicio fueran necesarios para la total definición de la Obra.

El recibo y la aprobación de los planos y memoria técnica por la Inspección de Obra no releva a la Contratista de la obligación de evitar cualquier error u omisión al realizar el trabajo, aunque dicha ejecución se haga de acuerdo a planos o especificaciones. Cualquier error u omisión deberá ser corregido por la Contratista apenas se descubra, independientemente del recibo, revisión y aprobación de los planos por la Inspección de Obra y puesto inmediatamente en conocimiento de la misma.

Se presentarán todos los planos, memorias técnicas y plan de trabajo, solicitados en los Rubros correspondientes, de acuerdo a las disposiciones de presentación allí indicadas.

Tanto la memoria técnica como los planos de obra serán realizados obligatoriamente en computadora. En el primer caso, se admitirá el uso de planillas de cálculo del tipo Excel o formato similar convertible a la misma. Para los planos, se deberá utilizar AutoCAD R14 como mínimo. Junto con los planos se entregarán los archivos digitales correspondientes.



FACULTAD DE DERECHO  
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

## **RUBRO 2 - RETIRO DE CARPETAS Y MEMBRANAS DETERIORADAS**

Previamente al inicio de las tareas se procederá a cubrir con nylon de 200 micrones, las áreas críticas que se encuentran por debajo de las áreas a intervenir y de acuerdo a las directivas de la Inspección de Obra, previendo el ingreso de agua de lluvia.

De acuerdo al Plan de Trabajo presentado y aprobado por la Ideo se realizará el retiro de la totalidad de las carpetas y membranas existentes de las terrazas indicadas en planos, coordinando con la Ideo el retiro de escombros con volquetes, con la correspondiente limpieza de las áreas afectadas. Se deberá realizar el trabajo por sectores, teniendo en cuenta el pronóstico del tiempo extendido, para evitar filtraciones de agua de lluvia en sectores de aulas, áreas críticas, etc.

## **RUBRO 3 - SELLADO DE FISURAS EXISTENTES EN LOSAS**

Se realizará el sellado de las fisuras existentes sobre y bajo losa de manera rápida y efectiva evitando filtración de agua en dichas instalaciones debido a las lluvias. Se utilizará sellador marca Sikaflex@-I A (Sellador de poliuretano para juntas y fisuras con altos movimientos) o de calidad equivalente.

## **RUBRO 4 - SELLADO EN UNIONES EMBUDOS Y LOSA**

Se realizará el sellado de las juntas existentes de la totalidad de los embudos existentes (en la unión del embudo con la losa de Hormigo Armado) de manera rápida y efectiva evitando filtración de agua en dichas instalaciones debido a las lluvias. Se utilizará sellador marca Sikaflex@-I A (Sellador de poliuretano para juntas y fisuras con altos movimientos) o de calidad equivalente.

## **RUBRO 5 - EJECUCIÓN DE CARPETA HIDRÓFUGA**

Se verificará las correctas pendientes en losas existentes las cuales deberán tener pendientes mínima del 2% hacia embudos y desagües existentes, para evitar la acumulación de agua de lluvia. En caso de no tener dicha pendiente, se corregirá la misma antes de instalar el sistema aislante con membrana geotextil con sus correspondientes pinturas y terminaciones.

## **RUBRO 6 - COLOCACIÓN DE MEMBRANA**

Se aplicará sistema impermeable con membrana geotextil de 4mm de espesor o superior a la totalidad de las losas accesibles e inaccesibles indicadas en planos 01 y 03 incluyendo sectores de ventilaciones, muros, estructuras de soporte de estructura equipos de aire acondicionado, salientes de ventilaciones, etc, indicadas en planos. También se colocará membrana en todos los parapetos de las terrazas a intervenir, según lo existente.

## **RECOMENDACIONES**

Se deberá almacenar los rollos en áreas cubiertas protegidas de la lluvia de los rayos solares y con temperaturas no inferiores a los ni superiores a los 35° C. Retirarlos solo en el momento de su uso.

- Los rollos se estibarán en forma piramidal, sin superar cinco hileras de altura. Se recomienda la disposición de los productos a utilizar en lugar de aplicación, por lo menos 2 horas antes de su colocación, con el fin de que los mismos logren el equilibrio deseado con la temperatura y humedad ambiente.

