



IAPSER
SEGUROS

LICITACIÓN PRIVADA 03/2026
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y
TÉCNICAS

Objeto: Intervención en sucursal de IAPSER Seguros en la ciudad de Gualeguay, Entre Ríos.

Fecha de apertura: 24/09/2026 Hora: 10:00hs

Lugar de apertura: Salón de presidentes 2do piso Casa Central – I.A.P.S. – Casa Central. San Martín 918 Paraná Entre Ríos

Presupuesto Oficial: 79.000.000,00 más IVA (Setenta y nueve millones más IVA con 00/100) Pesos argentinos



IAPSER SEGUROS

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Artículo Primero. OBJETO

El presente Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares (PETP) tiene por objeto fijar las condiciones técnicas, normas de ejecución, calidad de materiales y criterios de medición para la realización de las obras de refacción general, reparación estructural superficial, readecuación de espacios interiores, impermeabilización de cubiertas, actualización de instalaciones y pintura general en el inmueble perteneciente a la sucursal de IAPSER Seguros en la ciudad de Gualaguay, Entre Ríos.

Artículo Segundo. PRESENTACION DE OFERTAS – APERTURA DE SOBRES

La presentación de la propuesta se admitirá hasta el día y hora dispuestos para llevar adelante el acto de apertura sito en Peatonal San Martín 918/56 2º Piso de la Ciudad de Paraná, Entre Ríos, bajo sobre cerrado **sin membrete ni identificación alguna**, consignando únicamente en el frente del mismo la siguiente inscripción:

I.A.P.S.

LICITACION PRIVADA 03/2026

Intervención en Unidad de Negocio – Gualaguay

LUGAR DE APERTURA: SALON DE PRESIDENTES – SAN MARTIN 918/56 2DO. PISO – PARANÁ – ENTRE RÍOS

APERTURA: 24/09/2026 HORA: 10.00 Horas.



IAPSER SEGUROS

Artículo Tercero. Forma de cotizar

La cotización deberá completarse en el formulario anexo 1: planilla de cotización.

Artículo Cuarto. FORMA de ADJUDICACIÓN.

La adjudicación se realizará como consecuencia de la comparación de las ofertas presentadas al acto respectivo y de conformidad a lo previsto en el Pliego de Condiciones Generales teniendo en cuenta los siguientes pautas y puntajes:

- a) **Precio de la propuesta:** puntaje de 1 a 60;

La determinación del puntaje previsto en este apartado se realizará de acuerdo con la siguiente metodología:

a.1 Si existiesen propuestas que se encuentren entre el presupuesto oficial y el 5% por debajo del mismo, a la menor de ellas (Pmin) se le asignará 60 puntos.

Al resto de las propuestas se les dará un puntaje proporcional a la diferencia con la propuesta de 60 puntos.

a.2 Si no existiesen propuestas entre el Presupuesto Oficial y el 5% por debajo del mismo, se le asignará 60 puntos al Presupuesto Oficial y al resto de las propuestas se le dará un puntaje proporcional a la diferencia con el mismo.

a.4 **Se considerarán no convenientes en términos económicos y pasibles de ser desestimadas, las propuestas que se encuentren por encima del 20% del Presupuesto Oficial.**

- b) **Antecedentes de obras similares:** puntaje de 1 a 5., A sus efectos cada oferente deberá acreditar Documentación respaldatoria. –
- c) **Constancia de visita de Obra:** se otorgará un Puntaje de 5 a los oferentes que se presenten en dicha instancia



IAPSER SEGUROS

- d) **Plazo de ejecución de la obra:** Se otorgarán **30 puntos** a la oferta que presente el menor plazo de ejecución respecto del previsto en el Pliego. Las demás ofertas obtendrán un puntaje proporcional según la mejor propuesta.

El I.A.P.S. se **reserva el derecho** de adjudicar a favor de la/s propuesta/s que considere responde en mejor medida a sus intereses, o rechazar todas sin derecho a reclamo alguno por parte de los oferentes.

La presentación de una sola oferta no invalidará el acto licitatorio y podrá ser adjudicado.

Artículo Quinto.

MEDICIÓN Y FORMAS DE PAGO.

El pago al proveedor se efectuará mediante transferencia bancaria dentro de los quince (15) días corridos contados desde la finalización y conformidad de la obra. Asimismo, se deja expresamente establecido que el presente proceso licitatorio se contrata bajo la modalidad de precio cerrado, fijo e invariable, sin posibilidad de redeterminación, actualización o reconocimiento de mayores costos por ningún concepto.

En caso de requerirse un anticipo financiero, el cual no puede ser superior al 40% del total, el adjudicatario deberá constituir una garantía a satisfacción de IAPSER, en las condiciones y por el monto que éste determine, como requisito previo a su otorgamiento.

Artículo Sexto. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de los trabajos no podrá exceder los dos (2) meses contados a partir de la notificación de la adjudicación. Sin perjuicio a lo mencionado la misma será un elemento de evaluación y análisis según lo establece nuestra estructura de ponderación.



IAPSER SEGUROS

Visita de Obra: La visita de obra se llevará a cabo el día 17 de septiembre a las 10:00 horas, oportunidad en la que se extenderá la correspondiente constancia de asistencia.

La realización de la visita y la obtención de dicha constancia no constituirán un requisito obligatorio para la presentación de ofertas. Sin perjuicio a lo mencionado la misma será un elemento de evaluación y análisis según lo establece nuestra estructura de ponderación.

No obstante, la sola presentación de una oferta implicará que el oferente ha tomado debido conocimiento del lugar de ejecución de los trabajos, de las condiciones existentes y de todas las disposiciones, especificaciones y requisitos establecidos en los Pliegos Licitatorios, no pudiendo alegar posteriormente desconocimiento alguno al respecto.

