



## Contenido

I – Análisis de Mercado.....	2
I.1 – Análisis de mercado y de la situación actual del hotel.....	2
I.2 – Propuesta de valor y justificación comercial del proyecto.....	6
II – Inversión Prevista.....	10
III – Financiamiento solicitado.....	11
IV – Flujos proyectados.....	12
V – Indicadores financieros.....	13
Anexo I – Inversión en Equipamiento.....	14
Anexo II – Presentación de Costa Uruguay.....	15
Anexo III – Proyecto de Remodelación.....	<u>24</u>



## I – Análisis de Mercado

### I.1 – Análisis de mercado y de la situación actual del hotel

#### Contexto Económico

##### Uruguay

Las actuales perspectivas de crecimiento son de un ritmo más lento que años anteriores, en los cuales nos acostumbramos a más de 10 años de crecimiento sostenido con picos elevados.

Aspectos que hoy nos impactan:

- La región tiene un contexto externo recesivo
- El dólar internamente se encuentra al alza acompañando una tendencia mundial
- Caída del precio de los commodities
- Metas de inflación con dificultad para ser logradas
- Tenemos altos costos complican la competitividad de nuestros exportadores
- Confianza del consumidor en los niveles más bajos de los últimos años

Legado de más de una década de crecimiento:

Ante una economía creciente, altos índices de empleo, y mayores ingresos en las familias, se generó un incremento del consumo en: vestimenta, accesorios y electrodomésticos para el hogar, telefonía celular, motos, autos, inmuebles, gastronomía, actividades de descanso y ocio, entre otras. Alcanzando las actividades de turismo interno y hacia el exterior superar niveles históricos.

#### Uruguay, imán de turistas de la región y extra región:

En el primer trimestre del corriente año en Uruguay arribaron 1,2 millones de turistas marcando un nuevo record, dejando al país un estimado de cerca de 500 millones de dólares en dichos tres meses.

De acuerdo a cifras divulgadas recientemente la inversión en infraestructura turística entre 2008 y 2014 supero los 950 millones de dólares, generándose 11.000 nuevas plazas en la última década.

Del último Anuario emitido hasta el momento por el Ministerio de Turismo podemos decir que en el año 2014:

Recibimos: 3,2 millones de turistas (incluyendo cruceros y frontera seca), siendo 2,8 millones si excluimos los mencionados.

Su destino por orden de importancia: Montevideo 30%, Punta del Este 20,5%, Litoral Termal 17,4%, Colonia 9,9%. (Otros de interés: Colonia 9,9%, Costa de Rocha 4,4%, Piriapolis 3,7%).



Los mismos gastaron en el país 1.700 millones de dólares, siendo sus principales rubros: alojamiento 541 millones, alimentación 439 millones.

El principal origen de los turistas son de Argentina (68%) y Brasil (17%).

Por otro lado el turismo interno en dicho año fue de 885 millones de dólares. De acuerdo una cifra del 2013, 800.000 personas residentes realizaron turismo interno.

La participación del turismo en la economía del país se ha situado históricamente entre el 5 y 8%.

Un dato que llama la atención a nivel sudamericano es que alcanzamos la misma cantidad de turistas anualmente que nuestra población, lo cual ha tenido un crecimiento explosivo en los últimos años:

1994	2,2 millones de Visitantes
2004	1,9 millones de Visitantes
2014	3,2 millones de Visitantes

**Aspectos de Importancia para contar con un sector turístico atractivo y en crecimiento:**

- estabilidad política, social y macroeconómica acompañadas por un marco legal que brinda garantías al inversor (Uruguay cuenta con el mayor PBI per cápita de Latinoamérica)
- regímenes atractivos para el inversión (Ley de Promoción de Inversiones)
- permite el acceso a distintos mercados (Uruguay forma parte del Mercosur y tiene un TLC con México), sede Administrativa del Mercosur y de otros organismos internacionales
- Cercanía de los lugares donde recibe su gran flujo turistas (principalmente Gran Buenos Aires y Rio Grande del Sur)
- Recursos naturales de calidad y Culturales diversos
- Nivel Cultural de la población
- Calidad de sus playas y recursos hídricos navegables
- Calidad de Alimentos y servicios gastronómicos
- En términos relativos a escala regional, Uruguay presenta buenos niveles de seguridad pública y ausencia de terrorismo.
- Clima templado, sin zonas de temperaturas extremas ni fenómenos naturales adversos de magnitud.



### **El Perfil del cliente de Turismo Interno**

Como se ha mencionado se han alcanzado en los últimos años un turismo receptivo exitoso, pero también acompañado por un turismo interno creciente que valora las vacaciones, fines de semana y feriados en su país.

Tras un crecimiento de ingresos en las familias a crecido el gastos en entretenimiento y ocio, lo cual se ha visto reflejado y vertido en los emprendimientos gastronómicos y hoteleros.

Las comunicaciones (telefonía, cable, internet, mayor accesibilidad a viajes al exterior) permitieron a los uruguayos conocer nuevos destinos, nuevos servicios, y tras dicho conocimiento poder comparar precios y calidades de atención.

A su vez la oferta hotelera ha recibido fuertes inversiones (influenciadas por la Ley de Inversiones y el régimen específico para el sector turístico), renovando la base instalada mediante la llegada en muchos casos de cadenas internacionales lo cual trae el expertise del exterior en la materia.

Es decir que la calidad de los productos en nuestro país han mejorado, pero también las exigencias de los clientes tanto locales como del exterior son mayores.

Al igual que nos sucede internamente, a nivel internacional el turismo crece ininterrumpidamente desde hace décadas. Siendo la principal tendencia el turismo aventura y de mayor contacto con la naturaleza,, escapando en cierta forma en los momentos de descanso al stress habitual al que nos lleva la actual vida en ciudad.



### **Situación Actual del Hotel Alción**

El hotel fue inaugurado hace 75 años y nace como una destacada opción de turismo de playa, con el atractivo de paseos rurales y de aventura en sus alrededores. A tan solo 80 km de Montevideo y situado sobre la costa. Nace con comodidades y servicios de gran nivel para su época como cancha de tenis, piscinas, ascensor, vajilla francesa, cerca de una estación de tren, entre otros.

Desde 1961 pertenece al SMU, y desde entonces es utilizado como colonia de vacaciones. Tiene un régimen abierto tanto como para los 9.000 afiliados al SMU como al público en general. Los afiliados al SMU pueden optar por una cuota mensual para obtener beneficios en su estadía.

Cuenta con 72 habitaciones con baño privado, piscina exterior e interior climatizada, diversas canchas deportivas, complejo de cabañas, y salas de conferencias.

El alma del Hotel al pertenecer a un colectivo que lo utiliza como colonia de vacaciones tiene en su interior distintos objetivos los cuales han sido un logro de todos los asociados, los cuales son contar con:

- un lugar para descanso y recreación
- un lugar donde se pueden realizar eventos y congresos
- un lugar de familia donde se busca estar con los de uno y también con colegas de la profesión

La realidad de hoy del Hotel Alción es del deterioro del tiempo, el cual como toda estructura edilicia en zona costera es erosionada, siendo agravado por la falta de inversión en prevención y mejoras en la estructura. A este debilitamiento y añejamiento de su estructura debemos agregarle sus bajos resultados operativos, lo que exige un cambio de rumbo en la gestión del mismo, mediante inversión en su estructura y servicios, optimización de sus costos y profesionalización de la gestión.



## I.2 - Propuesta de valor y justificación comercial del proyecto

Como se señaló en el punto anterior, nuestra economía ha cambiado, nuestro cliente ha cambiado, la oferta hotelera ha cambiado, pero el Hotel Alción no ha cambiado, encontrándose en un sector en crecimiento y con nuevos competidores.

Los clientes se han vuelto más exigentes, más experimentados, con más contacto con el exterior.

La oferta también ha mejorado, la establecida se ha actualizado, la nueva llega con instalaciones con mayor eficiencia y servicios más modernos, acordes a los tiempos que corren.

En este mercado la rivalidad competitiva se ha ampliado en beneficio de los clientes tras una profesionalización de los servicios hoteleros. La tecnología y sobre todo el comercio on line ha ayudado a acelerar los cambios, donde el cliente ve las opciones, precios y puede decidir en el momento, y tras utilizar un servicio lo evalúa y comunica rápidamente en la web. Es decir que ha cambiado hasta la forma de comercializar los servicios y comunicarnos con los clientes en este rubro.

Objetivo: Re Inserción de Alción en el mercado con la siguiente propuesta:

a) Realizar las reformas necesarias para contar con:

- instalaciones adecuadas (aire acondicionado, TV, Wifi, buen colchón/somier)
- espacios de recreación
- limpieza
- opciones gastronómicas
- personal capacitado y servicial (los huéspedes invierten para pasar un buen momento)
- seguridad
- las reformas y nuevas construcciones contemplaran el uso eficiente de energía

b) Equipo de Gestión Profesional en el rubro



### **Proyección Comercial.**

El presente proyecto cuenta con distintos factores sólidos que permiten con una buena gestión lograr los objetivos buscados.

En primer lugar es un Hotel asociado a un fuerte colectivo médico que tiene arraigo e identificación con su colonia de vacaciones. Actuales socios han pasado allí los veranos de su infancia o han visto crecer a sus hijos en dichas instalaciones. Parte importante del presupuesto del hotel se cubre con la cuota mensual que aportan los afiliados a la colonia.

Es decir que hay una preventa de alojamiento mediante este sistema a miles de socios (SBA). En las condiciones actuales sin reforma, hay una importante fidelidad de usuarios, lo cual hace pensar que ante mejoras continuara dicha fidelidad y se incrementarían los usuarios.

En Segundo lugar el colectivo médico, es uno de los colectivos que realiza más congresos y jornadas de trabajo en nuestro país. Parte importante del proyecto como se detallara en el correspondiente capítulo de Obra es la realización de salas de eventos y conferencias de primer nivel, para cubrir dicha necesidad. Estando también las mismas para ser comercializadas a Laboratorios, empresas en general, otras profesiones, Universidades, etc.

En tercer Lugar el SMU, mediante su Colonia de Vacaciones Alción, ya cuenta con un convenio con el Ministerio de Turismo bajo el programa de Turismo Social. Dicho programa permite a más de 35.000 beneficiarios viajes bajo esta modalidad. Entre los beneficiarios se incluyen a: quinceañeras, turismo de adultos mayores, estudiantes, jóvenes de INJU, trabajadores y escuelas agrarias.

Estos tres factores se debilitarían sin duda si no se tiene un equipo con una gestión profesional en el rubro, que busque optimizar costos, capacitar al personal con las mejores prácticas, mantener buenas tasas de ocupación, trabajando en la operativa y los detalles.

Por último cabe señalar lo que a nuestro entender es un gran diferencial de este proyecto:

El hotel Alción se encuentra en un lugar privilegiado de nuestro país, combina distintos factores que lo hacen único:

- sobre la playa, con costa tanto al río como al arroyo Solís
- excelentes atardeceres
- permite deportes náuticos,
- caminatas, trekking, running
- cabalgatas
- turismo de sierras
- espacios para actividades recreativas y deportes al aire libre
- A solo 80 km de Montevideo y a minutos de Piriapolis y Punta del Este, una opción mas y fuera del tradicional Colonia y Punta del Este.



## **Análisis FODA del Hotel Alción**

### **Fortalezas**

Entorno natural privilegiado cerca de Montevideo y de la costa de Maldonado.  
Contar un colectivo de asociados que han disfrutado del lugar y con gran sentido de pertenencia a la institución.

### **Debilidades**

Desgaste de la estructura edilicia  
Grandes dimensiones expandidas del hotel, lo que hace que una fuerte presencia de personal, lo cual incrementa los gastos operativos

### **Amenazas**

El negocio ante la no inversión en su estructura, modernización de sus habitaciones y optimización de sus costos, hace inviable en el tiempo su existencia

### **Oportunidades tras la remodelación**

Plan comercial para captar más clientes extra afiliados

1. Mejorar servicios
2. Promocionar el hotel en contra temporada, no solo ofrece playa, tarea no sencilla, pero el turismo de fin de semana y feriados se ha incrementado en los últimos tiempos. Promocionar el mismo para Eventos y Congresos.
3. Promocionar el hotel tras su remodelación con operadores nacionales y extranjeros
4. Utilizar su comercialización por WEB y canales online como Booking, Despegar, entre otros
5. Sinergia con huéspedes de los hoteles de Costa Uruguay, cuando buscan una opción más allá de Montevideo en su estadía.

## PROYECTO HOTEL ALCIÓN



### Reseña de la Competencia

A tan solo 80 km de Montevideo, el Hotel Alción ofrece una muy buena combinación de playas y entorno natural, aprovechable en toda época del año. No tiene competidores fuertes en un radio cercano. El principal competidor de porte es el Argentino Hotel de Piriápolis, que combina un estilo clásico, grandes dimensiones y numerosas habitaciones abierto todo el año. Con cifras bastante superiores al Hotel Alción.