- A temperaturas ambiente cercanas a 5°c se tendrá especial cuidado al extender el rollo, desenrollándolo con lentitud para evitar rasgaduras, fisuras u otros daños.

- No se recomienda la colocación de la membrana cuando la temperatura ambiente sea inferior a los 5 °c.

- No se realizará el trabajo con tiempo lluvioso y no se reanudará hasta que la superficie este totalmente seca.

- Se recomienda tener matafuegos de gas carbónico o polvo químico en el lugar de aplicación para contrarrestar posibles focos de fuego que pudieran aparecer durante la colocación.

### **6.1 - IMPRIMANTE PINTURA ASFALTICA**



**FACULTAD DE DERECHO**  
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

Antes de colocar la membrana se procederá a la imprimación de la superficie con el objeto de mejorar la mordiente con el sustrato. Para ello podrá utilizarse PRIMER ASFALTICO MEGAFLEX (base solvente).

Se aplicará el producto imprimante de manera uniforme en toda la superficie incluyendo elementos sobresalientes / bases para estructuras de soportes, etc.) Desagües y babetas. Se aguardará el secado de la imprimación y se verificara que la superficie este perfectamente limpia antes de colocar la membrana.

### **CARACTERÍSTICAS**

Imprimante en base solvente de secado ultrarrápido, para usos múltiples marca Megaflex o de calidad equivalente o superior. El Primmer Asfáltico Megaflex o superior se trata de una solución en la que participan bases asfálticas especiales oxidadas y solventes volátiles provenientes de la destilación del petróleo. La rápida volatilización de los solventes permite la formación de una película flexible de alta adhesividad e impermeabilidad.

Es un producto impermeabilizante y actúa además como recubrimiento anticorrosivo. Por ser de secado ultrarrápido, es ideal para obras donde el tiempo de secado sea determinante.

### **6.2 - MEMBRANA TRANSITABLE 4mm Megaflex Geotextil Geotrans 46 kgs 0 superior.**

Para asegurar una correcta impermeabilización es fundamental cumplir con los siguientes criterios de aplicación:

**PREPARACION DE LA SUPERFICIE:** La superficie donde será aplicado el producto deberá estar seca, limpia, plana, firme, lisa, uniforme, presentar una correcta pendiente y contar con los desagües necesarios para evacuar el agua que recibirá.

**COLOCACION:** Los rollos se colocaran sucesivamente, desde la parte mas baja a la mas alta de la superficie (procurando comenzar por los desagües, en sentido perpendicular a la pendiente. Se comenzara extendiendo el rollo por completo sobre la cubierta a modo de presentación del rollo con el objeto de verificar su posición sobre la zona afectada y se volverá a enrollar de modo de comenzar la adhesión del mismo.

**ADHESION:** Se calentara la superficie de la membrana a soldar (antiadherente) con soplete, fundiendo totalmente el antiadherente y superficialmente el asfalto y se adherirá al sustrato ejerciendo una leve presión.

**SOLAPADO:** Los paños sucesivos se colocaran (superpuestos en el sentido de ascenso de la pendiente) solapados no menos de 8 cm (3,2") en sentido longitudinal. Entre finales de rollos se solaparan 15 cm (6"). Las membranas cuentan con una banda de soldadura para facilitar el solapado. Luego, se realizará un envainado de refuerzo con asfalto caliente en las uniones entre membranas.

**EMBABETADO:** Por último se realizara el embabetado en los muros perimetrales. Los encuentros entre piso y pared se resolverán con doble membrana de modo de que la terminación en los mismos sea redondeada.

### **CARACTERISTICAS**

- Revestimiento: Geo textil Poliéster 2
- Capa asfáltica.
- Armadura Polietileno.
- Capa Asfáltica.
- Antiadherente: Polietileno.

Membrana elaborada con Asfalto Plástico, con revestimiento de Geotextil (Poliéster) de hilo continuo, formando un tejido entramado al azar en todas direcciones, llamado tejido no tejido; y con resinas que aumentan sus propiedades de adhesión a la capa asfáltica. Posee armadura



FACULTAD DE DERECHO  
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

central de polietileno de alta densidad y doble capa asfáltica. Ideal para impermeabilizaciones que requieran alta resistencia mecánica y/o transitabilidad con una excelente terminación estética obteniendo además una impermeabilización eficiente y duradera. En impermeabilizaciones expuestas, una vez aplicada la membrana, se debe pintar la superficie con Pintura Geotrans o Revestimiento Geotrans o superior.