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES (PETP)

OBRA: Refacción General, Readecuación y Mantenimiento Edificio

COMITENTE: IAPSER Seguros

UBICACIÓN: San Antonio Sur 23, Ciudad de Gualeguay, Provincia de Entre Ríos

1. GENERALIDADES Y OBJETO DEL PLIEGO

1.1 Objeto

El presente Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares (PETP) tiene por objeto fijar las condiciones técnicas, normas de ejecución, calidad de materiales y criterios de medición para la realización de las obras de refacción general, reparación estructural superficial, readecuación de espacios interiores, impermeabilización de cubiertas, actualización de instalaciones y pintura general en el inmueble perteneciente a la sucursal de IAPSER Seguros en la ciudad de Gualeguay, Entre Ríos.

1.2 Reglas de Arte y Calidad

Todos los trabajos se ejecutarán estrictamente de acuerdo con las reglas del arte de la buena construcción, empleando mano de obra idónea y especializada en cada rubro, y utilizando materiales nuevos, de primera calidad y marcas reconocidas en el mercado nacional.



IAPSER SEGUROS

1.3 Responsabilidad del Contratista

El Contratista será el único responsable de:

- La provisión total de materiales, herramientas, equipos, andamios normados y elementos de protección personal (EPP).
- El cumplimiento estricto de las normas de Higiene y Seguridad en el Trabajo (Ley N.º 19.587 y Decreto 911/96).
- La preservación de las partes del inmueble que no sean objeto de intervención.
- El retiro diario de escombros y la limpieza final de la obra.
- **Compatibilización Operativa:** En el caso de obras a ejecutarse en inmuebles con funcionamiento simultáneo de actividades administrativas o de atención al público, la Contratista deberá adecuar sus planes de trabajo, turnos y secuencias de ejecución para dar estricto cumplimiento a los plazos límites de interferencia operativa fijados en las condiciones particulares, previendo esquemas de trabajo continuo o en jornadas extendidas de ser requerido.

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DETALLADAS POR RUBRO E ÍTEM

RUBRO 1: TRABAJOS PREPARATORIOS Y DEMOLICIONES

Ítem 1.1: Limpieza y desmalezamiento

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m²)
- **Cantidad / Cómputo:** 96,00 m²
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Comprende la limpieza de terreno, retiro de malezas, restos orgánicos, basura y escombros acumulados en sectores de patio interior, accesos, retiros perimetrales y sectores descubiertos de la planta baja. Las tareas deberán dejar la superficie limpia, descapotada y nivelada según los requerimientos de la Inspección de Obra.

- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m²) de superficie efectivamente intervenida y despejada.



IAPSER SEGUROS

- Previo al inicio de los trabajos de demolición, la Contratista deberá presentar ante la Inspección de Obra el plan de trabajo a adoptar, detallando los medios de seguridad, apuntalamientos, etapas de trabajo y equipos a utilizar.
- Todo elemento extraído que deba ser conservado o trasladado por indicación de la Inspección deberá ser desmontado con acopio ordenado en el depósito o destino indicado dentro de la jurisdicción de la obra.

Ítem 1.2: Demolición de mampostería (común y Durlock) y apertura de vanos

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m^2)
- **Cantidad / Cómputo:** 10,00 m^2
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Comprende la demolición controlada de muros de mampostería de ladrillos según lo indicado en los planos de demolición, incluyendo:

1. Apertura de vano de 1,10 metros de ancho para la vinculación entre la rampa de acceso para personas con movilidad reducida y el nuevo ingreso.
2. Modificación de mochetas y apertura de vano para la conexión de oficinas existentes de IAPSER.
3. Desmontaje del tabique de durlock que divide la escalera de acceso a planta alta con la planta baja, liberando la continuidad espacial.

Se utilizarán métodos de apuntalamiento previo en caso de ser necesario. Incluye la provisión e instalación de perfilera de adintelamiento (doble T o perfiles UPN según luz y carga), la ejecución de mochetas de terminación, el acopio y la retirada de escombros fuera de la obra. A su vez debe comprender la memoria de cálculo de dicho perfil.

- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m^2) de mampostería efectivamente demolida o abierta.

Ítem 1.3: Picado de revoques degradados

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m^2)
- **Cantidad / Cómputo:** 20,00 m^2 (cómputo global).



IAPSER SEGUROS

- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Consiste en el picado manual o mecánico de revoques gruesos y finos que presenten englobamiento, ampolladuras por humedad ascendente o filtraciones históricas, y disgregación de material. Se picará hasta alcanzar el soporte de mampostería firme y limpia (ladrillo visto desnudo). Se incluye la limpieza profunda del paramento con cepillo de cerda dura y retiro de restos picados.

- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m^2) de revoque picado y removido.

Ítem 1.4: Extracción de revestimientos existentes

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m^2)
- **Cantidad / Cómputo:** 22,00 m^2
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Comprende la remoción y retiro de azulejos, cerámicos o revestimientos dañados u obsoletos en locales sanitarios, office/cocina y/o sectores indicados en planos. El trabajo incluye el picado de la mezcla de asiento hasta llegar a la mampostería de soporte y el posterior retiro del material a contenedor.

- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m^2) de revestimiento efectivamente extraído.

Ítem 1.5: Extracción y demolición de cielorrasos existentes

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m^2)
- **Cantidad / Cómputo:** 190,00 m^2
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Comprende el desmontaje integral de tabiques de roca de yeso (Durlock) y cielorrasos deteriorados o a sustituir:

1. Extracción total de cielorrasos suspendidos de roca de yeso en Planta Baja, incluyendo el retiro de su estructura portante de madera en desuso u obsoleta.
 2. Desmontaje cuidadoso de artefactos eléctricos y cableados en desuso asociados.
- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m^2) de superficie plana de cielorraso y tabiquería removida.



