AUDITORÍA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Auditoría de la Ciudad de Buenos Aires

Informe

Número:
IF-2026-00025171-AGCBA-DGADMIN

Buenos Aires, Viernes 23 de Octubre de 2026

ANEXO VI

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

RENGLÓN ÚNICO

A. OBJETO:

Contratación para la provisión de materiales y servicios destinados a tareas de puesta en valor de fachadas exteriores del inmueble sito en Jean Jaures 216/220 - CABA.

B. GENERALIDADES:

La presente especificación tiene por objeto establecer las condiciones técnicas mínimas para la ejecución de los trabajos de puesta en valor, reparación, acondicionamiento y pintura de las fachadas exteriores del edificio, incluyendo la remoción de elementos ajenos o en desuso, reparación de patologías existentes, recomposición de revoques, preparación integral de las superficies, tratamiento de elementos de mármol y aplicación de revestimiento/pintura impermeabilizante.

Los trabajos deberán ejecutarse procurando preservar las características arquitectónicas y constructivas existentes, evitando modificaciones de la estructura resistente, alteraciones de la configuración, volumetría o espacialidad de las fachadas, ampliaciones de superficie ni incorporación de nuevos volúmenes o elementos que modifiquen sustancialmente su conformación actual.

La contratista deberá considerar incluidos todos los trabajos, materiales, equipos, herramientas, medios auxiliares, protecciones y mano de obra necesarios para realizar todos los trabajos necesarios para la correcta puesta en valor de las fachadas, aun cuando no se encuentren individualmente descriptos, siempre que resulten necesarios como consecuencia del relevamiento, desmontes, reparaciones, preparación de superficies o aplicación del sistema de terminación previsto y entregar las fachadas completamente terminadas, limpias y en condiciones de uso, aun cuando alguna tarea necesaria para alcanzar dicho resultado no se encuentre expresamente individualizada. En particular, deberán contemplarse las tareas accesorias derivadas del retiro de estructuras, cables, fijaciones y demás elementos existentes en desuso, incluyendo el tratamiento y reparación de los sectores de fachada afectados por dichos desmontes.

C. ETAPAS

1. RELEVAMIENTO PREVIO

Previo al inicio de los trabajos, la contratista deberá efectuar un relevamiento completo de las fachadas, identificando, como mínimo:

• Estado general de revoques y revestimientos.

• Grietas, fisuras, desprendimientos y sectores con pérdida de material.

• Sectores con pintura floja, ampollada, descascarada o pulverulenta.

• Presencia de humedad, filtraciones o manchas.

• Elementos metálicos en desuso.

• Canalizaciones, cables y conductores fuera de servicio.

• Fijaciones, soportes, ménsulas y demás elementos que no formen parte de la fachada.

• Estado de todos los componentes de la estructura metálica existente, incluyendo perfiles, bastidores, ménsulas, uniones, soldaduras, tornillería, fijaciones y, especialmente, sus anclajes a la estructura edilicia, a fin de evaluar la correcta metodología a utilizar para su desmonte.

• Estado de los mármoles y demás revestimientos pétreos.

• Estado de encuentros, juntas, cornisas, molduras, dinteles, antepechos, cielorrasos y demás elementos componentes de la fachada.

La contratista deberá informar al Organismo cualquier patología o situación detectada durante el relevamiento que pueda afectar la correcta ejecución de los trabajos. No podrá iniciarse ninguna tarea de desmonte que pudiera afectar instalaciones en servicio, elementos estructurales o componentes cuya estabilidad pueda verse comprometida, sin la correspondiente verificación previa de su condición y autorización del área técnica del Organismo.

2. DESMONTE Y RETIRO DE ELEMENTOS EXISTENTES

2.1. DESMONTE DE ESTRUCTURA METÁLICA EXISTENTE

Se deberá ejecutar el desmonte integral de la estructura metálica existente sobre la fachada, incluyendo perfiles, bastidores, soportes, ménsulas, anclajes, fijaciones, tornillería y todo otro elemento asociado que no corresponda conservar.