Medidas.

Largo 10 mt ancho 1,06 mt = 10,6 m<sup>2</sup>

### **6.3 - TERMINACION PINTURA GEOTRANS** o equivalente protección revestimiento geotextil.

Una vez colocados la totalidad de los rollos se deberá aplicar (en dos manos) la PINTURA GEOTRANS o equivalente sobre la totalidad de la superficie (rendimiento aproximado 0.5 kg/m<sup>2</sup>). Este revestimiento incrementa la impermeabilización y logra una alta resistencia a la abrasión, es decir, al desgaste, por el tránsito. Además protege el revestimiento geotextil de los rayos solares contribuye a la obtención de una agradable terminación estética.

Compone así, un sistema de impermeabilización dotado de una alta resistencia mecánica, apto para el tránsito peatonal.

La Pintura protegerá el revestimiento geotextil, brindando mayor resistencia a la abrasión, e incrementando la impermeabilización.

Una vez aplicado, forma una película impermeable elástica de alta resistencia, que responde eficientemente a las sollicitaciones de transitabilidad.

Posee una alta resistencia a la radiación solar (matices mate antirreflejo) y se provee en colores verde inglés, rojo teja y blanco tiza.

Aplicación de la pintura

Se aplica sobre la superficie perfectamente limpia y seca, utilizando rodillo o pincel. Para su aplicación sobre membrana Geotrans, se comenzará pintando los solapados entre paños. Luego se pintará la superficie completa (incluidos solapes) extendiendo la pintura en forma pareja. Para la segunda mano se repetirá este procedimiento. Es recomendable, para la primer mano de imprimación, utilizar el producto disuelto en agua y las manos sucesivas con el producto sin diluir aguardando siempre el correcto secado entre manos.

### **PRECAUCIONES**

No aplicar en condiciones de lluvias o cuando la humedad ambiente supere el 80% lo cual impedirá el correcto secado de la superficie. Diluir únicamente con agua. No utilizar solventes. Permitir el correcto secado entre cada mano aplicada.

Rendimiento

El rendimiento mínimo recomendado es 0.5 Kg./m<sup>2</sup> pudiendo variar según el uso y la absorción de la superficie.

### **CARACTERISTICAS**

Pintura Revestimiento acrílico impermeable transitable.

Revestimiento impermeable transitable para membranas Geotrans

### **RUBRO 7 - REJILLA**

PROVISION Y COLOCACION DE REJILLA DE PARED Y PARABOLICA O PIRAMIDAL.

Se posicionaran rejillas de hierro 0.20 x 0.20 de forma piramidal para desagüe existente, con el fin de evitar la acumulación de hojas y desechos, y en consecuencia tapar los desagües pluviales. Fabricado en metal desplegado reforzado con marco, para facilitar su instalación. Pintado con anti oxido negro.

### **RUBRO 8 - ZINGUERIA**

PROVISION Y COLOCACIÓN DE ZINGUERIAS DE ALUMINIO EN BABETAS PERIMETRALES.

Se colocarán zinguerias en aluminio en sector babetas a 0.30 m de altura. La misma estará fijada a la mampostería con tornillos y tarugos tipo Fisher 8mm o equivalente y cubrirá parte de la membrana geotextil. Sera posicionada en todo el perímetro de la mampostería.



FACULTAD DE DERECHO  
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

### **RUBRO 9 - ELEVACIÓN DE EQUIPOS DE AA.**

**ELEVACIÓN Y REPOSICIONAMIENTO DE EQUIPOS DE AA SOBRE NUEVAS BANQUINAS.**

Movimiento de equipos y re-instalación de los mismos.

Los trabajos que se indican en este apartado consisten en el retiro de las unidades condensadoras ubicadas en la terraza 1 para realizar las tareas de impermeabilización de las mismas. Posteriormente, se reubicarán éstas dejándolas en el mismo estado de servicio actual.

Etapas de ejecución:

- Verificación del estado de dichas unidades condensadoras.
- Almacenamiento del gas refrigerante de las unidades evaporadoras.
- Desconexión eléctrica y de cañerías, movimiento de estas unidades.
- Reubicación sobre nuevas bases metálicas.
- Vacío del circuito refrigerante de la unidad evaporadora.
- Conexión de la cañería a las unidades condensadoras y apertura del gas embotellado.
- Reposición del gas refrigerante faltante.
- Puesta en marcha de la instalación y verificación de funcionamiento.