IAPSER SEGUROS

RUBRO 2: CONSTRUCCIÓN Y ALBAÑILERÍA

Ítem 2.1: Mampostería de elevación de ladrillos comunes (e = 20 cm)

- **Unidad de Medida:** Metros cúbicos (m³)
- **Cantidad / Cómputo:** 1,50 m³
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Ejecución de muros y completamientos perimetrales de fachada e ingreso en espesor nominal de 20 cm empleando ladrillos comunes de primera calidad, bien cocidos y de dimensiones homogéneas. Asentados con mortero a la cal reforzado (1:1:5 - cemento, cal aérea, arena). Se deberán trabar adecuadamente a las mamposterías existentes mediante llaves de hierro de Ø 8 mm cada 3 hiladas y asegurar la alineación, plomo y escuadra según planos de obra nueva.

Este ítem incluye la colocación de la carpintería de frente existente en la nueva posición. Se busca eliminar la falsa escuadra existente en el ingreso, alineando el mismo con el de la sede de IAPSER, eliminando a su vez el acceso independiente a la planta alta. Se deberán respetar los niveles de piso existentes y la carpintería se colocará en la posición indicada en el plano de construcción.

- **Medición:** Se medirá por metro cúbico (m³) de mampostería ejecutada.

Ítem 2.2: Cerramiento y tabiquería de roca de yeso (Durlock) con aislación

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m²)
- **Cantidad / Cómputo:** 28,00 m²
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Provisión y montaje de tabiques divisorios tipo Durlock autoportantes de 10 cm de espesor final:

- **Estructura:** Perfilera de acero galvanizado (montantes de 70 mm cada 40 cm y soleras de 70 mm).
- **Placas:** Placas de roca de yeso de 12,5 mm de espesor en ambas caras (estándar).
- **Aislación:** Lana de vidrio de 50 mm de espesor o lana mineral de alta densidad en su interior.



IAPSER SEGUROS

- **Terminación:** Tomado de juntas con cinta de papel microperforada, masilla de junta en 2 manos, lijado final listo para pintar.
- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m²) de tabique ejecutado por una sola cara útil.

Ítem 2.3: Reparación e impermeabilización de cubierta plana

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m²)
- **Cantidad / Cómputo:** 335,00 m²
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Servicio integral de impermeabilización sobre la azotea plana:

1. **Reparación de Membrana Asfáltica Existente:** Revisión y corte tipo "cruz" de globos, ampollas y sectores despegados. Limpieza, aplicación de pintura de imprimación asfáltica de base solvente y parcheo solapado con membrana asfáltica de 4 mm de espesor y terminación de aluminio, soldada a fuego con soplete de garrafa.
 2. **Tratamiento e Impermeabilización General:** Lavado e hidrolavado a presión para eliminar verdín, hongos y polvillo. Sellado de grietas y juntas de dilatación con sellador poliuretánico.
- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m²) de superficie neta de cubierta tratada.

Ítem 2.4: Reparación e impermeabilización de pared lateral SUR

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m²)
 - **Cantidad / Cómputo:** 35,00 m²
 - **Descripción y Criterio de Ejecución:**
1. Se deberá hidrolavar la pared medianera sur en coincidencia con la planta alta, se deberán abrir y sellar todas las fisuras y grietas con sellador poliuretánico. En caso de encontrarse revoques flojos viejos o sueltos se deberán emparchar con su correspondiente impermeable.
 2. Luego, se deberá impermeabilizar con membrana líquida poliuretánica color blanco a todo el sector comprometido, garantizando la estanqueidad de la misma. La pintura deberá ser de primera marca (venier, sherwin williams o similar), y se deberá dar un mínimo de 3 manos pudiendo rebajarse la primera en un 25%.



IAPSER SEGUROS

Ítem 2.5: Revoques interiores (azotado, grueso y fino)

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m^2)
- **Cantidad / Cómputo:** 40,00 m^2 (computo global)
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Reconstrucción de paramentos verticales en zonas picadas o muros nuevos:

1. **Azotado Impermeable:** Mortero de cemento y arena 1:3 con aditivo hidrófugo líquido (tipo Sika 1 o similar, 1:10 en agua de amasado) en espesor de 5 mm.
 2. **Revoque Grueso (Jarro):** Mortero a la cal reforzado (1:1:5) fratasado y reglado a plomo, de 15 mm a 20 mm de espesor.
 3. **Revoque Fino / Enlucido:** Enlucido a la cal preparado industrializado o enlucido de yeso al fieltro para dar terminación tersa e igualar el plano con la mampostería contigua.
- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m^2) de revoque completo ejecutado.

Ítem 2.6: Cielorraso de yeso aplicado bajo losa

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m^2)
- **Cantidad / Cómputo:** 30,00 m^2 (cómputo global)
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

En sectores de losa con desprendimientos (sanitarios y office):

1. Saneamiento mecánico de armaduras de hierro expuestas mediante cepillo de acero.
 2. Aplicación de convertidor de óxido y puente de adherencia epoxi/acrílico.
 3. Reconstrucción de fondo con mortero de reparación tixotrópico cementicio (tipo SikaTop Armatec / Sika MonoTop).
 4. Ejecución de enlucido de yeso tradicional aplicado a la cuchara y terminado al fieltro fino.
- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m^2) de cielorraso aplicado reparado y ejecutado.



IAPSER SEGUROS

Ítem 2.7: Cielorraso suspendido de roca de yeso (Durlock) con estructura metálica

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m²)
- **Cantidad / Cómputo:** 340,00 m²
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Ejecución de cielorrasos suspendidos en Planta Baja y Planta Alta:

- **Estructura:** Perfilera galvanizada reforzada (soleras perimetrales de 35 mm y montantes) suspendida mediante velas rígidas moduladas a la estructura resistente superior.
- **Placas:** Placas de roca de yeso de 12,5 mm fijadas con tornillos T2 autoperforantes cada 15 cm.
- **Detalles Arquitectónicos:** Junta tomada con cinta de papel y masilla. Obligatoria la ejecución de buña perimetral tipo "Z" de chapa prepintada blanca o aluminio para absorber dilataciones. El nivel en Planta Alta se fijará por debajo de las vigas descolgadas y cañerías existentes, garantizando un plano limpio continuo sin cajones indeseados. Se respetará el nivel del cielorraso anterior, desmontado.
- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m²) de cielorraso efectivamente suspendido.