Se presentan los siguientes cuadros de competidores extraídos del portal booking.com, indicando precios y cantidad de ofertas por localidad y departamento.

Establecimiento	Ubicación	Concepto	Categoría	Doble			Triple		
				Alta	Media	Baja	Alta	Media	Baja
La Emiliana	Bella Vista	Cabañas	3 estrellas	120	120	120	120	120	120
Escorial	Piriápolis	Hotel	3 estrellas	125			160		
Ballena Coloreada	Piriápolis	Apartamentos	3 estrellas	95					
Argentino	Piriápolis	Hotel	4 estrellas	152	140	140			
Laderas del Cerro	Piriápolis	Completo		80	80		90	90	
Playa Grande	Piriápolis	Hotel	3 estrellas	135	85		173	97	
Bellavista	Jaureguiberry	Cabañas		140	60		140	80	
Cabañas del Este	Sauce de Portezuelo	Cabañas	3 estrellas	185	65		255	90	

MALDONADO		CANELONES	
Sauce de Portezuelo 4		Guazuvira 1	
Punta Ballena 7		Ciudad de la Costa 3	
Chihuahua 2		La Floresta 3	
Punta del Este 191		Parque del Plata 1	
José Ignacio 24		Atlántida 11	
Maldonado 4			
La Barra 10			
Barra de Maldonado 4			
San Carlos 1			
Manantiales 9			

Extraído de Uruguay XXI, oferta de hoteles en Uruguay por departamento:

Estrellas	Maldonado	Montevideo	Rocha	Canelones	Uruguay
*****	5	3			12
****	11	12	3		38
***	68	16	18	5	142
**	30	15	12	6	95
*	7	17	3	4	52
Sin Clasificar	36	25	23	5	137
	<b>157</b>	<b>88</b>	<b>59</b>	<b>20</b>	<b>476</b>



## II – Inversión Prevista

De acuerdo a las estimaciones realizadas, el alcance del proyecto presentado sería el siguiente:

<b>Resumen del Proyecto</b>	
(datos en us\$)	
Terreno y Edificio	6.000.000
Reciclaje	4.207.000
Obra civil	3.015.348
Aportes	509.652
Honorarios y permisos	282.000
Equipamiento	400.000
<b>Total del Proyecto</b>	<b>10.207.000</b>

En anexo I – se presenta detalle del alcance del proyecto, y en Anexo II – detalle de la inversión en equipamiento prevista.

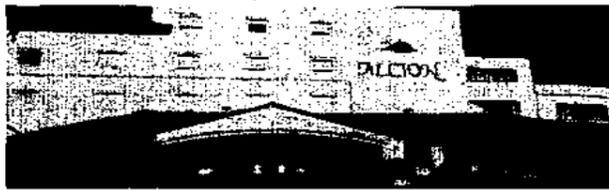


### **III - Financiamiento solicitado**

De acuerdo a las estimaciones realizadas, se solicita un préstamo en las siguientes condiciones:

- Monto: us\$ 4.200.000
- Plazo: 8 años
- Gracia: 2 años, correspondiendo al período de ejecución de obra
- Garantías: a convenir con el banco.
- Moneda: 50 % en moneda nacional y 50% en us\$, a efectos de mitigar el riesgo cambiario.

En archivo excell que se adjunta, se incluyen cuadros con el servicio de deuda estimado, de acuerdo a las condiciones mencionadas.



## IV – Flujos proyectados

	Obra	Obra	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
<b>Ingresos</b>										
Ingresos x Hospedaje	0	0	1.294.394	1.155.287	1.052.495	984.045	984.045	984.045	984.045	984.045
Ingresos SBA	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Alimentos y Bebidas	18%		232.991	207.952	189.449	177.128	177.128	177.128	177.128	177.128
Alimentos y Bebidas SBA	30%		150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Ingresos por eventos			24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300
<b>Total Ingresos</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>2.177.385</b>	<b>2.013.239</b>	<b>1.891.944</b>	<b>1.811.173</b>	<b>1.811.173</b>	<b>1.811.173</b>	<b>1.811.173</b>	<b>1.811.173</b>
<b>Egresos</b>										
<b>Proyección crecimiento Gastos Operativos</b>										
Gastos Operativos	-	-	(690.450)	(690.450)	(690.450)	(690.450)	(690.450)	(690.450)	(690.450)	(690.450)
Comisión Operadores	18%	-	(112.298)	(105.927)	(97.436)	(91.782)	(91.782)	(91.782)	(91.782)	(91.782)
Comisión Tarjetas de Crédito	5%	-	(50.322)	(45.397)	(41.758)	(39.335)	(39.335)	(39.335)	(39.335)	(39.335)
<b>Total Egresos Operativos</b>			<b>(853.069)</b>	<b>(841.774)</b>	<b>(829.644)</b>	<b>(821.567)</b>	<b>(821.567)</b>	<b>(821.567)</b>	<b>(821.567)</b>	<b>(821.567)</b>
<b>Saldo Operativo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>1.324.316</b>	<b>1.171.465</b>	<b>1.062.299</b>	<b>989.606</b>	<b>989.606</b>	<b>989.606</b>	<b>989.606</b>	<b>989.606</b>
Pago Comisión -% R. operativo	(215.202)	(215.202)	(157.505)	(173.809)	(165.762)	(161.525)	(161.525)	(161.525)	(161.525)	(161.525)
<b>Utilidad Antes de Finanzas</b>	<b>284.798</b>	<b>284.798</b>	<b>1.166.811</b>	<b>997.656</b>	<b>896.537</b>	<b>828.081</b>	<b>828.081</b>	<b>828.081</b>	<b>828.081</b>	<b>828.081</b>
<b>Flujo Financiero</b>										
Ingreso financiamiento en US\$	1.353.810	746.190								
Ingreso financiamiento en U\$	1.353.810	746.190								
Inversión en obra civil	(2.252.953)	(1.272.047)								
Inversión - resto	(230.667)	(115.333)								
Pago de Capital en uss			(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)		
Pago de Capital de ui			(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)		
Pago de Intereses en uss	(41.331)	(134.381)	(187.093)	(93.516)	(101.719)	(75.469)	(49.219)	(22.969)	(1.641)	
Pago de Intereses en ui	(42.709)	(138.860)	(157.664)	(132.234)	(105.109)	(77.984)	(50.859)	(23.734)	(1.695)	
<b>Saldo del flujo</b>	<b>424.757</b>	<b>116.557</b>	<b>122.116</b>	<b>71.906</b>	<b>(10.291)</b>	<b>(25.372)</b>	<b>28.003</b>	<b>81.378</b>	<b>824.745</b>	<b>828.081</b>
<b>Saldo Acumulado del flujo</b>	<b>424.757</b>	<b>541.314</b>	<b>663.430</b>	<b>735.336</b>	<b>725.045</b>	<b>699.673</b>	<b>727.676</b>	<b>809.054</b>	<b>1.633.799</b>	<b>2.461.880</b>

Como puede apreciarse en el cuadro resumen que antecede, en las condiciones previstas, los flujos generados por el proyecto permiten cumplir holgadamente con el servicio de deuda generado.

En archivo adjunto se presentan los supuestos utilizados, tarifas aplicadas y ocupación estimada, discriminando los datos por temporadas, con una apertura mensual.



## V - Indicadores financieros

FLUJO DE CAJA E INDICADORES DE RENTABILIDAD									
u\$s									
CONCEPTO	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Flujos generados en operaciones			1.191.111	1.021.956	920.837	852.381	852.381	852.381	852.381
Inversiones	-2.483.619	-1.387.381							
Obra civil	-2.252.953	-1.272.047							
Equipamiento	-230.667	-115.333							
Impuestos			-344.695	-225.750	-206.828	-153.453	-100.078	-46.703	-3.336
Valor Residual del Proyecto									6.000.000
<b>Flujo anual</b>	<b>-2.483.619</b>	<b>-1.387.381</b>	<b>846.416</b>	<b>796.206</b>	<b>714.009</b>	<b>698.928</b>	<b>752.303</b>	<b>805.678</b>	<b>6.849.045</b>
<b>T.I.R.</b>	<b>20,6%</b>								
<b>V.A.N. (7%)</b>	<b>3.403.066</b>								

**Supuestos:**

El valor residual se considera igual que el valor de tasación actual (supuesto conservador)

No obstante, es razonable que su valor aumentará considerablemente con el emprendimiento.



**Anexo I - Inversión en Equipamiento.**

Descripción	cant	importe	Total
<b>Mobiliario</b>			
Acondicionadores de Aire 12.000 BTU	80	220	17.600
Amoblamiento por habitacion general	80	1650	132.000
televisiones	90	220	19.800
Mesas, sillas restaurant	80	137,5	11.000
Mejoras equipamiento cocina	1	13750	13.750
<b>Muebles Looby y areas comunes incluyendo sala de juegos, corredc</b>	1	16500	16.500
Mueble recepcion y bar y buffetero	3	3850	11.550
Cortinados	90	93,5	8.415
Ropa de baño y cama		0	-
Todos los blancos incluyendo almohadas	320	137,5	44.000
Carros y demas equipamiento Houskeeping	6	825	4.950
Central telefonica cableado estructurado, coordinacion de corrientes débiles	1	8250	8.250
Cofres de seguridad	90	165	14.850
Sistema de llaves de aproximacion	1	8250	8.250
Software de gestion	1	27500	27.500
Muebles oficinas	1	2750	2.750
Vajilla	1	8250	8.250
		0	-
<b>Artefactos iluminacion general</b>	1	19250	19.250
Equipamiento gimnasio	1	3575	3.575
Equipamiento ambas salas sillas, mesas, audiovisual, carros, percheros, etc	2	7700	15.400
Equipamientos varios ( ceniceros externos, paragueros, jardineras, otros)	1	5500	5.500
			-
<b>Intalaciones</b>			6.860
	<b>Total</b>		<b>400.000</b>

**Supuestos:**

Datos de mercado para los distintos items, se asume no habrá variaciones significativas en las cotizaciones por los volúmenes indicados.



## **Anexo II - Presentación de Costa Uruguay.**



*Costa*

Gestión Hotelera



**Costa Uruguay**  
Gestión Hotelera

**COSTA URUGUAY Gestión Hotelera es una empresa dedicada a prestar servicios de Gerenciamiento y Asesoramiento Hotelero**

**Nuestro desafío es desarrollar estrategias integrales del negocio, explorando las demandas puntuales de cada emprendimiento, desarrollando soluciones a medida, para garantizar maximización de valor a inversores con altos estándares de calidad a los consumidores finales**



**Costa Uruguay**

Gestión Hotelera

## Mayor Venta

- Mejorar el Resultado Operativo Neto y productividad
- Enfoque hacia la sostenibilidad
- Incrementar el nivel de facturación
- Aumentar las ventas y cuota de mercado
- Fortalecer el posicionamiento

## Mejor Servicio

- Experiencia y Know-how operativo de Costa Uruguay
- Gestión de RRHH
- Implementar nuevas tecnologías aplicadas al sector
- Preparar Estándares, y Procedimientos Operativos
- Controles de Calidad = Ventajas

## Menor Costo

- Presupuesto anual
- Reducir costos en compras y Administración
- Promover políticas de ahorro con el personal



**Costa Uruguay**

Gestión Hotelera

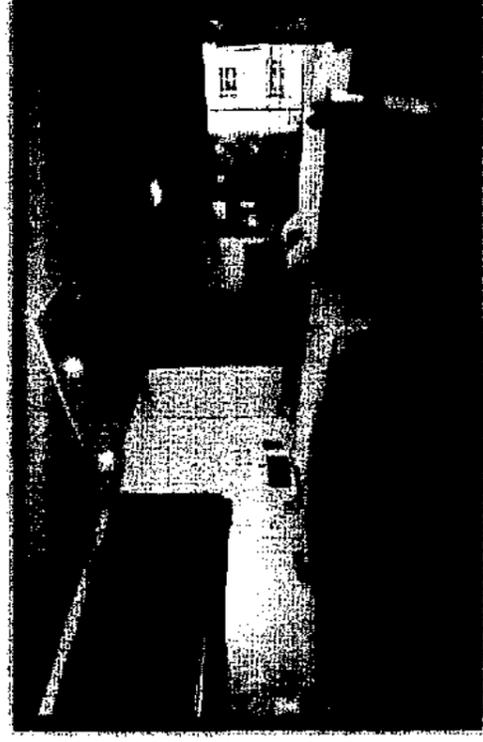
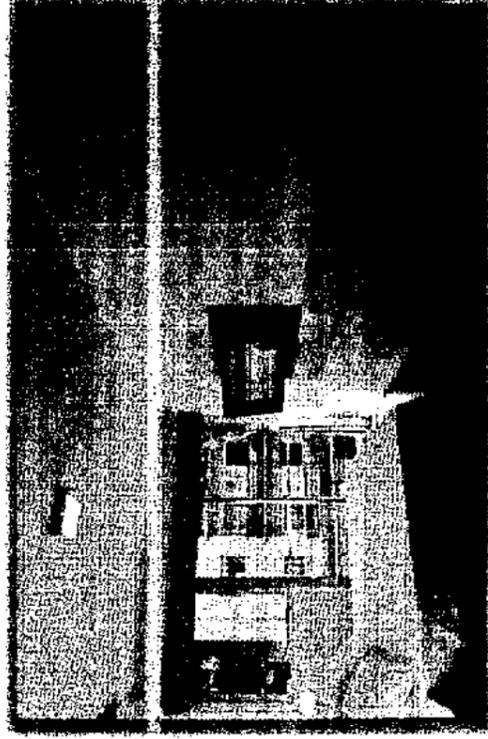
## **MASSINI SUITES APART HOTEL**

★ ★ ★

**Ramón Masini 3288**

**Pocitos - Montevideo**

Apartamentos equipados con kitchenette, barra de desayuno, TV LCD, conexiones para Notebook, WIFI, etc. Ubicación estratégica, de fácil acceso seguro a través de la "Rambla" de Montevideo.