Verificación del estado de las unidades condensadoras: El Contratista previo a cualquier movimiento en obra, con la presencia de la Inspección de obra y personal de la Facultad, realizará un inventario del estado en que se encuentra la instalación y equipos a remover y reinstalar, donde se indicará el estado en que se encuentra cada unidad en servicio o fuera de servicio. Para tal fin se verificará las presiones alta y baja, estado de los ventiladores axiales, estado de las serpentinas de condensado que para esta pericia se realizará un archivo fotográfico para verificar si hubo aplastamiento o deterioro de estas serpentinas.

Elementos a proveer: Todos los elementos a reemplazar y proveer serán de acuerdo a las reglas de arte y bajo normas de seguridad. No se aceptarán elementos que no se encuentren aprobados.

Puesta en marcha: Realizada al instalación de las unidades condensadoras y el re conexionado de las cañerías de cobre y electricidad, provisión de elementos antivibratorios, se repondrá el gas refrigerante, se pondrá en marcha la instalación, debiendo funcionar de idéntica características a lo verificado en el momento de inicio de los trabajos.

Bases para equipos condensadores de AA.

Se deberá realizar banquetas de mampostería revocadas con revoque hidrófugo, y revestidas en membrana igual al ítem 2.1, para recibir a las condensadoras de los aires acondicionados presentes en las terrazas a intervenir terrazas, que son aproximadamente

7. Las condensadoras se ubicaran apoyados sobre placa antivibratoria de caucho Isomode Pads o similar.

### **RUBRO 10 - LIMPIEZA PERIODICA Y RETIRO DE ESCOMBROS**

Durante la ejecución de los trabajos, la obra será mantenida interior y exteriormente limpia, libre de escombros y demás desperdicios que se puedan ir acumulando en ésta por el trabajo corriente. Será por cuenta de la contratista la ejecución de todos los trabajos de retiro, traslado y contratación de volquetes.

El Contratista deberá organizar su trabajo de modo que los residuos provenientes de todas las tareas correspondientes a su contrato, sean retirados periódicamente del área de las obras, para evitar perturbaciones en la marcha de los trabajos.

Los materiales provenientes de la demolición y retiros podrán ser depositados en forma transitoria en un lugar indicado por la inspección. Todo el material proveniente de las demoliciones será retirado por cuenta de la empresa constructora fuera del predio.

Se retirarán los escombros cuidando la limpieza en el recorrido hasta el volquete o camión, en los horarios que esta determine, dejando en perfectas condiciones de limpieza los sectores afectados. Se incluye el retiro y limpieza de escombros y basuras existentes adyacentes al área de trabajo.

Se realizará la correcta limpieza periódica y final de la obra, dejándola libre de escombros para luego proceder a la limpieza final.

### **RUBRO 11 - LIMPIEZA FINAL DE OBRA**



**FACULTAD DE DERECHO**  
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

La limpieza final estará a cargo del Adjudicatario y será realizada por personal especializado. Comprende la limpieza gruesa y de detalle, en general y de cada una de sus partes, para su uso inmediato. Asimismo, deberá desmontar las instalaciones provisionales.

Al final de los trabajos la Contratista entregará la obra totalmente limpia en condiciones definitivas, incluyendo el repaso de todo elemento estructural, que haya quedado sucios y requieran lavado, como vidrios, revestimientos, escaleras, solados, artefactos eléctricos y sanitarios, equipos en general y cualquier otra instalación. La Inspección de Obra estará facultada para exigir, si lo creyera conveniente, la intensificación de limpieza final.

El Contratista tendrá a su cargo la limpieza final de la obra en su totalidad y la entregará en perfectas condiciones dejándola lista para su uso. La limpieza fina contempla los siguientes ítems: Retiro de todos los residuos provenientes de la obra, barrido y posterior lavado de los solados, retiro de restos de materiales, limpieza total de cualquier sector de la obra a intervenir que se vea afectado por la descarga de materiales, todos los materiales sobrantes, enseres, herramientas, etc. que utilizó en la ejecución de los trabajos.