Ítem 2.8: Colocación de revestimiento cerámico en paredes

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m²)
- **Cantidad / Cómputo:** 22,00 m²
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Provisión y colocación de revestimiento cerámico esmaltado de primera calidad en paramentos de baños y/o cocina. Fijado con adhesivo cementicio flexible (tipo Klaukol o equivalente), utilizando llana dentada de 8 mm. Colocación con junta de dilatación de 2 mm mediante crucetas plásticas y tomado de juntas con pastina impermeable de color acorde al cerámico.

- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m²) de revestimiento colocado.



IAPSER SEGUROS

Ítem 2.9: Colocación de pisos cerámicos en Planta Alta y reposiciones

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m^2)
- **Cantidad / Cómputo:** 150,00 m^2
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**
 1. **Verificación de Carpeta:** Inspección, picado de zonas flojas y bacheo con mortero de nivelación y puente de adherencia.
 2. **Provisión y Colocación:** Provisión de solado cerámico de tránsito intenso (PEI IV/V), tono y formato similar al de Planta Baja (presentar 3 muestras para aprobación de la Dirección de Obra).
 3. **Técnica de Instalación:** Uso obligatorio de niveladores plásticos autonivelantes y cuñas. Asentado con adhesivo impermeable. Tomado de juntas con pastina fina impermeable. Incluye provisión y colocación de zócalos cerámicos perimetrales.
- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m^2) de piso cerámico terminado.

RUBRO 3: PINTURA GENERAL

Ítem 3.1: Pintura látex acrílica lavable para muros interiores y exteriores

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m^2)
- **Cantidad / Cómputo:** 847,00 m^2
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Tratamiento de pintura integral en paramentos verticales interiores y fachada exterior:

1. Limpieza de polvo, grasa y partes sueltas.
2. Aplicación de fijador-sellador al agua.
3. Enduido plástico completo para corregir imperfecciones y posterior lijado fino (grana 180/220).
4. Aplicación de tres (3) manos de pintura látex acrílica de primera calidad (marcas tipo Alba o Sherwin Williams), lavable, de acabado mate/satinado según indicación institucional de IAPSER.



IAPSER SEGUROS

- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m²) de muro pintado (descontando vanos según criterio AAMIC/Cómputos).

Ítem 3.2: Pintura látex para cielorrasos

- **Unidad de Medida:** Metros cuadrados (m²)
- **Cantidad / Cómputo:** 450,00 m²
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Pintado de la totalidad de los cielorrasos (aplicados y suspendidos):

1. Preparación de superficie con fijador al agua y masillado/enduido de juntas y fisuras.
 2. Aplicación de tres (3) manos de látex especial para cielorrasos con aditivo fungicida y alta porosidad (evita condensación), color blanco mate.
- **Medición:** Se medirá por metro cuadrado (m²) de cielorraso efectivamente pintado.

RUBRO 4: INSTALACIONES Y CARPINTERÍAS

Ítem 4.1: Instalación sanitaria y pluvial (adecuaciones y reposiciones)

- **Unidad de Medida:** Global (Gl.)
- **Cantidad / Cómputo:** 1,00 Gl.
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Comprende la revisión, desobstrucción, reposición de griferías monocomando/presión defectuosas, cambio de flexibles, sifones, herrajes de sanitarios, sellado de siliconas neutras en artefactos y puesta en perfecto estado de funcionamiento de las redes de agua fría/caliente y desagües secundarios de baños y kitchenette.

Por otro lado prevé el control, desobstrucción y limpieza de los desagües pluviales, verificando su correcto funcionamiento, su estanqueidad, pendientes y correcto escurrimiento durante todo su recorrido.

- **Medición:** Se certificaría de forma global (Gl.) contra aprobación y prueba de funcionamiento por la Dirección de Obra.



IAPSER SEGUROS

Ítem 4.2: Instalación eléctrica (adecuación de tableros, cableados y protecciones)

- **Unidad de Medida:** Global (Gl.)
- **Cantidad / Cómputo:** 1,00 Gl.
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**
 - **Tableros:** Readecuación integral del Tablero Principal y Seccionales según Normativa AEA 90364. Reemplazo de llaves termomagnéticas e interruptores diferenciales por elementos de primera marca (Schneider, ABB o Siemens).
 - **Circuitos:** Ordenamiento de cableados, verificación de continuidad de puesta a tierra (PAT), recambio de tomas corrientes dobles, teclas de encendido y cajas de paso.
- **Medición:** Se medirá de manera global (Gl.) previa prueba de aislamiento, carga y recepción técnica.

Ítem 4.3: Provisión e instalación de luminarias LED

- **Unidad de Medida:** Global (Gl.)
- **Cantidad / Cómputo:** 1,00 Gl.
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Provisión y montaje de la totalidad de artefactos de iluminación tipo LED:

- Paneles LED embutidos de 60 x 60 cm (40W - 4000K) en cielorrasos suspendidos de oficinas.
- Plafones LED aplicados circulares/cuadrados en cielorrasos bajo losa y sectores de servicio.
- Apliques direccionales o proyectores LED exteriores en acceso e iluminación de fachada. Retiro de artefactos incandescentes o fluorescentes obsoletos.
- **Medición:** Se medirá de forma global (Gl.) con la totalidad de los artefactos instalados y operativos.

RUBRO 5: LIMPIEZA DE OBRA Y TAREAS FINALES

Ítem 5.1: Limpieza periódica y mantenimiento de obra



IAPSER SEGUROS

- **Unidad de Medida:** Mes (mes)
- **Cantidad / Cómputo:** 3,00 mes
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Mantenimiento diario y semanal de la higiene de obra durante los 3 meses de plazo de ejecución contractual. Incluye el barrido, acopio clasificado de escombros en volquetes normados, despeje de pasillos de circulación y desinfección básica para garantizar condiciones de trabajo seguras y sin interferencias con el entorno urbano.