***ms***  
**MASSINI SUITES**



**Costa Uruguay**  
Gestión Hotelera

## **27 SUITES MONTEVIDEO**

★★★

**Juan María Pérez 2957**

**Pocitos - Montevideo**

Ubicado a solo 50 metros de la playa

Pocitos, muy cerca del comercial Punta

Carretas. Habitaciones con todos servicios  
para cortas y largas estadias



**27**  
suits



**Costa Uruguay**

Gestión Hotelera

## **PUNTA TROUVILLE HOTEL**

★★★

**Francisco Vidal 726**

**Pocitos - Montevideo**

A pocos metros del mar, en un entorno residencial, todos los servicios necesarios, para el que viaja por placer como por negocios. Ofrecemos moderna Sala de Conferencias, con equipamiento de última generación.



## **PUNTA TROUVILLE**

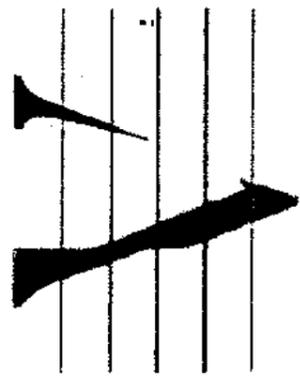
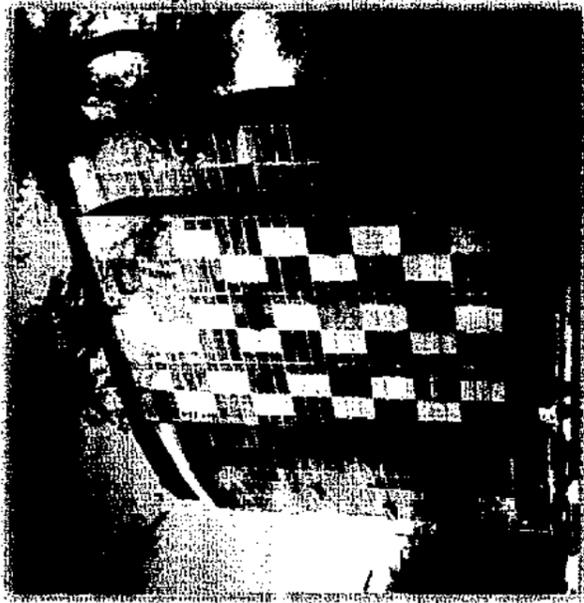
**HOTEL**



**Costa Uruguay**  
Gestión Hotelera

**HOTEL VIVALDI**  
★ ★ ★ ★

Ellauri y Blanca de Tabaré  
Punta Carretas - Montevideo  
94 habitaciones  
2015



**VIVALDI**

**CIUDADANO SUITES**  
★ ★ ★

Duvimioso Terra y Goes  
Tres Cruces - Montevideo  
59 habitaciones  
2015



 **CIUDADANO**  
SUITES



*Costa*



## **Anexo III – Proyecto de Remodelación**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**REFORMA Y AMPLIACION HOTEL ALCION**  
**ANTEPROYECTO**

**BALNEARIO SOLIS \_ MALDONADO**

## SUMARIO

Datos del Edificio.....

Intenciones del Anteproyecto.....

Aspectos Arquitectónicos Funcionales.....

Generalidades sobre la obra.....

Trabajos preparatorios.....

Replanteo y Movimiento de Suelo.....

Generalidades sobre los materiales.....

Estructura.....

Albañilería.....

Aberturas.....

Pinturas y terminaciones.....



## 1. Datos del Edificio

### Ubicación.

Avda. Barreira esquina calle Zolezzi

Padrones: 423- 422

Manzanas: GH- F

Superficie del terreno: 16758 m2

Balneario Solis

Dpto de Maldonado.

Propietario actual: SINDICATO MEDICO DEL URUGUAY

### Planillas de Áreas construida.

SECTOR	SUPERFICIE (m2)
Subsuelo	1.320,0
Planta Baja	1.810,0
Primer Nivel	1.438,0
Segundo Nivel	1.438,0
Tercer Nivel	438,0
Azotea	300,0
<b>TOTAL EXISTENTE</b>	<b>6.736,0</b>

## 2. Premisas de trabajo

El anteproyecto que se presenta tiene como destino la reforma y ampliación del Edificio del HOTEL ALCION. El mismo fue realizado bajo las siguientes premisas:

- Generar un plan macro, que permita tener líneas claras de intervención en el presente y a futuro, ordenando las intervenciones anteriores y proponiendo nuevas intervenciones, fruto de un análisis pormenorizado de cómo y hacia donde se desea posicionar el Hotel Alción. Este plan se desarrollara en etapas más allá de las políticas de turno, y de acuerdo al flujo económico disponible en cada etapa.
- Mantener la esencia del edificio y, su identidad como COLONIA DE VACACIONES.
- Incorporar nuevas prestaciones para el público que se traduzcan en más confort para el usuario y mayor rentabilidad para sus propietarios.
- Dotar de mayor funcionalidad a la áreas existentes a partir de la optimización del uso de las mismas,
- Presentar un Edificio con 100% de accesibilidad.
- Enfocar el diseño a un bajo mantenimiento de mismo, a partir del uso de materiales adecuados durables, de fácil reposición y limpieza.
- Ofrecer espacios con equipamientos confortables, variados y flexibles.
- Concebir el diseño de manera sustentable, buscando optimizar recursos naturales y sistemas de la edificación de tal modo que minimicen el impacto ambiental.
- Apuntar a la reducción del consumo de energía para calefacción, refrigeración, iluminación y otros equipamientos cubriendo parte de la demanda con fuentes de energías renovables.

## 3. Aspectos Arquitectónicos

### Aspectos Formales y Funcionales

Formalmente, el proyecto trata de ser simple, austero y eficiente.

Se detecta la necesidad de generar una arquitectura sumamente eficiente, prolija, básica pero potente, capaz de generar y transmitir la necesidad de mantener una identidad y entender que es un ámbito donde el colectivo médico (entre otros públicos) puede pasar una gran parte de su vida, usándolo como Colonia de Vacaciones, como destino turístico, o como lugar donde desarrollar su vida profesional (Congresos)

El anteproyecto se centra en tres tipos de actuaciones:

**A. El acondicionamiento y adecuación de las instalaciones del Edificio Existente.**

Se revén y actualizan todas las instalaciones; Inst. Sanitaria, Inst. Eléctrica, Acondicionamiento Térmico, Lumínico, etc; como punto de base para todas las actuaciones de esta etapa, así como también se intervienen todos los puntos que presentan patologías de tipo Estructural o constructivo.

Se compatibilizan con los nuevos requerimientos de la industria hotelera y con las necesidades transmitidas por el SMU.

**B. Transformación e incorporación de nuevas Áreas Funcionales**

El programa se presenta desplegado o formado por claros y simples paquetes programáticos asociados a diferentes funciones, como ser: Administración y Recepción, Alojamiento, Conferencias, Servicios de apoyo (salas de juegos, gym, piscinas), Áreas de gastronomía (restaurantes y fast food), Servicios para la gestión (lavandería, mantenimiento, economato, gobernancia, etc) y Áreas estructuradoras.

Aquí se comprende la transformación de áreas subutilizadas o no funcionales en otras que nuevas que brinden usos específicos y/o variados que permitan aumentar el confort y las prestaciones del Hotel.

Estas reformas se traducen en la generación de una sala de conferencia y/o eventos, un espacio multiuso, un área destinada a recreación juvenil, nuevas habitaciones de hotel, áreas de servicios específicos y acordes para la categoría y funcionamiento que se pretenden lograr en el futuro.

**Detalle de los programas:**

Hotel /Colonia de Vacaciones:

Se acondicionarán las habitaciones existentes incluyendo la remodelación total de sus baños y sustitución de aberturas exteriores. Se usarán equipamientos modernos, confortables y flexibles que permitan transformar la habitación según la demanda del Hotel.

Se transforman dos habitaciones a 100% accesibles.

En el 1er nivel se generan seis nuevas habitaciones tipo SUITE, con terrazas

En el segundo nivel, la terraza sobre la antigua sala de conferencias (un área sin uso actualmente) se divide e incorpora al rediseño de 3 habitaciones tipo Apartamentos Familiares cada uno con terraza propia.

Con esto se llega a una disponibilidad de habitaciones para el Hotel de:

- 33 HABITACIONES MATRIMONIALES
- 2 HABITACIONES TWIN
- 2 HABITACIONES 100 % ACCESIBLES
- 2 HABITACIONES TRIPLES
- 5 HABITACIONES QUINTUPLES
- 37 HABITACIONES FLEXIBLES: MATRIMONIALES ↔ TWIN
- 2 HABITACIONES FLEXIBLES: MATRIMONIALES ↔ TRIPLES

Con relación a los espacios de uso común, se dota a los mismos de los elementos necesarios para que pasen a ser 100% accesible. Se potencian áreas específicas como el Hall de Acceso y se crea un Espacio Multiuso vinculado al mismo.

Se modifica la ubicación de algunos locales de forma de lograr áreas más seguras que permitan mantener control de acceso a las mismas, tal es el caso de la guardería, gimnasio y vestuarios de piscinas.

Como complemento necesario para alcanzar los niveles de confort y categoría fijados en las premisas del proyecto se proyecta la optimización de los espacios como manera de lograr el mejor gerenciamiento. Se crean áreas destinadas a Economato, Gobernación, Sala de Comedor de Personal, Vestuarios para Personal.

#### Sala de Conferencias y/o Eventos.

Este es un programa nuevo que se incorpora al Edificio. La incorporación del mismo al proyecto pretende potenciar el Edificio con una nueva prestación ubicada en un espacio subutilizado. La ubicación y diseño de la misma permite que su funcionamiento sea independiente del resto del HOTEL, pudiendo inclusive llegar a terciarizarse el Gerenciamiento de la misma.

Posee una capacidad para 160 personas sentadas, una oficina y servicios higiénicos propios. Apuntando siempre a la flexibilidad de uso de los espacios, su diseño y equipamiento permite que también pueda ser usada como Sala de Eventos.

#### Restaurante

Para este programa se acondicionarán y equiparan las instalaciones existentes para alcanzar los niveles de categoría y calidad fijados para los mismos.

Se compone de dos grandes salones a los que se les adiciona una terraza tipo "Deck de Madera" con vista a los jardines. Está conectado directamente con la cocina y demás áreas de servicios. Para este programa se tomaron los recaudos necesarios como para que su funcionamiento sea independiente del resto del HOTEL, pudiendo inclusive llegar a terciarizarse el Gerenciamiento de la misma.

### **C. Potenciamiento e Incorporación de Espacios Exteriores.**

El Edificio posee un amplio espacio exterior pensado como área de recreación, la que propone se transformar en un espacio 100% accesible, confortable e integrador para de los usuarios.

La ubicación en sí del Edificio, su entorno y como el mismo es parte casi "Patrimonial del Paisaje", hacen a la necesidad de incorporar este programa como parte del Anteproyecto. El verde es considerado como parte programática tan importante como cualquiera de las demás. Se potencia la interrelación de áreas interiores con áreas exteriores.

Se transparenta a nivel de SS el Edificio hacia el verde, también se incorporan decks exteriores, y una nueva terraza como extensión del Restaurante en PB

Se diseña un nuevo Bar Exterior y área semi-cubierta, con sector de servicios y depósito propio, vinculado tanto al espacio exterior como al Edificio.