El desmonte deberá realizarse en forma progresiva y segura, evitando golpes, vibraciones o acciones que puedan provocar daños sobre los revoques, mampostería, carpinterías, revestimientos de mármol u otros elementos existentes.

Una vez retiradas las estructuras, deberán eliminarse o tratarse adecuadamente las fijaciones y anclajes remanentes, procediendo a la reparación de los sectores afectados.

Los materiales desmontados deberán ser retirados de la obra y transportados al destino que corresponda, quedando prohibida su acumulación en sectores que interfieran con la circulación o las actividades del edificio.

2.2. RETIRO DE CABLES Y CANALIZACIONES FUERA DE SERVICIO

• Se deberá realizar el desmonte y retiro de cables, conductores, canalizaciones, soportes, grampas, abrazaderas y demás elementos de instalaciones que se encuentren fuera de servicio y/o que no formen parte de la composición o funcionamiento de la fachada.

• Antes de proceder a su retiro deberá verificarse fehacientemente que dichos elementos se encuentren fuera de servicio.

• En caso de tratarse de instalaciones eléctricas o de otros servicios, las tareas deberán ser realizadas por personal competente y conforme a las condiciones de seguridad correspondientes.

• Los huecos, perforaciones, fijaciones y demás deterioros producidos por el retiro deberán ser reparados, restituyendo la continuidad y terminación de la superficie.

2.3. RETIRO DE ELEMENTOS AJENOS A LA FACHADA

Se deberá desmontar y retirar todo elemento existente que, previa evaluación de la contratista y autorización del Organismo, no resulte necesario para el funcionamiento del edificio ni forme parte de la fachada, tales como:

• Soportes y estructuras en desuso.

• Anclajes y fijaciones.

• Cartelería o elementos publicitarios obsoletos.

• Canalizaciones abandonadas.

• Cables fuera de servicio.

• Elementos metálicos deteriorados.

• Otros elementos agregados posteriormente que interfieran con la puesta en valor.

No se retirará ningún elemento cuya condición de servicio no haya sido previamente verificada.

3. REMOCIÓN DE MATERIAL FLOJO Y SUPERFICIES DETERIORADAS

Se deberá proceder a la remoción de:

• Revoques flojos, desprendidos, fisurados o con riesgo de desprendimiento.

• Sectores con falta de adherencia.

• Pinturas descascaradas, ampolladas, pulverulentas o deterioradas.

• Materiales incompatibles o que impidan la correcta adherencia del nuevo revestimiento.

• Todo otro material superficial que se encuentre deteriorado y comprometa la terminación final.

• La remoción deberá alcanzar únicamente los sectores que presenten falta de estabilidad o adherencia, evitando demoliciones innecesarias.

Los límites entre sectores a reparar y superficies existentes deberán quedar correctamente definidos, evitando terminaciones irregulares o parches visibles.

4. REPARACIÓN DE GRIETAS Y FISURAS

Se deberá realizar el tratamiento de todas las grietas y fisuras existentes en las superficies a intervenir, previa determinación de su naturaleza y origen. Las fisuras deberán ser abiertas, limpiadas y preparadas adecuadamente para permitir la incorporación del material de reparación correspondiente. El tratamiento deberá contemplar, según las características y

magnitud de cada lesión:

• Apertura y saneamiento de la fisura.

• Eliminación de material suelto.

• Limpieza y eliminación de polvo.

• Aplicación de material de relleno y/o sellador compatible.

• Recomposición del plano superficial.

• Tratamiento específico de juntas o fisuras con movimiento cuando corresponda.

Las grietas o fisuras que presenten características que pudieran indicar movimientos estructurales o problemas de origen constructivo deberán ser informadas al área técnica de AGCBA (DTIMA) antes de proceder a su reparación. No se admitirán reparaciones superficiales destinadas únicamente a ocultar patologías que continúen activas.

5. REPARACIÓN Y RECOMPOSICIÓN DE REVOQUES

En los sectores donde se hayan retirado revoques deteriorados, se deberá ejecutar la recomposición de los mismos, restituyendo su planeidad, textura, espesor y terminación, de modo de lograr continuidad con las superficies existentes.