- **Medición:** Se medirá por mes transcurrido y certificado con la conformidad de la Inspección.

Ítem 5.2: Limpieza final de entrega e higienización profunda

- **Unidad de Medida:** Global (Gl.)
- **Cantidad / Cómputo:** 1,00 Gl.
- **Descripción y Criterio de Ejecución:**

Limpieza profunda e integral previa a la Recepción Provisoria del edificio. Incluye:

- Decapado y lavado de pisos cerámicos.
- Limpieza de vidrios y cristales de carpinterías de acceso e interiores (ambas caras).
- Remoción total de manchas de pintura, silicona o masilla en zócalos, artefactos, tomas eléctricos y mesadas.
- Sanitización y desinfección de artefactos sanitarios y griferías. El inmueble se entregará en impecable estado de habitabilidad y listo para el uso administrativo.
- **Medición:** Se medirá como una unidad global (Gl.) una vez finalizada y aprobada por la Dirección de Obra.

3. RESUMEN DE PLANILLA DE COTIZACIÓN

Ítem Descripción del Rubro / Tarea	Cantidad Unidad
1.0 TRABAJOS PREPARATORIOS Y DEMOLICIONES	



IAPSER SEGUROS

Ítem Descripción del Rubro / Tarea	Cantidad Unidad
1.1 Limpieza y desmalezamiento	57,00 m ²
1.2 Demolición de mampostería y apertura de vanos	10,00 m ²
1.3 Picado de revoques degradados	20,00 m ²
1.4 Extracción de revestimientos existentes	22,00 m ²
1.5 Extracción y demolición de cielorrasos existentes	85,00 m ²
2.0 CONSTRUCCIÓN Y ALBAÑILERÍA	
2.1 Mampostería de elevación de ladrillos comunes (e = 20 cm)	1,20 m ³
2.2 Cerramiento y tabiquería de Durlock con aislación	28,00 m ²
2.3 Reparación e impermeabilización de cubierta plana	300,00 m ²
2.4 Revoques interiores (azotado, grueso y fino)	40,00 m ²
2.5 Cielorraso de yeso aplicado bajo losa	30,00 m ²
2.6 Cielorraso suspendido de Durlock con estructura metálica	380,00 m ²
2.7 Colocación de revestimiento cerámico en paredes	22,00 m ²
2.8 Colocación de pisos cerámicos en Planta Alta y reposiciones	160,00 m ²
3.0 PINTURA GENERAL	
3.1 Pintura látex acrílica lavable para muros	698,00 m ²
3.2 Pintura látex para cielorrasos	435,00 m ²
4.0 INSTALACIONES Y CARPINTERÍAS	
4.1 Instalación sanitaria (adecuaciones y reposiciones)	1,00 Gl.
4.2 Instalación eléctrica (adecuación de tableros y protecciones)	1,00 Gl.



IAPSER SEGUROS

Ítem Descripción del Rubro / Tarea	Cantidad Unidad
4.3 Provisión e instalación de luminarias LED	1,00 Gl.
5.0 LIMPIEZA DE OBRA Y TAREAS FINALES	
5.1 Limpieza periódica y mantenimiento de obra	3,00 mes
5.2 Limpieza final de entrega e higienización profunda	1,00 Gl.

4. CONDICIONES DE RECEPCIÓN Y PRUEBAS TÉCNICAS

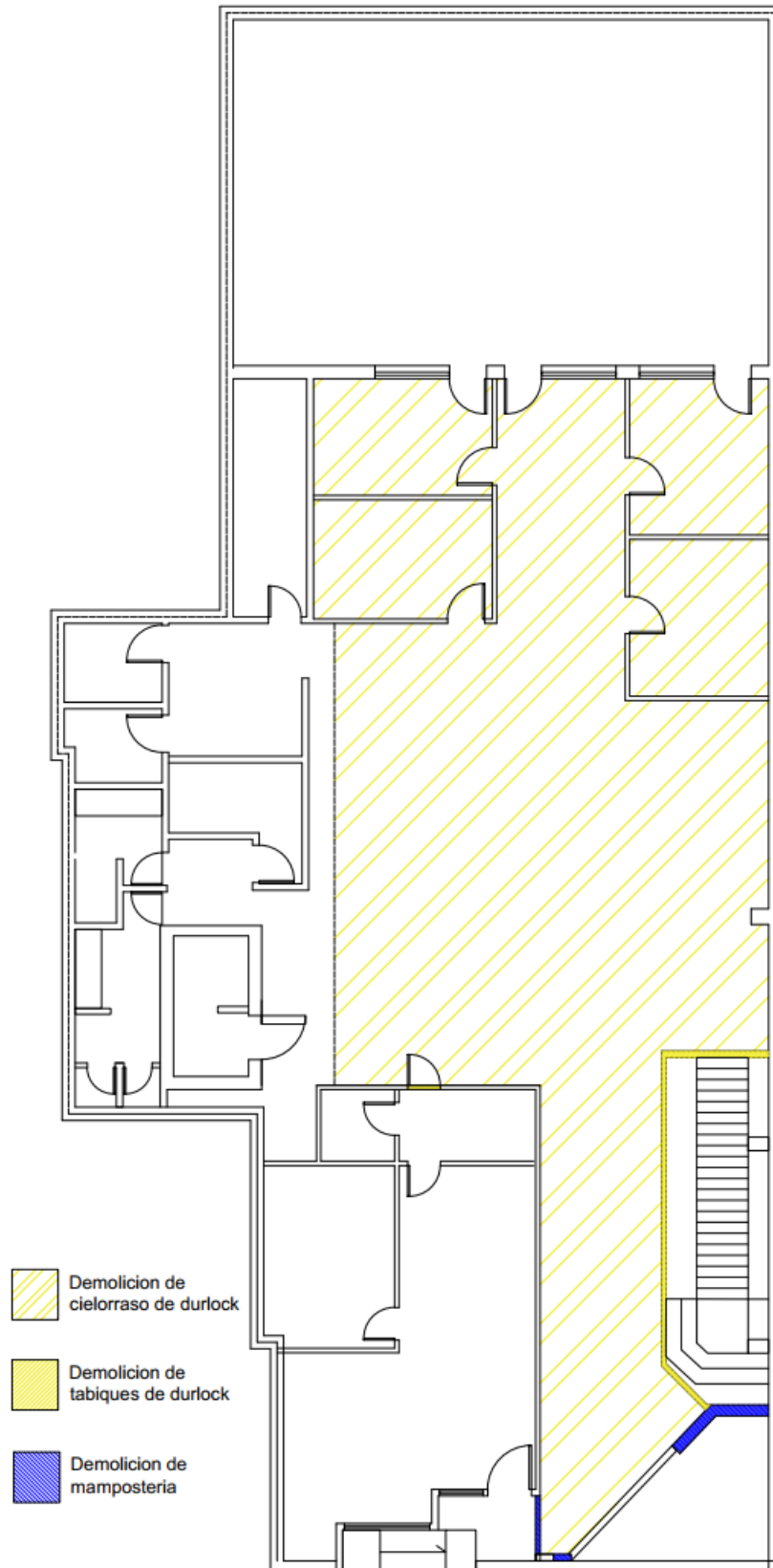
1. **Prueba de Estanqueidad en Cubiertas:** Previo a la aprobación del Ítem 2.3 y a la ejecución de los cielorrasos de Planta Alta, se realizará una prueba de estanqueidad (inundación controlada o sellado durante precipitaciones) para verificar la ausencia absoluta de filtraciones.
2. **Medición de Niveles de Iluminación:** La Inspección de Obra verificará con luxómetro el nivel mínimo de iluminancia en puestos de trabajo (mínimo 500 lux según normativa de ergonomía en oficinas).
3. **Rechazos y Reconstrucción:** Cualquier trabajo que no presente terminaciones a plomo, regla o escuadra, o cuyos materiales presenten fallas, será rechazado y deberá ser reejecutado por el Contratista sin costo adicional para el Comitente.