Se busca la consolidación y legitimación de los distintos "hitos" existentes, que responden al funcionamiento del Hotel y su equipamiento, con el paisaje existente, para transformar el espacio exterior en un área de mayor y mejor uso por parte de los usuarios. Hoy se encuentran distribuidos dentro del parque elementos constructivos (nichos, cámaras, etc.) que hacen referencia a instalaciones sanitarias, eléctricas, etc. existente. En el anteproyecto se pretenden incorporar y consolidar con el entorno a modo de "hitos" dentro del Espacio Exterior.

Se dotarán los distintos sectores (juegos infantiles, piscina exterior, bar, decks, parque, etc) con equipamientos modernos y confortables.

En etapas posteriores, se sugieren líneas de acción a futuro para incorporar nuevas especies, caminería, y espacios intermedios de relax como forma de incorporar al hotel en unos circuitos turísticos de interés paisajístico.



#### **4. Generalidades sobre la obra.**

##### **Alcance.**

Las obras comprenden todas las tareas de construcción, en un todo de acuerdo a lo especificado en los recaudos, a esta Memoria, a la Memoria Constructiva del MTOP y a los detalles e indicaciones que realice la Dirección.

Los trabajos se realizarán a entera satisfacción de dicha Dirección, la que podrá ordenar modificaciones, suspender y/o rechazar todo trabajo que considere mal ejecutado o no ajustado a las especificaciones de los recaudos, sin que ello de derecho al Contratista a reclamación alguna.

Se realizará el acondicionamiento general de todas las instalaciones existentes del Edificio, sanitarias, gas, eléctricas, electromecánicas, acondicionamiento térmico, etc. según las normativas vigentes. Se incorporan fuentes de energía renovables como es la colocación de Paneles Fotovoltaicos.

Según lo indicado en Planos se incorporan los elementos necesarios para garantizar la accesibilidad al Edificio y sus distintas áreas.

##### **Procedimientos.**

La ejecución de las obras será llevada a cabo por una empresa con reconocida trayectoria y respaldo en plaza, la cual será responsable de los trabajos realizados.

Los mismos serán efectuados según las normas del buen construir, respetando en un todo las reglamentaciones nacionales y departamentales correspondientes.

##### **Materiales.**

Los materiales a emplear en obra serán de primera calidad, fabricados con materias primas seleccionadas y procedimientos adecuados. Serán de marca reconocida y deberán llegar a obra con la certificación de calidad correspondiente para su posterior verificación, debiendo contar con la aprobación del Arq. Director de Obra.

#### **5. Trabajos Preparatorios.**

Previo al comienzo de los trabajos se deberá gestionar y obtener el permiso de construcción correspondiente frente a las autoridades de la Intendencia Departamental de Maldonado, así como

también deberá inscribir la obra en el Banco de Previsión Social, la Dirección General Impositiva y el Banco de Seguros del Estado.

- **Generalidades**

Reconocimiento del lugar de la obra y de las condiciones actuales del predio previo al inicio de los trabajos. Se deberán de realizar todas aquellas las verificaciones necesarias de las condiciones del terreno de emplazamiento de la obra y/o edificio a ampliar o refaccionar.

- **Obras de Demolición**

Cubierta: Se demolerá la cubierta de teja existente sobre las dos alas del edificio. Esto incluirá el retiro de tejas y estructura de madera. Una vez retirada la misma se procederá a demoler el pretil de albañilería incluyendo la losa de alero, hasta llegar al nivel de viga pretil de hormigón armado. Se deberán de reservar una cantidad de tejas suficientes para: reparar donde sea necesario la cubierta del sector denominado rótula a mantener y como reserva para posibles futuras intervenciones en el mismo sector.

Impermeabilización de cubierta: Una vez realizado el retiro de la cubierta en los sectores 1 y 2, se sacará todo el paquete que conforma el tratamiento de azotea plana tradicional, esto es impermeabilización, aislaciones térmicas y rellenos para pendientes para que sean ejecutados a nuevo. Se trabajará en un sector por vez, el inicio de los trabajos en el segundo sector estará condicionado a que la ejecución de la azotea en el primer sector este terminado.

Mampostería: Procederá a demoler los muros de mampostería indicados en recaudos. Cuando se proceda a la apertura de vanos se verificará la estabilidad de dinteles por profesional idóneo.

Retiro de revoques y revestimientos cerámicos de pared. Se retirarán la totalidad de los revoques sueltos, en mal estado y los afectados por humedades, para ser realizados nuevos y la presente memoria. Se realizará el picado de dichos revoques hasta descubrir la mampostería o hasta el firme, los trabajos incluyen el retiro de revoques en jambas y antepechos de las aberturas que presentes indicios de filtraciones y no serán sustituidas o retiradas.

Se considera también el retiro de revoques sueltos en cielorrasos para su posterior reparación y puesta a punto según la presente memoria.

En todos los casos se deberá tener especial cuidado en el trato de la mampostería para facilitar la posterior recomposición de los guardapolvos, buñas, resaltes y dibujos de las fachadas.

Se eliminará todo el revestimiento cerámico de pared ya sea en baños cocinas.

Contrapisos y Pavimentos: En función de la planilla de terminaciones, en aquellos locales que sea necesario, se a retirar los pavimentos existentes hasta llegar al nivel necesario para colocar el nuevo pavimento.

Retiro de Aberturas: Se retirarán las aberturas exteriores de los niveles 1 y 2, para los niveles subsuelos, Planta Baja y Nivel 3 solo aquellas que se indiquen en planos.

Retiro de Artefactos Sanitarios: Se sacarán los artefactos sanitarios, griferías y accesorios de todos los baños existentes, ya sean de habitaciones o de uso común. La disposición final de los mismos será acordada con el propietario.

En el proceso de los trabajos indicados se deberán ajustar a todas las indicaciones de seguridad del MTSS y a las Municipales que correspondan.

Será de costo del contratista el retiro de los escombros y disposición final en lugar ambientalmente aceptado por la Intendencia Departamental de Maldonado.

Es responsabilidad de la Contratista y está incluido dentro de sus costos las gestiones y gastos generados por la obtención del Permiso de Demolición ante la I D Maldonado y las aprobaciones ante el MTSS.

No se podrá proceder a la ejecución de estas tareas sin la previa obtención de estas autorizaciones.

## **6. Replanteo y Movimiento de Suelo.**

### **Generalidades**

El replanteo se efectuará con equipos de medición del tipo estación total y será verificada por la dirección de Obra, antes de dar comienzo a los trabajos, sin dicha inspección no se dará comienzo a los trabajos, cualquier obra ejecutada dará derecho a la dirección de obra el pedido de su demolición.



Los ejes de Replanteo estarán en un todo de acuerdo a las dimensiones que figuran en los planos de replanteo arquitectura y replanteo de estructuras de hormigón para fundaciones.

Los niveles de Obra que figuran en los planos generales, estarán referidos a una cota cero que fijará la Dirección de Obra en el terreno.

De ser necesario, a solicitud del Supervisor de Obra, la empresa contratista contará con el apoyo de un técnico Ingeniero Agrimensor a su costo en obra. Deberá determinarse con exactitud la posición de la medianera con el lindero orientado al noreste para lograr la independencia de las cubiertas.

### **Movimiento de Suelo**

Movimientos de tierra. Se incluyen todos los movimientos necesarios para nivelar y ejecutar las obras, así como la disposición del material sobrante.

Aguas subterráneas. En caso de presentarse aguas subterráneas o filtraciones, se dispondrá de los medios mecánicos necesarios para su desagote

### **Excavaciones.**

Salvo indicación contraria por escrito se respetarán las cotas indicadas en los planos.

#### **a) Aportes**

Para lograr los niveles finales y relleno de pozos realizados para la cimentación se procederá a rellenar con balasto; no podrán compactarse capas superiores a los (20 cm.) veinte centímetros de espesor suelto.

#### **b) Bases para contrapisos armados**

La base de los contrapisos armados estará constituida por un material granular y tendrá un espesor compactado no inferior a los 15 cm.

## **7. Generalidades sobre los materiales.**

### **Materiales simples.**

#### **7.1. Cementos.**

**Cemento Portland común.** Será el suministrado por ANCAP o por la empresa ARTIGAS

**Cemento de Albañilería.** No podrá usarse bajo ninguna circunstancia para obras de tipo estructural.

## 7.2. Áridos.

**Arena.** La arena a emplearse en toda la construcción será dulce o silícea, perfectamente limpia, áspera al tacto y de gramo con relación a la obra a ejecutarse. Queda expresamente prohibido el uso de arenas de origen marino (playa) sin lavar.

**Pedregullo.** Las piedras serán de naturaleza granítica, sin partes descompuestas o susceptibles a descomponerse. Podrán ser las encontradas en estado natural o las obtenidas por trituración mecánica. También deberán presentar una granulometría adecuada

12

## 7.3. Agua.

Se usará exclusivamente la suministrada por OSE.

## 7.4. Aceros.

**Aceros de dureza natural.** Será el usado para las armaduras de las obras de estructura. Tendrán una resistencia característica de  $f_yk = 5100 \text{ Kg/cm}^2$ .

**Acero tratado.** Será el usado para los estribos. Tendrá una resistencia característica de  $f_yk 4200 \text{ Kg/cm}^2$ ...

**Acero común.** Solo se usará para trabajos de importancia menor en la obra y para la fabricación de "bigotes", ganchos, etc.

## 7.5. Materiales elaborados.

### **Hormigón estructural**

En todos los elementos de la estructura, el hormigón tendrá una resistencia característica a los 28 días en cilindros mayor que  $s = 210 \text{ kg/cm}^2$ .

Para la preparación del hormigón se aplicará la Norma UNIT 104 - 55 siempre que las especificaciones en ella contenidas no se opongan a lo establecido en esta memoria.

Los materiales a emplearse cumplirán las especificaciones contenidas en las Normas UNIT correspondientes.

**Hormigón pobre.** Se usará solamente para obras de hormigón sin armar, para contrapisos y en estructuras con esfuerzos muy pequeños. Se confeccionará con escombros o pedregullo.

## **8. Estructura.**

Se mantendrá la estructura existente, previa verificación de estado de la misma por un profesional competente. En caso de ser necesario se realizarán las reparaciones y/o mantenimientos de los distintos elementos estructurales del edificio.

Se aprovecharán los muros existentes y se reforzarán algunos sectores con nuevos elementos estructurales de manera que permitan la generación de los nuevos espacios a incorporar al edificio.

Los elementos de hormigón cuyas superficies deban, de acuerdo con las especificaciones, quedar "vistas" serán llenadas tomando precauciones especiales que eviten todo defecto en las mismas.

Se deberán prever las canalizaciones y pases para las instalaciones sanitarias, eléctricas y Ventilación, asegurando que los mismos se realicen según el proyecto arquitectónico y de instalaciones que fueran parte del Proyecto Ejecutivo.

Se ha de prever en los moldes de encofrado la exacta ubicación platinas o hierros que hacen de espera a las cerchas de madera y hierro y los pilares de madera de la galería. La terminación en general será de 2 manos de antióxido.

## **9. Albañilería.**

### **9.1. Muros y tabiques de mampostería**

Todos los cerámicos serán de primera calidad y respetarán los tipos y dimensiones que se indican en las Planillas de Muros.

Los muros de mampuestos se conformarán según lo expresado en los recaudos gráficos. Se construirán perfectamente trabados, aplomados, con las hiladas llevadas perfectamente a nivel y las juntas no deberán tener un espesor mayor a 2 cm.

Todos los materiales deberán estar bien mojados en el momento de su empleo.

### **9.2. Tabiques de yeso.**

Las placas de yesos serán en general de 1/2" (12,7mm) o 5/8" según corresponda.



Estos paramentos serán ejecutados de acuerdo con las especificaciones generales y del fabricante, enduidos, encintados en las juntas y lijados, perfectamente preparados para pintar.

### **Placa cementicia**

Material de dimensiones y forma de fijación y preparación similar al anterior pero apto para su uso como elemento de cerramiento en locales húmedos servicios higiénicos, vestuarios y locales para tanques de agua y bombeo

### **Sistema de soporte metálico. Montantes y soleras**

La estructura de soporte se ejecutará en chapa de acero galvanizado calibre 24 de 35mm, sujetos a viguetas de 1 1/2" en chapa galvanizada calibre 16. Perfiles tipo Permet o similar.

### **Fijaciones**

Se utilizarán tornillos tipo parker con cabeza Phillips, chatos, fresados, auto-roscantes, galvanizados o empavonados (no se admite el uso de remaches Pop). La sujeción de la estructura al techo se realizará exclusivamente mediante disparos (pistolas Spit) con un mínimo de 2 disparos por veta, no admitiéndose el uso de tacos Fischer. Estos tacos podrán utilizarse en las sujeciones a paredes.