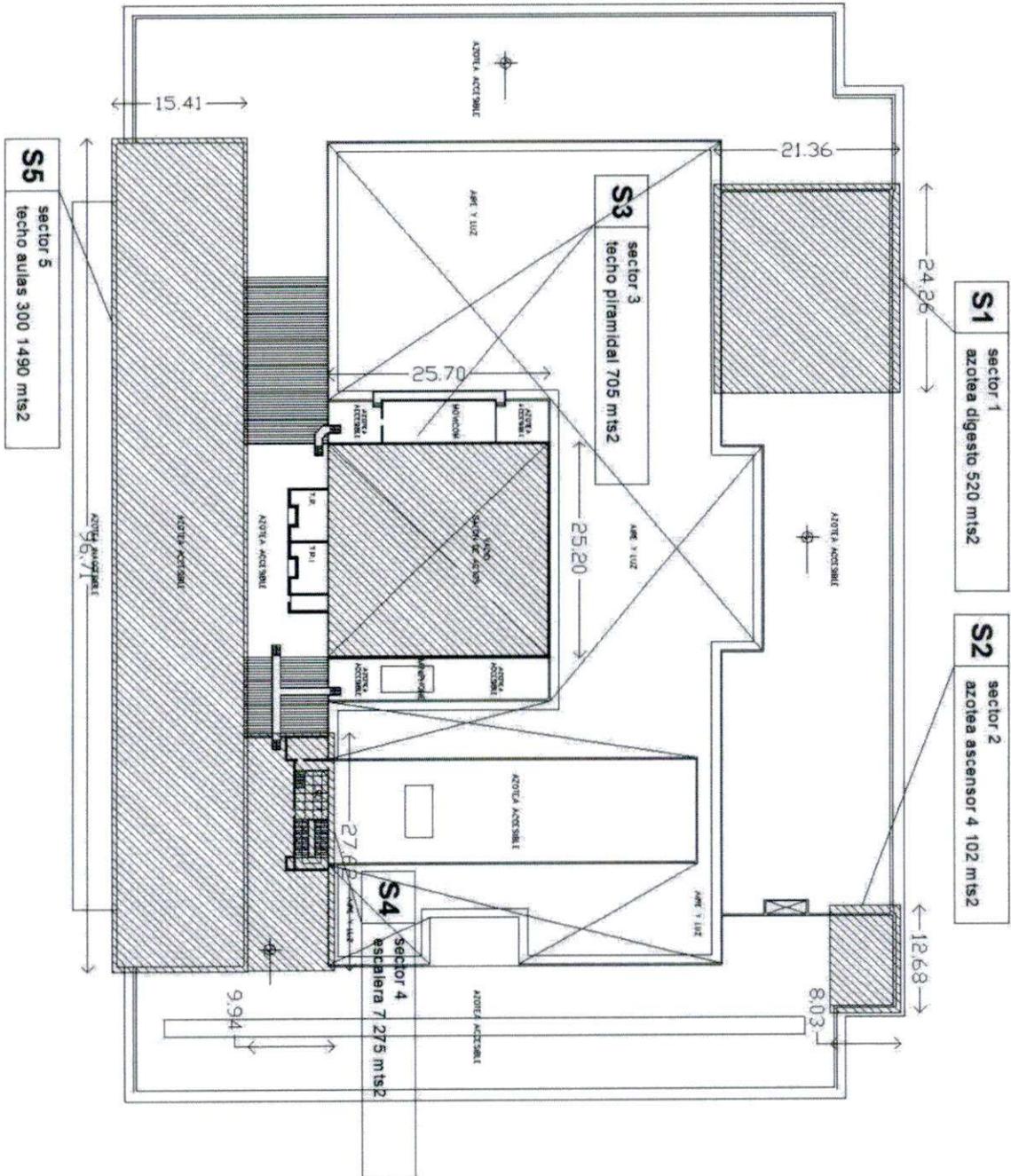
Los residuos producidos por la limpieza y/o trabajos, tanto iniciales como durante la obra, serán retirados vía volquetes del ejido de la obra por cuenta y cargo exclusivo de la Contratista, debiendo considerar en su propuesta este retiro y transporte fuera del predio de la Facultad de Derecho.

### **3 - PLANOS**

#### **3.1 - PL 1 – PLANTA AZOTEA**



FACULTAD DE DERECHO  
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES





**Copia Digitalizada**

**Hoja Adicional de Firmas**

*1821 Universidad de Buenos Aires*

**Número:**

**Referencia:** Circular Aclaratoria N 1 - EX-2025-02339934- -UBA-  
DTME#SADM\_FDER

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.