5. PLANIMETRÍA:

Demoliciones en planta baja



IAPSER SEGUROS



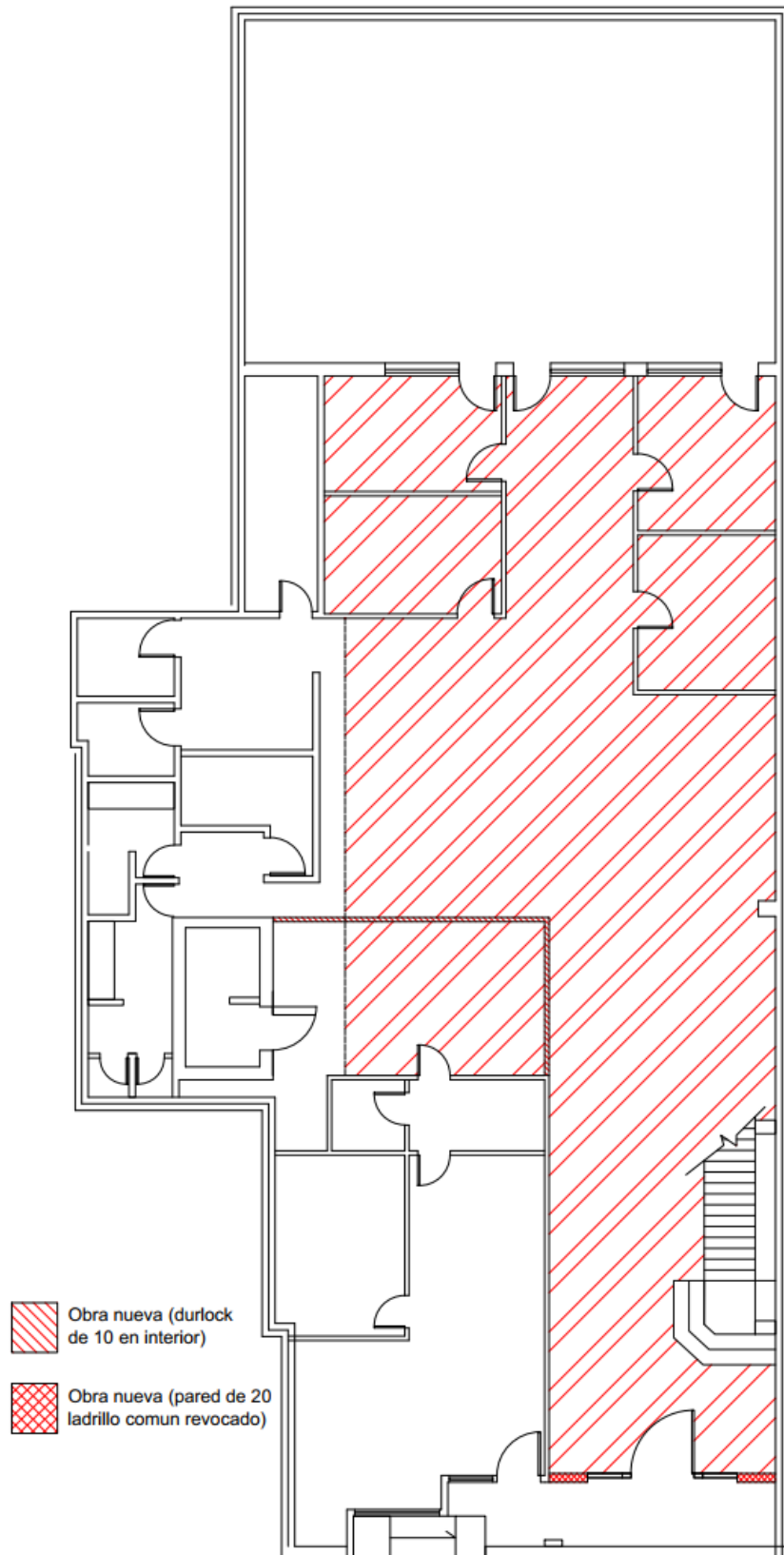


IAPSER
SEGUROS

Construcción en planta baja



IAPSER SEGUROS