### **Masilla**

Para tomar juntas de las placas de yeso y cementicia se utilizará masilla formulada a base de resinas vinílicas especiales, adhiriendo la cinta de papel que se describe a continuación.

### **Cinta de papel**

- i. Premarcada: Elemento de terminación que consiste en una banda premarcada al centro, de papel celulósico fibrado de alta resistencia a la tensión, que tiene un ancho Standard de 50 mm,
- ii. Entramada de fibra: Este tipo de cinta será utilizado en la unión entre paneles.

### **Cantonera**

Guardacanto o esquinero de chapa galvanizada N° 24 de 32 X 32, con nariz redondeada y ángulo ligeramente inferior a 90 grados, con perforaciones para clavado y penetración de la masilla, que se utiliza para proteger para proteger los ángulos salientes entre las placas.

## **9.3. Revoques.**

En general los revoques estarán compuestos por dos o tres capas: azotado, gruesa y fina, según se indique. El azotado será ejecutado con un mortero de cemento y arena. Consistirá en un chicoteado continuo con que se prepara el paramento para recibir la capa siguiente.

El revoque de los muros será uniforme, vertical o según se establezca en proyecto. Su ejecución deberá acompañar las curvas y molduras que presente el paramento a revocar, llegando hasta el marco de cada abertura, salvo que se especifique lo contrario en planos de detalle.

Los revoques de cielorraso y caras de elementos de cemento armado llevarán primeramente una ligera azotada de arena y Portland al 3 x 1 con el objeto de formar una superficie rugosa de adherencia y luego se dará una capa de mortero.

El revoque interior estará compuesto por tres capas: azotado, gruesa y fina. El azotado será ejecutado con un mortero de cemento y arena. Consistirá en un chicoteado continuo que prepara el paramento para recibir la capa siguiente

Cuando el revoque sea bajo revestimiento cerámico se ejecutará una capa aisladora de arena y portland con hidrófugo, posteriormente una azotada y sobre esta un grueso sobre la que se colocará el revestimiento.

Los muros exteriores constarán de 4 capas: arena y portland con hidrófugo, azotada, gruesa y fina. Siempre que sea posible - tendrán por lo menos dos capas aisladoras horizontales y una vertical que las vinculará de modo tal que se logre una continuidad en el sistema de aislación. La capa aisladora horizontal se ubicará por encima del nivel de piso terminado y dentro de la altura de zócalo, descendiendo por ambos lados del cerramiento vertical hasta alcanzar un componente constructivo – viga, losa, perfil, etc. – que asegure la estanqueidad de ese sector de muro.

#### **9.4. Revestimiento de muros.**

Los distintos revestimientos serán ejecutados con la clase de materiales, forma, despiezo y calidad que en cada caso se ha estipulado en los recaudos y a las indicaciones en cuanto a detalles, que disponga el Estudio.

Las superficies revestidas deberán resultar perfectamente planas y uniformes guardando las alineaciones de las juntas. Cuando fuere necesario efectuar un corte, en las piezas éste será ejecutado con toda limpieza, prolijidad y exactitud.

Se presentarán muestras de los materiales a emplear.

***Cerámico 30 cm x 60 cm, blanco mate en servicios higiénicos, cocinas y vestuarios:***

Es el elemento destinado fundamentalmente para revestimiento, construido por materiales cerámicas sometidos a procesos de moldeo y cocción.

Las piezas serán del tipo, tamaño y color indicados en la planilla de locales. Además todos los azulejos a usar dentro de un mismo recinto serán de igual tipo y marca de manera que tengan iguales características.

Las piezas deberán presentar superficies planas, perfectamente terminadas, sin alabeos, manchas de raspaduras, grietas o cualquier otro defecto; serán de color uniforme con aristas rectas.

La colocación de las piezas no se iniciará hasta tanto no hayan sido completadas las instalaciones de los servicios – incluidas las pruebas requeridas - a cubrirse por el revestimiento (eléctricas, sanitarias, etc.)

Los revestimientos responderán estrictamente a las prescripciones sobre material, dimensiones, color y forma de colocación, que para cada caso se indique en los planos y planillas de locales.

Las superficies revestidas deberán resultar perfectamente planas y uniformes, guardando las alineaciones de las juntas; cuando fuera necesario, el corte será ejecutado con toda limpieza y exactitud.

En las aristas vivas se colocará como terminación y protección en toda su altura, cantonera de aluminio marca "Aluminio del Uruguay S.A." con pintura "epoxi" o la indicada en los planos de esta documentación, color ídem revestimiento, de acuerdo a los planos de detalles.

Las juntas serán a tope, observándose una perfecta alineación y coincidencia entre ellas; serán debidamente limpiadas y escarificadas, tomándolas con pastina "Bindacolor" o "Klaukol", de color blanco o color a definir.



### 9.5. Contrapisos.

La función del contrapiso es la de nivelar la superficie de asiento del piso y constituir una masa estructural de soporte y distribución de las cargas que incidan sobre éste. Además puede servir para acunar las canalizaciones de instalaciones sanitarias y colaborar en mejorar la capacidad de aislación térmica de los cerramientos horizontales.

Deberá tenerse en cuenta que la superficie del contrapiso estará tantos milímetros por debajo del nivel terminado, como tenga el espesor del piso a colocar, más el espesor del elemento de fijación.

En sector de la Sala de Conferencias se ejecutará un contrapiso de hormigón de cascote de de 12 cm de espesor

### 9.6. Pisos.

***Baldosa Porcelanato, rectificada mate 45 x 45 cm, color a definir por la DO en servicios higiénicos, cocinas y vestuarios:***

Las baldosas son piezas de cerámica monocapa perfectamente escuadradas, niveladas y biseladas en todo su perímetro superior que está perfectamente pulido y con un acabado superficial de fábrica.

Serán colocadas al hilo por oficiales especializados debiendo mantener los niveles y pendientes establecidos. Una vez que el mortero de asiento se haya fijado, se procederá a ejecutar la lechada previo lavado de la junta. Esta lechada se hará preferentemente utilizando pastina del tipo Binda de un color similar a la pieza cerámica.

Se deberá apartar toda baldosa de distinta coloración, descolorida o que no presente una superficie perfectamente plana, que se halle despuntada o con sus bordes imperfectos, para así obtener juntas perfectamente alineadas, ya sean alternadas o continuas.

El pavimento será lavado, encerado y pulido con posterioridad a su colocación. Por esta razón se tendrá particular cuidado en conservar la capa de terminación.

Las baldosas, antes de ser colocadas, no deben mojarse. Los cortes de baldosas que hubiera que hacer serán perfectos y siempre a máquina.

Todos los materiales serán de primera calidad y respetarán los tipos y dimensiones que se indican en las Planillas de Terminaciones.

Se presentarán muestras de los materiales a emplear.

***Baldosas vinílicas, color a definir por la DO en servicios higiénicos, cocinas y vestuarios:***

***Piedra partida.*** Se utilizará en la cinta de recorrido peatonal para acceso a la Playa y se colocará sobre un contrapiso de H. Liviano que facilitará las pendientes para el desagüe del patio. Ver lámina de albañilería y cortes constructivos.

Será de granulometría media.

#### **9.7. Cielorrasos.**

El cielorraso a colocar en los locales que así se indique, estará conformado por placas de yeso que serán debidamente tomadas con cinta y masilla, para luego recibir enduidos y pintura. Se deberán de respetar las mismas consideraciones realizadas para tabiques de yeso.

Cuando hace referencia a revoque pintado, en el caso que los revoques sean existentes se realizará el tratamiento indicado punto demoliciones, revoques existentes previos al acabado con pintura.

#### **9.8. Cubiertas y azoteas.**

##### Cubierta de tejas

En el sector de la rótula se mantendrá la cubierta de teja existente. Se verificará por un Profesional Idóneo el estado de la estructura sostén (vigas, tirantes, cerchas, clavaderas, etc.), quien definirá si la misma esta o no apta para su función. Con el aval del técnico se repondrán las piezas faltantes y se re-atarán todas aquellas se encuentren sueltas o flojas. Se realizarán todas las pruebas necesarias a efectos de garantizar la estanqueidad de las mismas.

### Azotea plana

El diseño proyectado de azoteas cumple con las finalidades de protección térmica, evacuación de las aguas de lluvia e impermeabilización.

Sobre la capa de hormigón se tenderá un alisado de arena y Portland 3 x 1 de 1 cm de espesor, que también abarcará las gargantas, realizándose en forma curva la unión entre los planos de azotea y los verticales de las gargantas.

\* Se dispondrá una capa de aislante de poliestireno expandido de 3 cm de espesor.

\* Contrapiso armado de hormigón celular ( $D= 600\text{kg/m}^2$ ) de densidad máxima  $600\text{Kg/m}^3$ , con espesor mínimo de 3 cm y pendiente mínima del 1% hacia los pluviales, siguiendo las indicaciones establecidas en los planos de proyecto.

\* Una mano de imprimación con emulsión asfáltica diluida al 50% con agua, dejando secar para proceder al pegado de la membrana. Dicha base con imprimación debe conformar un plano uniforme, debiendo estar la superficie limpia y seca para proceder al pegado de la membrana.

\* Membrana prefabricada de asfalto oxidado plástico, compuesta por una lámina central de polímero sintético, recubierto en sus dos caras con asfalto plástico modificado y protegida exteriormente por otras dos láminas de polietileno y de aluminio gofrado por una de las dos caras. (Sika – 42AP de 4mm de espesor). Debe cumplir con las normas IRAM 1588; 6685; 1581 y 1579.

En todo el perímetro de la azotea, incluidos pretilos y ductos, se ejecutarán cajas y gargantas con su aleta correspondiente, para servir de remate de la impermeabilización, con altura mínima de 30 cm y profundidad mínima de 10 cm.

### **9.8. Amure de aberturas, barandas, etc.**

Todos los marcos se colocarán perfectamente aplomados y nivelados, engrampados al muro por elementos de sujeción acordes a la abertura, tomados con mortero compuestos por 1 parte de Portland y 3 de arena gruesa.



Los marcos que se coloquen simultáneamente con los muros deberán ser recubiertos en sus montantes con cajas de tablillas atadas y asegurada a la mampostería, pero no clavados a los mismos marcos, siendo la Contratista responsable de los desperfectos que sufrieran éstos. Simultáneamente al levantamiento de los muros se dejarán los vanos para las aberturas de la carpintería metálica y de aluminio que se colocará posteriormente.

## **10. Aberturas.**

Las mismas deberán llegar a obra según las especificaciones indicadas en las planillas correspondientes, libres de marcas, ralladuras, etc., quedando la recepción de las mismas a criterio del Arq. Director de obra.

### **10.1. Aberturas de aluminio.**

Se sustituirán todas las aberturas exteriores de las habitaciones por ventanas de Aluminio Línea Gala, con vidrios tipos DVH, tipo proyectantes. Se considera necesario como una segunda etapa sustituir el resto de las aberturas exteriores de madera por aberturas de Aluminio Línea Gala con vidrios DVH.

Los elementos de aluminio planillados de perfilería se ajustarán a las especificaciones indicadas en las planillas y serán provistos por Aluminios del Uruguay.

Todos los componentes a ser suministrados serán protegidos con capa de vaselina y envueltos en film de polietileno.

Las aberturas tendrán los vidrios incorporados y con la protección de los perfiles (grasa, vaselina, etc.) correspondiente frente a los diferentes agentes agresores presentes en una obra.

Las dimensiones de cada cara del edificio se deberá rectificar en obra y el contratista deberá controlar a partir de esto, el despiece necesario que asegure las condicionantes estéticas requeridas.

Deberá a su vez, planificar la estrategia de puesta en obra y colocación (encuentros entre fachadas en esquinas, remates superior e inferior, etc) en conjunto con el proveedor y el Arq. Director de Obra.

Para la etapa del Proyecto se realizarán las planillas de cada una de las aberturas con sus características particulares.

### **10.2. Vidrios.**

Los vidrios a emplearse serán de primera calidad, perfectamente planos, de espesor uniforme, sin manchas, burbujas u otros defectos. Deberán ser del tipo y espesor que se especifique en las Planillas correspondientes y/o ítem aberturas.

### **10.3. Carpintería de Madera.**

Las maderas de escuadría serán de primera calidad y aserradas con cuatro meses de anticipación a su empleo. Todas las piezas tendrán fibras paralelas en su sentido longitudinal: deben tener sus aristas vivas y sus caras planas y sin fallas. Las tolerancias por defecto de escuadría no podrán ser mayores a un 5% de las medidas estipuladas. Serán descartadas aquellas que al ser aserradas se doblen o alaben.