Los materiales empleados deberán ser compatibles con el soporte existente y adecuados para su exposición permanente a la intemperie.

La reparación deberá incluir todas las capas necesarias para obtener una superficie firme, uniforme y apta para recibir la terminación final.

No deberán quedar:

• Oquedades.

• Bordes sueltos.

• Parches sobresalientes.

• Diferencias de nivel.

• Sectores sin adherencia.

• Fisuras producto de una deficiente ejecución.

6. PREPARACIÓN GENERAL DE LAS SUPERFICIES

Una vez finalizados los trabajos de reparación, se realizará la preparación integral de las superficies de fachada. La preparación deberá incluir, según corresponda:

• Cepillado.

• Raspado.

• Eliminación de polvo y partículas sueltas.

• Remoción de restos de pintura.

• Eliminación de manchas y suciedad.

• Tratamiento de microorganismos, verdín, hongos o algas, en caso de existir.

• Limpieza de las superficies.

• Tratamiento de sectores con eflorescencias.

• Reparación de pequeñas imperfecciones.

• Aplicación de imprimaciones o fijadores cuando sean necesarios para consolidar el sustrato.

La superficie deberá quedar firme, seca, limpia, libre de polvo, grasas, sales, partículas sueltas y cualquier otro contaminante que pueda afectar la adherencia del revestimiento final.

El método de limpieza deberá adecuarse a cada material y condición existente. Cuando se utilice agua a presión, deberá controlarse la presión de trabajo a efectos de no deteriorar revoques, juntas, mármoles, carpinterías u otros componentes.

7. PINTURA Y PROTECCIÓN IMPERMEABILIZANTE

7.1 MUROS

Sobre las superficies correctamente preparadas se aplicará pintura impermeabilizante para exterior, de primera calidad, específicamente formulada para fachadas y compatible con el sustrato existente. El sistema deberá proporcionar:

• Protección frente a la acción de la lluvia y la humedad.

• Resistencia a la intemperie y radiación solar.

• Adecuada adherencia al sustrato.

• Permeabilidad al vapor de agua compatible con el soporte.

• Resistencia al envejecimiento.

• Terminación uniforme y homogénea.

La aplicación deberá ejecutarse conforme a las indicaciones del fabricante, respetando las condiciones de temperatura, humedad, tiempos de secado y cantidad de manos requeridas. Deberá contemplarse la aplicación previa de fijador, sellador o imprimación cuando las características del sustrato así lo requieran.

La cantidad de manos será la necesaria para obtener una cobertura uniforme, sin transparencias, diferencias de absorción, marcas de rodillo, chorreaduras ni otros defectos.

7.2 PERSIANAS Y PUERTAS METÁLICAS

Se deberá contemplar la preparación y pintura de la totalidad de las persianas y puertas metálicas existentes comprendidas en el área de intervención. Previamente a la aplicación de la pintura se realizará la limpieza, desengrase y preparación de las superficies, incluyendo la eliminación de óxido, pintura floja, descascaramientos y todo otro material que pueda afectar la correcta adherencia del nuevo revestimiento.

En los sectores donde corresponda, se ejecutará el tratamiento anticorrosivo mediante la aplicación de imprimación o fondo específico para superficies metálicas, compatible con el sistema de terminación previsto.

Sobre las superficies debidamente preparadas se aplicará pintura de terminación para exterior, apta para superficies metálicas, de primera calidad, resistente a la intemperie y a la radiación solar, en la cantidad de manos necesarias para lograr una terminación uniforme, continua y sin defectos.

El color de las persianas y puertas metálicas será el mismo tono de gris seleccionado para las paredes de la fachada, procurando una integración visual homogénea del conjunto. La terminación final deberá ser aprobada por el Organismo, pudiendo requerirse previamente la ejecución de muestras o paños de prueba.

7.3 CIELORRASOS

Se ejecutarán los trabajos de pintura de los cielorrasos exteriores existentes, incluyendo la limpieza, preparación y acondicionamiento previo de las superficies, reparación de sectores deteriorados y eliminación de pinturas flojas o descascaradas, cuando corresponda.