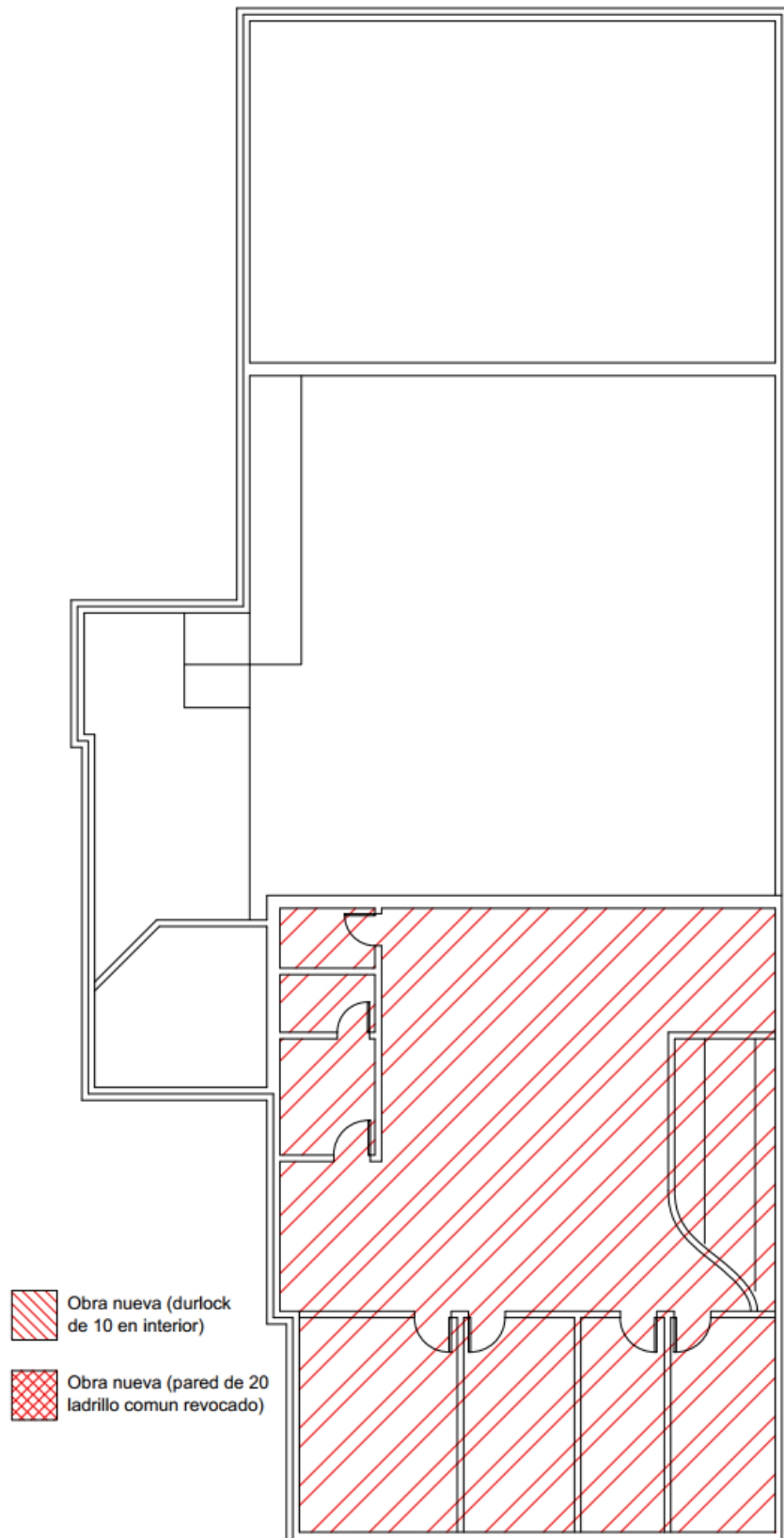
IAPSER
SEGUROS

Construcción en planta alta



IAPSER

SEGUROS



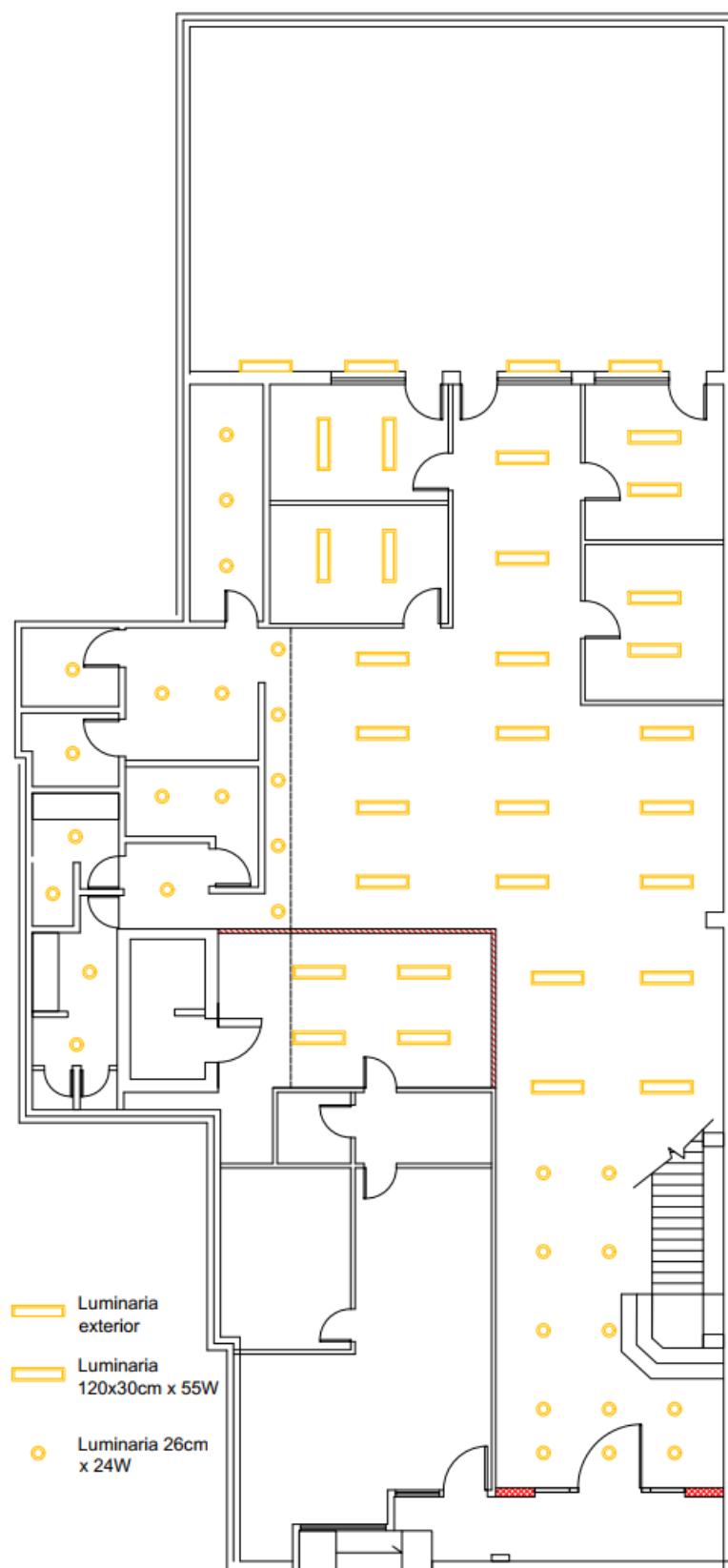


IAPSER
SEGUROS