Las secciones serán trabajadas a máquina y posteriormente lijadas. No deberán quedar huellas de máquina o marcas de lijado. Las jambas y cabezales de marcos, los largueros y travesaños de las hojas serán de una sola pieza. Las uniones de los marcos deben ser a caja y espiga acuñaadas con clavos especiales que atraviesan las piezas (unidas), y las uniones de las hojas deben ser acuñaadas y encoladas.

## **11. Pinturas y terminaciones**

Los trabajos de pinturas se ejecutarán de acuerdo a las reglas del arte, a la presente memoria y a la documentación técnica del proyecto, debiendo limpiar toda la obra prolijamente y prepararla en forma conveniente antes de recibir las sucesivas capas de pintura.

Los defectos que pudieran presentar cualquier estructura serán corregidos antes de proceder a pintarlas. No se admitirá el empleo de pintura espesa para tapar poros, grietas u otros defectos.

La Empresa tomará todas las precauciones indispensables a fin de preservar las obras de polvo y lluvia debiendo al mismo tiempo evitar que se cierren las puertas y ventanas antes que la pintura se haya secado completamente.

Nunca se aplicará la pintura sobre superficies mojadas o sucias de polvo o grasa, sin una preparación previa, la que podrá llegar a ser un raspado profundo.

Para la aplicación de fijadores sobre las superficies a pintar se usarán solo fijadores al aguarrás. No se utilizará en ningún caso fijadores al agua.

Las diferentes manos se distinguirán dándoles distinto tono. En lo posible, se acabará de dar cada mano en toda la obra, antes de aplicar la siguiente. La última mano se dará después que todos los otros gremios que intervengan en la construcción, hayan dado fin a sus trabajos.

Será condición indispensable para la aceptación de los trabajos, que tengan un acabado perfecto, no admitiéndose que presenten señales de pinceladas, pelos, etc.

Las tintas se prepararán a entera satisfacción del Arquitecto Director de Obra, quedando a cargo del Contratista el hacer todas las muestras que aquella considere necesarias para la elección de los colores y tonos correspondientes.

La Empresa tomará las previsiones del caso, dará las manos necesarias, además de las especificadas, para lograr un acabado perfecto sin que éste constituya trabajo adicional.

La Empresa deberá tomar las precauciones necesarias a los efectos de no manchar otras estructuras o muebles tales como vidrios, pisos, revestimientos, cielorrasos, artefactos eléctricos o sanitarios, etc., pues en el caso de que esto ocurra será por cuenta de la misma la limpieza o reposición a solo juicio de la Dirección de Obra.

En caso de encontrarse manchas de pinturas de trabajos anteriores en zócalos, revestimientos, cortinas, etc. deberán quitarse totalmente.

Se deben realizar los trabajos en condiciones climáticas favorables tales que no afecten el normal proceso de secado de la pintura.

Se evitará su aplicación cuando existe humedad relativa ambiente muy alta con grandes probabilidades que condense sobre las superficies frías (metálicas, bloque de hormigón, etc.) "velando" la superficie pintada.



Así mismo se evitará su aplicación bajo excesiva radiación solar, o en sectores donde se esté generando polvo suspendido.

Los materiales a emplear serán en todos los casos de la mejor calidad dentro de su respectiva clase y de marca reconocida y aceptada por la Dirección de Obra o el Supervisor, debiendo ser llevados a la obra en sus envases originales, cerrados y provistos de sello de garantía. Para su acopio la Empresa contratista tendrá un lugar dentro del obrador que estará perfectamente acondicionado en cuanto a protección de la intemperie y la humedad ambiente, para mantener estos materiales en condiciones de uso aceptables.



### **Pintura en cielorrasos**

La pintura a aplicar en los cielorrasos serán Marca INCA o RENNER, anti hongos para cielorraso color Blanco Tiza.

1. Aplicar al cielorraso dos manos de enduidos para interiores.
2. Lijar con lija mediana en seco hasta lograr una superficie perfectamente homogénea.
3. Quitar en seco el polvo resultante de la operación anterior.
4. Aplicar las manos de pintura que fuera menester para su correcto acabado, en color blanco o el que se especifique en planos. Nunca menos de dos manos.

### **Pintura sobre hormigón visto tipo "Loxon" de Sherwin-Williams – Renner – Inca.**

Las superficies a pintar deberán estar secas y libres de toda suciedad, grasa, hollín, debiéndose eliminar previamente los defectos de la superficie por medio de masilla sintética y lijado posterior.

Luego de preparada la superficie sin ningún tipo de imperfección, se aplicará una mano de acondicionador de mampostería tipo "Loxon" diluido con aguarrás mineral en partes iguales.

Posteriormente y con intervalos de 12 horas, se aplicará una mano de "Loxon" color cemento, según especificaciones diluida con agua en un 20 % para posteriormente aplicar la mano de terminación final sin diluir.

En el caso de presentar defectos de terminaciones o cobertura, se deberán aplicar las manos necesarias para una perfecta terminación.

**Sobre carpintería metálica y herrería con esmalte sintético "Incalux".**

1. Limpiar la superficie con solventes y/o removedor de pinturas para eliminar totalmente el antióxido de obra.
2. Lijar convenientemente.
3. Quitar el óxido mediante arenado o solución desoxidante.
4. Aplicar dos manos de convertidor de óxido "Cromox" de INCA, cada una de distinto color para su diferenciación, cubriendo perfectamente las superficies.
5. Masillar con masilla al aguarrás, en capas delgadas donde fuere menester. Luego aplicar convertidor sobre las partes masilladas.

Secadas las superficies serán pintadas como mínimo con una mano de fondo sintético, luego una mano de esmalte sintético diluido adecuadamente "Incalux" y dos manos de esmalte sintético puro de la misma marca. En exteriores se aplicará el esmalte a las 12 horas de haber recibido el antióxido.

La carpintería de hierro, se pintará con esmalte sintético brillante color a definir por el Arq. Director de Obra.

**Pinturas sobre muros interiores (esmalte sintético satinado marca "Loxon").**

1. Las superficies de los muros a pintar deberán reunir las siguientes condiciones:
2. Estarán secas y libres de toda suciedad o arenas excedentes del revoque fino o cualquier imperfección que pueda impedir la correcta aplicación de la pintura.
3. Se aplicará sobre la totalidad de la superficie a pintar una mano de fijador al aguarrás para paredes, marca Inca o Sherwin Williams, previamente haciendo el siguiente ensayo sobre las superficies se aplicará el fijador diluido con aguarrás transcurridos de 5 minutos y se observará la pared a contraluz debiendo esta presentar una opacidad constante en toda la superficie, en caso de presentar sectores con brillos se agregará al fijador mayor cantidad de aguarrás y se aplicará nuevamente sobre la superficie hasta que quede completamente opaca.
4. Se aplicarán tres manos de enduido plástico para interiores (marca Inca o Sherwin-Williams) con llana o espátula grande, dejar secar y serán lijadas con lija fina, hasta eliminar todas las rebabas o raspaduras producto del llaneado inicial. Será lijada esmeradamente hasta que la superficie a pintar esté libre de toda ondulación, raspadura, fisura u otras imperfecciones.

5. Se quitará del muro el polvo que haya quedado de la operación anterior y luego aplicar una mano de fijador diluido con aguarrás...
6. Luego se aplicarán tres manos de esmalte sintético satinado ("Loxon" de Sherwin Williams) como mínimo para lograr la correcta terminación en el color que la documentación especifique o la Dirección de obra.
7. El color a utilizarse en los distintos sectores de la obra será especificado oportunamente por el Director de Obra.



### **Pintura sobre muros exteriores ("Frentes y Fachadas" de Renner, o similar de Inca)**

Las superficies de los muros a pintar deberán reunir las siguientes condiciones:

1. Estarán secas y libres de toda suciedad o arenas, restos de pinturas anteriores flojas o descascaradas o cualquier imperfección que pueda impedir la correcta aplicación de la pintura.
2. Aquellos sectores o juntas que se encuentren dañados, raspados, fisurados, rotos se deberán reparar y posteriormente serán lijados hasta quedar similares condiciones que los demás en los casos que la dirección de obra lo autorice, de lo contrario deberán ser cambiados.
3. Los muros así como las juntas serán limpiadas esmeradamente con cepillo y espátulas poniendo especial énfasis en la limpieza de las juntas, ya que pueden acumular polvo que luego ocasionaría desprendimientos posteriores de la pintura por escasa adherencia al muro.
4. Una vez concluida la etapa anterior se aplicará sobre la totalidad de la superficie a pintar una mano de fijador al aguarrás para mamposterías, marca Inca o Sherwin-Williams, diluida con aguarrás practicando el siguiente ensayo: una vez aplicado el fijador sobre la superficie se dejará actuar el mismo durante un intervalo de 5 minutos y se observará la pared a contraluz debiendo esta presentar una opacidad constante en toda la superficie, en caso de presentar sectores con brillos se agregará al fijador mayor cantidad de aguarrás y se aplicará nuevamente sobre la superficie hasta que quede completamente opaca.
5. Se aplicará sobre toda la superficie una mano de esmalte sintético satinado marca INCA o Sherwin-Williams diluido convenientemente y una vez seca se aplicarán la cantidad de manos de pintura que sea menester para lograr un color homogéneo y una correcta terminación, libre de chorreaduras, pinceladas, pelos y cualquier otra imperfección de la superficie. Se aplicarán por lo menos tres manos de pintura.

6. Las terminaciones de las superficies serán tales que al observarse a contraluz las mismas serán lisas con texturas suaves y colores homogéneos.

**Impermeabilizante incoloro repelente al agua tipo "HEY'DI K-54" o "Sikaguard 700 S"**

Se aplicarán sobre toda superficie del friso de la casona existente de manera de evitar manchas por salpicaduras y por humedad en la fachada Sur.

**Barnices con filtro solar para elementos de madera en exteriores (marca Inca o Sherwin Williams).**

En el caso de elementos de madera expuestos a la intemperie que deban ser restauradas se utilizarán barnices con filtro solar de las marcas antes mencionadas.

1. Se evaluará la tonalidad de la madera a fin de preparar un tinte adecuado para lograr la uniformidad en cuanto al color de la misma.
2. Se tendrá en cuenta las proporciones de tinta utilizados, para el caso de tener que preparar mayores cantidades para el resto de la obra, a fin obtener un tinte uniforme en todas las aplicaciones. Se realizarán muestras en una madera similar a cenefa, para observar el comportamiento de las tintas.
3. Se aplicará una primera mano de tinta, diluida con aguarrás en la proporción que sea convenientemente sobre toda la superficie y se verificará la uniformidad del color.
4. Luego de aplicación de la primera mano se aplicarán cuatro manos de barniz con filtro solar diluidas con aguarrás en las proporciones que sean necesarias sobre toda la superficie incluyendo los laterales y parte posterior, para lograr una terminación adecuada en cuanto a uniformidad del color y textura de la superficie.

**12. Instalaciones.**

**12.1. Sanitarias: (Evacuación de pluviales y cloacales, ventilación, aprovisionamiento de agua fría y caliente para consumo e incendio) y medidas de defensa contra el fuego:**

Comprende todos los trabajos y materiales que sean necesarios para realizar las instalaciones con todas las reglas del arte, incluyendo la provisión de cualquier trabajo accesorio o complementario que sea previsto e indicado en la presente memoria.

**INSTALACIÓN SUBTERRÁNEA**



1. Incluye todas las cañerías para los desagües y las cámaras de Limpieza de 60x60 en Subsuelos, las cuales se realizarán con caños ranurados de 110 mm. y envueltos con Geotextil de 200 grs/mt<sup>2</sup>. Los mismos llevarán canto Rodado de 3 a 5 mm. en una zanja aproximadamente de 40x40 y nylon por encima de la piedra, los cuales NO se incluyen en la presente cotización.
2. Se incluye toda la instalación subterránea exterior de Subsuelo y Planta Baja, para los desagües Primarios y Secundarios, estos se cotizan hasta la cámara de tratamiento ubicada en el fondo del edificio.
3. Los desagües pluviales se cotizan hasta la cámara de bombeo de riego.

#### CAÑERÍAS SUSPENDIDAS.

1. Incluye toda la instalación suspendida en Subsuelo de Desagües Primarios, Secundarios y Pluviales en PVC con junta elastomérica.
2. Se incluye el suministro y la instalación de todas las grampas de hierro zincado, las cuales serán sujetas a las lozas mediante varilla roscada galvanizada, tuercas, arandelas y brocas de metal de 8 mm. Las mismas se colocarán cada 1.50 mts. de distancia.
3. En los baños que se llevan por cielorraso, se realizarán con flejes galvanizados, amurados con tacos Fischer y tornillo también galvanizados.