Se aplicará pintura de color blanco, de primera calidad, especialmente formulada para uso exterior y con adecuada resistencia a la intemperie, a la acción de la humedad, radiación solar y variaciones de temperatura. La aplicación deberá realizarse conforme a las indicaciones del fabricante, en la cantidad de manos necesarias para obtener una terminación uniforme, cubritiva y homogénea, sin manchas, chorreaduras ni diferencias de tonalidad.

8. REVISIÓN Y ADECUACIÓN DEL REVESTIMIENTO DEL BASAMENTO

La Contratista deberá realizar un relevamiento integral del estado y de las condiciones de fijación de las placas de mármol existentes en el basamento de la fachada, verificando su estabilidad, adherencia, anclajes y/o elementos de fijación, identificando placas o sectores que presenten desprendimientos, movimientos, fisuras, deterioros o cualquier otra condición que pudiera comprometer su seguridad o la correcta ejecución de los trabajos posteriores.

Como resultado del relevamiento, la Contratista deberá proceder al desmonte cuidadoso de las placas de mármol y/o de aquellos sectores que, a criterio de la Inspección, resulte necesario retirar por razones de seguridad, deterioro o para permitir la adecuada preparación del sustrato. Los trabajos deberán ejecutarse adoptando las medidas de

protección necesarias para evitar daños a los elementos de la fachada, sectores adyacentes y terceros.

Una vez efectuados los desmontes, se deberá realizar la limpieza y preparación de los paramentos, retirando restos de morteros, adhesivos, revoques flojos o cualquier otro material que no presente condiciones adecuadas de adherencia. Los sectores que así lo requieran deberán ser reparados y recompuestos mediante revoques compatibles con el soporte existente, hasta obtener superficies firmes, estables, planas y aptas para la posterior colocación del revestimiento.

Sobre las superficies debidamente preparadas se procederá a la colocación de placas de PVC símil mármol, que serán provistas por el Organismo, conforme a las indicaciones del área técnica y a las especificaciones particulares de colocación, respetando modulación, niveles, alineaciones, juntas, encuentros y terminaciones de acuerdo con el diseño previsto.

Las placas serán entregadas a la contratista en forma progresiva, de acuerdo con el avance de los trabajos y en oportunidad de su colocación. La adjudicataria será responsable por la correcta manipulación y colocación de los materiales entregados. En caso de producirse roturas, daños o deterioros durante la ejecución de los trabajos que resulten imputables a la manipulación o colocación por parte de la contratista, esta deberá proveer, a su exclusivo cargo, las placas de reemplazo necesarias para garantizar la correcta terminación de los trabajos, sin que ello implique costo adicional para el organismo.

La Contratista deberá proveer la totalidad de los materiales auxiliares, adhesivos, fijaciones, perfiles, selladores y demás elementos necesarios para la correcta ejecución y terminación de los trabajos, aun cuando no se encuentren expresamente indicados.

9. LIMPIEZA Y TRATAMIENTO DE MÁRMOLES

Los elementos y revestimientos de mármol existentes en la fachada sobre el acceso al subsuelo (calle Jean Jaures) deberán ser cuidadosamente limpiados, preservando su materialidad y terminación original.

Los trabajos comprenderán:

• Eliminación de polvo y suciedad superficial.

• Retiro manchas con métodos de limpieza adecuados para el material.

• Limpieza de juntas y encuentros.

• Eliminación cuidadosa de restos de pintura o materiales adheridos, cuando resulte técnicamente posible.

• Tratamiento de manchas específicas mediante procedimientos adecuados al tipo de mármol.

No se utilizarán productos ácidos, abrasivos o procedimientos que puedan atacar, manchar, erosionar o alterar la superficie del mármol.

Previo a la aplicación de cualquier producto de limpieza se deberá realizar una prueba en un sector discreto y obtener la conformidad del área técnica.

10. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS EXISTENTES

Durante la ejecución de los trabajos la contratista deberá proteger adecuadamente:

• Carpinterías.

• Vidrios.

• Mármoles.

• Revestimientos.