Luminarias en planta baja



IAPSER SEGUROS



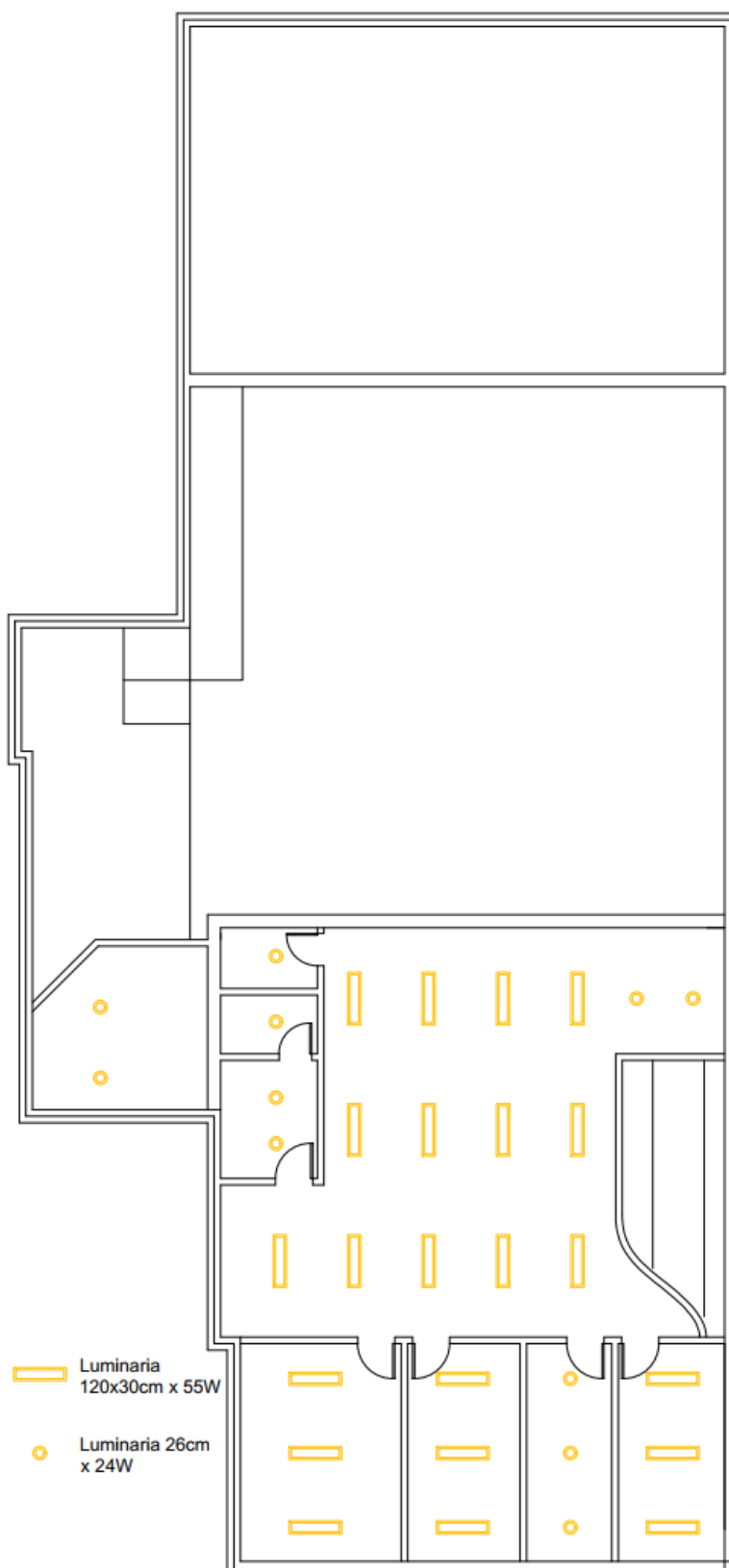


IAPSER
SEGUROS

Luminarias en planta alta



IAPSER SEGUROS





IAPSER
SEGUROS