#### COLUMNAS de DESAGÜES PRIMARIOS, SECUNDARIOS, PLUVIALES en PVC.

1. Incluye la totalidad de las Columnas de Desagües Primarios, Secundarios, Pluviales y Aires Acondicionados con sus respectivas columnas de ventilación auxiliar. Los mismos se realizarán con caños y piezas de PVC con junta elastomérica.
2. Se colocarán grampas en todos los pisos, en columnas de desagüe y ventilaciones.

#### DESAGÜES PRIMARIOS, SECUNDARIOS, PLUVIALES PVC en PISOS y PLANTA BAJA.

1. Incluye la instalación completa de Desagües primarios y secundarios dentro de las habitaciones (Inodoros con mochila, bidets, bachas o lavatorios, duchas o bañeras).
2. Se incluye también la instalación completa de Desagües para todos los niveles cotizados.
3. Todas las cañerías que fuesen suspendidas por cielo raso serán fijadas con flejes, tacos Fischer y tornillos galvanizados, tanto las cañerías como las cajas sifonadas y de ducha.
4. Se colocarán Embudos metálicos en todas las bocas pluviales de la Azotea.

## COLUMNAS DE IMPULSIÓN Y PRESURIZACION DE ABASTECIMIENTO AGUA FRIA, CALIENTE Y RETORNO EN TERMOFUSION

1. Incluye la entrada de Agua desde el medidor de O.S.E. hasta los Depósitos de bombeos ubicados en el sub suelo.
2. La columna de abastecimiento será presurizada tanto a pisos, como a planta baja y subsuelo desde la Azotea, con sus puentes y llaves de paso esféricas marca RUB (de procedencia italiana) para cada unidad.
3. Las columnas de abastecimiento de agua fría, caliente y retorno se impulsara desde Subsuelo, incluyendo alimentación a las calderas.
4. El engrampado de dichas columnas se realizará con planchuelas de hierro, pintadas con 2 manos de anti óxido y se colocará entre el acero inoxidable y el hierro un aro de PVC para cortar la corriente galvánica y evitar la corrosión.
5. Todas las cañerías de agua caliente y retorno serán debidamente aisladas con el material apropiado para lo mismo



## SUMINISTRO Y COLOCACIÓN TAPAS TANQUES DE AGUA.

1. Incluye todas las tapas de Hierro Fundido para tanques de bombeo, de 60cms. de diámetro y filtros para ventilación de 35cms. de hierro fundido con malla de bronce.
2. También llevará en el techo de cada Tanque un marco y tapa de 60x60 para limpieza y entrada de emergencia para cambio de flotadores o automáticos.

## DISTRIBUCIÓN DE AGUA FRIA Y CALIENTE EN PISOS, PLANTA BAJA Y SUBSUELOS EN TERMOFUSIÓN.

1. Incluye la distribución interna de agua fría y caliente completa para Baños, Cocinas, Lavaderos, Calefones, SS.HH. y Servicios en Termo-fusión, en todos los niveles cotizados.
2. Toda el agua caliente del Hotel se abastecerá desde calderas, ubicadas en lugar a definir con la Dirección de Obras, siendo la misma centralizada.
3. Se realizarán cañerías para anillos de recirculación cada 2 pisos.
4. Todas las cañerías de agua caliente y retorno serán recubiertas con aislación térmica para disminuir la pérdida de temperatura del agua en ambas cañerías.
5. La distribución desde los puentes hasta cada apto. se realizará con tuberías de Termofusión.

6. Las Llaves de Paso para los baños, cocinas y lavaderos las cuales serán esféricas y tendrán volante y capuchón cromado.
7. Se incluyen todas las 2 canillas de servicio para Planta Baja y 2 canillas para Subsuelo.

#### HORQUILLAS DE TANQUES Y DISTRIBUCIÓN EN A. INOX.

1. Incluye las Horquillas de los Tanques Inferiores de agua, en caños y piezas de Acero Inoxidable del diámetro indicado en los planos, con sus respectivas Llaves de Paso esféricas.
2. Las conexiones entre el hormigón de los tanques y cada una de las salidas hacia las bombas y limpieza, se realizarán con un adaptador de hierro fundido de 102 mm. o 152 mm., con Platina y Junta elastomérica, colocado antes del llenado del piso de los mismos. Con este sistema se facilita a futuro el cambio del caño de la horquilla sin tener que tocar el hormigón.
3. Todas estas cañerías serán envueltas en Nylon hasta la entrega final de la obra para protegerlas de los materiales de obra, etc.

#### INSTALACIÓN DE ARTEFACTOS Y GRIFERIAS.

1. Incluye la colocación de la totalidad de Inodoros, Bidets, Bachas, Lavatorios, Piletas de Cocina, con sus respectivas griferías, Sifones de PVC marca Jimpten para Lavatorios, Bachas y Piletas de Cocina, colillas con malla de acero importadas, niples de bronce, tapajuntas de acero inoxidable y tornillos de bronce con cabeza cromada y tacos Fischer N°8.
2. Todas las Rejillas de Piso serán de bronce cromado de 10x10.
3. La junta entre los artefactos y el piso se sellará con silicona transparente.
4. Se incluye también el suministro y la colocación de canillas de servicio, las mismas serán esféricas de bronce cromado, con adaptador para manguera.
5. Se suministrarán y se colocarán llaves de paso individuales para cada inodoro.

La Contratista deberá hacer todas las gestiones necesarias para obtener la aprobación y/o instalación ante la I Departamental de Maldonado, OSE y la DNB. La misma deberá estar finalizada, como así también las conexiones definitivas de los servicios el día que lo solicite el Estudio y por lo menos 20 días antes de la final de la obra; entregando al Estudio los planos debidamente aprobados ante la autoridad competente.

## 12.2. Eléctricas.

**Alcances:** El alcance del contratista de eléctrica será el siguiente:

- a) Confección de proyecto ejecutivo de:
  - o Eléctrica (fuerza motriz , iluminación e iluminación de emergencia)
  - o Tensiones débiles (Telefonía, alarma de intrusión e incendio, & CCTV)
- b) Suministro de materiales y mano de obra por todas las instalaciones en modalidad llave en mano.
- c) Tramites y firma técnica ante organismos.

**Componentes de obra:** La instalación eléctrica estará compuesta por los siguientes ítems:

- a) Fuerza Motriz e Iluminación
  - o Acometida de UTE con tablero de conexión y medida
  - o Descarga a tierra
  - o Línea general a tablero TG
  - o Línea de Grupo Electrónico a TG
  - o Tablero TG
  - o Líneas desde tablero general a tableros de seccionales derivados
  - o Instalación eléctrica equipos electromecánicos.
  - o Instalación eléctrica embutida subterránea para el área de Jardines
  - o Instalación eléctrica de equipos de acondicionamiento térmico y extracción.
- b) Telefonía, Datos y CCTV:
  - o Acometida de Antel
  - o Puesto telefónico en administración, habitaciones y demás locales.
- c) Alarma de intrusión:
  - o Central de alarma
  - o Sensores volumétricos
  - o Sensores magnéticos en puertas
  - o Sirena exterior y sirena interior
- d) Sistema de CCTV:
  - o Cámaras para cubrir Hall y circulaciones
  - o Cámaras para cubrir exteriores y accesos
  - o DVR con monitor plano en Recepción.
- e) Alarma de incendio:
  - o Central de incendio estándar
  - o Red de sensores de humo por local
  - o Sirena exterior

La instalación eléctrica y de tensiones débiles se ejecutara en modalidad industrial, esto es:

Canalizaciones de distribución aéreas suspendidas de estructura metálica ejecutadas en ducto calado con tapa y derivaciones en caño galvanizado liviano con elementos de conexión y cajas tipo Daisa o similar.

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA / ARQ. ORISHA BAUBETA / ING. GRISELDA NUÑEZ**

**MONTEVIDEO - DURAZNO**



La Contratista deberá hacer todas las gestiones necesarias para obtener la aprobación y/o instalación ante la I Departamental de Maldonado, UTE y la DNB. La misma deberá estar finalizada, como así también las conexiones definitivas de los servicios el día que lo solicite el Estudio y por lo menos 20 días antes de la final de la obra; entregando al Estudio los planos debidamente aprobados ante la autoridad competente.

### **12.3Acondicionamiento Térmico.**

Comprende todos los trabajos y materiales que sean necesarios para realizar las instalaciones con todas las reglas del arte, incluyendo la provisión de cualquier trabajo accesorio o complementario que sea previsto e indicado en la presente memoria.

Se propone un sistema eficiente desde el punto de vista Energético con lo cual se propone:

- a) Instalar en las Habitaciones con equipos tipo Split "inverter" y refrigerante ecológico (el costo de los equipos comunes será un 60% del de estos).
- b) Para los espacios comunes se prevé utilizar un sistema VRV y equipos independientes en comedor y salones, con recorridos relativamente cortos (5 metros aprox.) entre unidades interiores y exteriores
- c) Equipo deshumidificador de piscina cubierta con serpentín de agua caliente, condensador exterior (para verano), recuperador de energía para el agua de la piscina, ventilador de retorno independiente para "free-cooling"

#### Calderas

Las supusimos de gas del tipo de condensación e incluimos 2 calderas

#### ACS y Paneles Solares

Se utilizarán 2 tanques con serpentín incluido.

La instalación del agua caliente sanitaria desde los tanques hacia adelante, así como la entrada de agua a los tanques no está incluida (la supusimos a cargo de un sanitario)

Sí se incluye la instalación de las bombas de agua y las válvulas y cañerías desde la caldera a los tanques

Se instalara un tercer tanque en la entrada de agua cuyo serpentín se conectara a los paneles solares, de forma de precalentar el ACS cuando las condiciones lo permitan

Los paneles serán del tipo heat pipes de "tubos de vacío"



Agua caliente piscina

Se utilizarán intercambiadores de titanio (conectados a la caldera)

Como mencionamos anteriormente, el deshumidificador también cuenta con un intercambiador para calentar el agua de la piscina de forma de recuperar la energía.

Los equipos y elementos que se propongan o cualquier otro opcional aprobado deberá adecuarse a los espacios disponibles, condiciones locativas y requerimientos de diseño interior.

Independientemente de su aprobación, en caso de no cumplir con el requisito precedente deberá ser sustituido por cuenta del Contratista. Paralelamente a ello, cualquier otra modificación generada por dicha sustitución será realizada a costo del Contratista.

Cualquier equipo o sistema cotizado deberá ser de producción seriada, proveedor reconocido, contar con información técnica, catálogos impresos, y adecuados antecedentes en su utilización.

Montevideo, 13 de Junio de 2016.