• Solados.

• Instalaciones.

• Equipos.

• Señalética.

• Accesos y sectores de circulación.

Todo daño producido por la ejecución de los trabajos será reparado o reemplazado por cuenta de la contratista, restituyendo el elemento a su condición original.

11. MEDIOS AUXILIARES Y TRABAJOS EN ALTURA

La contratista deberá proveer la totalidad de los andamios, plataformas, equipos de elevación, protecciones colectivas, elementos de seguridad y demás medios auxiliares necesarios para ejecutar los trabajos en toda la superficie de fachada.

Los medios auxiliares deberán instalarse de manera que no produzcan daños sobre la fachada ni sobre los elementos existentes.

Deberá garantizarse en todo momento la seguridad de trabajadores, usuarios del edificio, peatones y vehículos que circulen en las inmediaciones.

12. RETIRO DE RESIDUOS Y LIMPIEZA FINAL

La contratista deberá retirar en forma permanente los residuos generados por:

• Desmontes.

• Demoliciones.

• Remoción de revoques y pinturas.

• Limpieza.

• Reparaciones.

• Embalajes y materiales sobrantes.

Finalizados los trabajos, deberá efectuarse una limpieza integral de la fachada y de los sectores afectados por la obra, retirando restos de pintura, morteros, polvo, residuos y protecciones.

La obra deberá entregarse completamente limpia y en condiciones de funcionamiento.

13. CONTROL DE CALIDAD Y RECEPCIÓN

El área técnica de AGCBA podrá requerir la ejecución de muestras o paños de prueba de los distintos tratamientos antes de su aplicación general. No se considerarán terminados los

trabajos mientras se observen:

• Grietas o fisuras sin tratar.

• Revoques flojos o desprendidos.

• Pintura descascarada.

• Diferencias notorias de color o textura.

• Manchas o chorreaduras.

• Sectores sin cobertura.

• Reparaciones visibles por diferencias de nivel.

• Restos de materiales sobre mármoles, carpinterías o vidrios.

• Elementos metálicos o cables que debieran haber sido retirados.

La contratista deberá corregir, a su exclusivo costo, todo defecto de ejecución que sea observado por el área técnica del Organismo.

14. PROTECCIÓN PEATONAL Y MEDIOS DE ELEVACIÓN

• La Contratista deberá contemplar la provisión, montaje, mantenimiento, traslado y posterior desmonte de todos los elementos de protección y seguridad necesarios para la ejecución de los trabajos sobre las fachadas que se encuentran sobre la vía pública, correspondientes a las calles Jean Jaures, J. D. Perón y la ochava, de acuerdo con las condiciones particulares de cada frente y con la normativa vigente aplicable.

• Deberá disponerse la protección peatonal necesaria para garantizar en todo momento la seguridad de peatones, personal de obra y terceros, evitando la caída de materiales, herramientas, polvo, residuos u otros elementos sobre la vía pública. A tal efecto, se deberán prever, según corresponda, vallados, cerramientos, protecciones superiores, pasarelas, señalización, balizamiento y todo otro elemento que resulte necesario para delimitar y proteger el área de trabajo.

• Asimismo, la Contratista deberá contemplar la provisión y montaje de los medios de

elevación necesarios para la ejecución de la totalidad de los trabajos en altura, incluyendo andamios, plataformas elevadoras, equipos de elevación u otros sistemas que resulten técnicamente adecuados, en función de las características y altura de cada fachada.

• Los medios de elevación deberán ser aptos para el uso previsto, encontrarse en adecuado estado de conservación y contar con las condiciones de seguridad, estabilidad y protecciones reglamentarias correspondientes. Su instalación y utilización no deberá comprometer la integridad de las fachadas, instalaciones existentes, arbolado, mobiliario urbano, vehículos ni la circulación peatonal o vehicular.

Digitally signed by sade.agcba.gob.ar
Date: 2026.10.23 11:33:46 -03:00

Maria Victoria Ghiglione
Directora General
D.G. Administracion
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Digitally signed by sade.agcba.gob.ar
Date: 2026.10.23 11:33:47 -03:00