Arq. Orisha Baubeta

Ing. Griselda Núñez

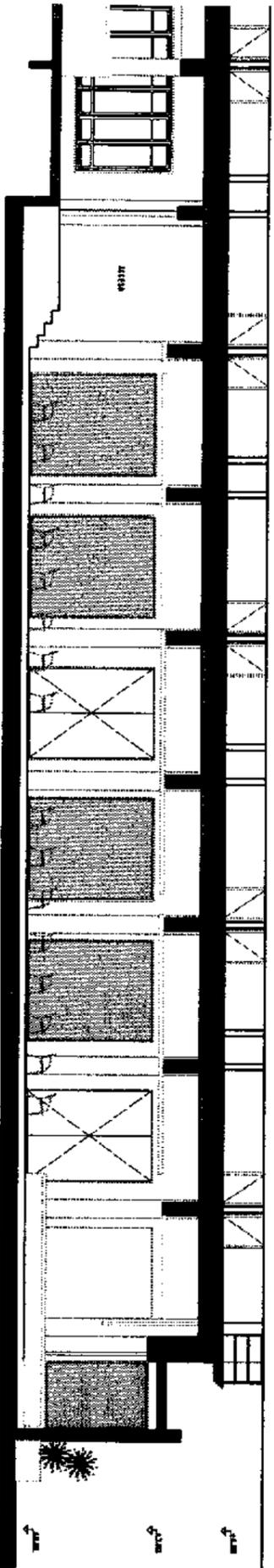
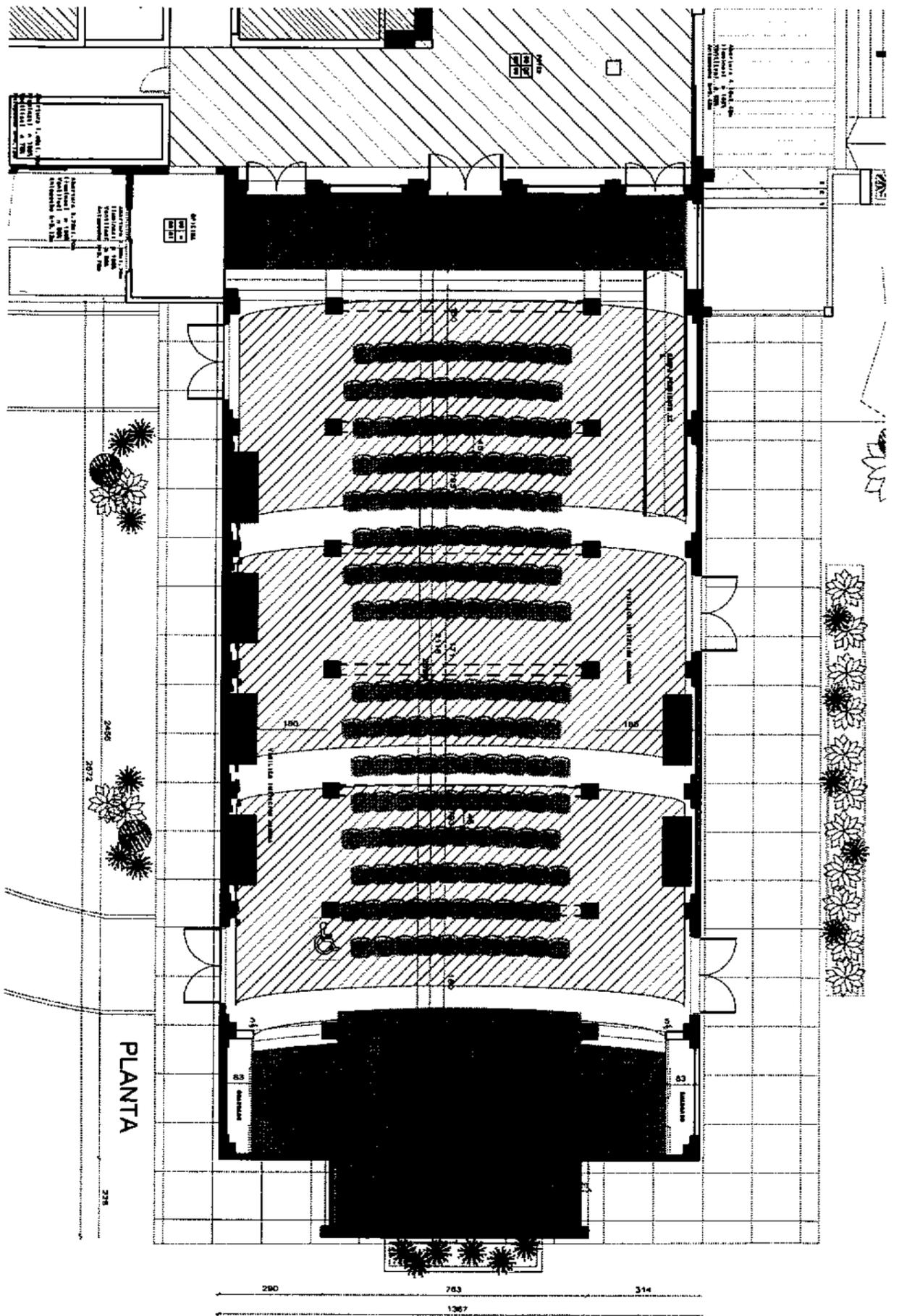
N°	RUBROS Y SUBRUBROS	UNIDAD	CANT.	PRECIO UNITARIO	TOTAL SUBRUBRO	APORTES SOCIALES
<b>D.- EMPRESA</b>				<b>US\$</b>	<b>682.127</b>	<b>163.189</b>
1,00	IMPLANTACIÓN Y REPLANTEO GENERAL DE OBRA	GLOBAL	1	12.088	12.088	5.304
2,00	EXCAVACIONES Y RELLENOS (en sala de eventos)	M3	41	15	615	427
3,00	DEMOLICIONES					
3,01.	DEMOLICIONES Y RETIROS DE INSTALACIONES EN HABITACIONES	M3	274	6	1.644	1.181
3,02.	RETIRO DE REVESTIMIENTOS DE PISOS EN BAÑOS	M3	502	6	3.012	1.181
3,03.	RETIRO DE REVESTIMIENTOS DE PAREDES EN BAÑOS	M3	1.372	6	8.232	1.181
4,00	FUNDACIONES (en sala de eventos)	GLOBAL	1	12.783	12.783	4.160
5,00	CONTRAPISOS					
5,01.	SOBRE TIERRA ESPESOR VARIABLE (en sala de eventos)	M2	621	26	16.146	1.055
5,02.	SOBRE LOSA EN SECTOR DE AMPLIACIONES DE HABITACIONES	M2	170	30	5.100	894
5,03.	SOBRE LOSA EN BAÑOS DE HABITACIONES	M2	502	20	10.040	2.936
5,04.	MASA NIVELADORA PARA RECIBIR PISOS	M2	1.159	7	8.113	0
6,00	MAMPOSTERÍA					
6,01.	TICHOLO 8X25X25	M2	575	26	14.950	4.263
6,02.	TICHOLO 12X25X25	M2	470	29	13.630	4.038
7,00	IMPERMEABILIZACIONES Y AISLACIONES					
7,01.	AZOTEA COMPLETA	M2	903	160	144.480	37.181
7,02.	IMPERMEABILIZACION PRIMERA HILADA (sala de eventos)	ML	70	10	700	208
7,03.	ARENA Y PORTLAND CON HIDROFUGO (en sala de eventos)	M2	458	22	10.076	3.793
7,04.	ARENA Y PORTLAND CON HIDROFUGO EN PISOS DE BAÑOS Y PAREDES DE DUCHAS	M2	1.224	34	41.616	18.595
8,00	PISOS Y ZOCALOS					
8,01.	SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PORCELANATO EN BAÑOS HABITACIONES	M2	552	40	22.080	5.543
8,02.	SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PISO VINILICO	M2	930	42	39.060	0
8,03.	SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE ZOCALOS DE VINILICO	GLOBAL	1	16.119	16.119	0
9,00	REVOQUES					
9,01.	REVOQUE TERCIADO SOBRE MUROS INTERIORES	M2	575	20	11.500	4.551
9,02.	REVOQUE BAJO REVESTIMIENTOS NUEVOS EN BAÑOS	M2	1.608	16	25.728	10.057
10,00	REVESTIMIENTOS					
10,01.	SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PORCELANATO EN BAÑOS	M2	1.608	42	67.536	18.872
11,00	YESO					
11,01.	CIELORRASO DESCENDIDO DE YESO	M2	1.262	44	55.528	9.744
11,02.	TABIQUES SEPARATIVOS DE HABITACIONES NUEVAS	M2	176	88	15.488	2.778
12,00	VARIOS					
12,01.	SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE ACCESORIOS DE BAÑOS	U	84	31	2.604	399
12,02.	SUMINISTRO DE APARATOS SANITARIOS	U	84	317	26.628	0
12,03.	COLOCACIÓN DE ELEMENTOS DE DISCAPACITADOS	GLOBAL	1	95	95	47
12,04.	COLOCACIÓN DE ABERTURAS	M2	164	35	5.740	2.222
12,05.	COLOCACIÓN DE MESADAS DE BAÑOS	M2	50	38	1.900	861
12,06.	SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE CORDONES DE ALUMINIO EN DUCHAS	ML	120	11	1.320	410
12,07.	PERFORACIONES A MAQUINA EN LOSAS PARA CAÑERIAS	GLOBAL	1	20.252	20.252	8.280
13,00	AYUDA A SUBCONTRATOS	GLOBAL	1	67.324	67.324	32.990
<b>D.- SUBCONTRATOS</b>				<b>US\$</b>	<b>1.248.768</b>	<b>234.721</b>
14,00	DEMOLICIÓN CUBIERTA DE TEJA EXISTENTE	GLOBAL	1	26.163	26.163	5.791
15,00	MESADAS DE GRANITO	U	100	84	8.400	0
16,00	INSTALACIÓN SANITARIA	GLOBAL	1	282.167	282.167	68.767
17,00	ELEMENTOS CONTRA INCENDIO	GLOBAL	1	1.678	1.678	0
18,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	GLOBAL	1	241.563	241.563	23.647
19,00	INSTALACIÓN DE AUDIO	GLOBAL	1	9.322	9.322	0
20,00	INSTALACIÓN DE TV CABLE	GLOBAL	1	1.272	1.272	0
21,00	CERRADURAS ELECTRONICAS	U	100	336	33.600	0
22,00	ACERO INOXIDABLE	GLOBAL	1	1.503	1.503	0
23,00	CARPINTERIA	GLOBAL	1	27.967	27.967	0
24,00	ABERTURAS DE ALUMINIO	GLOBAL	1	110.923	110.923	0
25,00	TERMICO (agua caliente, aire acondicionado, ventilación, sistema solar, etc)	GLOBAL	1	411.450	411.450	0
26,00	PINTURA	GLOBAL	1	229.364	229.364	76.194
27,00	ESPEJOS	GLOBAL	1	5.593	5.593	0
28,00	PULIDO Y RECUPERACIÓN DE PISOS Y ZOCALOS	M2	831	149	123.819	60.322
29,00	GENERADOR	GLOBAL	1	27.967	27.967	0
30,00	TASA DE CONEXIÓN Y CARGA DE UTE	GLOBAL	1	6.014	6.014	0
<b>SUBTOTAL D.- D.</b>				<b>US\$</b>	<b>2.230.892</b>	<b>417.910</b>
31,00	COSTOS INDIRECTOS Prevencionista, Emergencia móvil, Capatáz, Director de Obra, mantenimiento y amortización de equipos, ropa, guantes, calzados, elementos de seguridad, fletes generales, limpieza de obra y final de obra, etc	GLOBAL	1	387.156	387.156	91.742
32,00	GASTOS GENERALES	GLOBAL	1	397.300	397.300	0
<b>TOTAL SIN IVA</b>				<b>US\$</b>	<b>3.016.348</b>	<b>609.652</b>

ITEM	DESCRIPCIÓN	APORTE	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES	MESES
<b>OBRA</b>																				
1.00	INFILTRACIÓN Y RELANIDO GENERAL DE OBRA	17.362		5.000	5.000															
2.00	EXCAVACIONES Y RELLEOS con arena de río	1.542		1.000	1.000															
3.00	DEMOLICIONES	16.491		4.930	5.791	5.771														
4.00	FUNDACIONES en cimiento de concreto	16.890				16.890														
5.00	CONTAPESOS	44.304					8.857	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857						
6.00	MAMPUESTA	30.000					7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500						
7.00	ARMESABILLAROS Y AISLACIONES	258.000					51.600	51.600	51.600	51.600	51.600	51.600	51.600	51.600						
8.00	PISOS Y ZOCALOS	62.802					15.700	15.700	15.700	15.700	15.700	15.700	15.700	15.700	11.400	11.400				
9.00	REVOQUES	51.000					12.750	12.750	12.750	12.750	12.750	12.750	12.750	12.750						
10.00	REVESTIMIENTOS	85.438					21.359	21.359	21.359	21.359	21.359	21.359	21.359	21.359	4.300					
11.00	YESO	83.478					20.870	20.870	20.870	20.870	20.870	20.870	20.870	20.870						
12.00	VARILLOS	70.798					17.699	17.699	17.699	17.699	17.699	17.699	17.699	17.699						
13.00	AYUDA A SUBCONTRATOS	100.714		5.036	5.036	5.036	7.022	7.022	7.022	7.022	7.022	7.022	7.022	7.022	6.029	6.029	5.036	5.036		
14.00	DEMOLICIÓN CUBIERTA DE TEJA EXISTENTE	21.854			18.172	12.792														
15.00	MESADAS DE GRANITO	1.800													1.800	1.800				
16.00	INSTALACIÓN SANITARIA	350.004				28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	28.075	
17.00	BARRIDO DE CONTRA INCENDIO	1.879																		1.879
18.00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	286.240				15.813	15.813	21.217	21.217	21.217	21.217	21.217	21.217	21.217	21.217	21.217	21.217	21.217	21.217	5.922
19.00	INSTALACIÓN DE AUDIO	9.302																		9.302
20.00	INSTALACIÓN DE TV CABLE	1.272																		1.272
21.00	GERADORAS ELECTRICAS	30.000													30.000	30.000				3.300
22.00	ACERO INOXIDABLE	1.500																		1.500
23.00	CERAMICA	27.000													4.185	4.185	4.185	4.185	4.185	3.300
24.00	ABERTURAS DE ALUMINIO	119.000													27.781	27.781	27.781	27.781	27.781	2.500
25.00	TERMINO SADA OBRA con accesorios, pintura, etc.	411.450													20.573	20.573	20.573	20.573	20.573	20.500
26.00	PINTURA	326.000													45.834	45.834	45.834	45.834	45.834	30.500
27.00	ESQUELETO	5.500																		5.500
28.00	ALICATADO Y RECUPERACIÓN DE PISOS Y ZOCALOS	184.181													36.242	36.242	36.242	36.242	36.242	2.700
29.00	GENERADOR	27.000																		27.000
30.00	TASA DE COMISIÓN Y CARGA DE UTE	5.000																		5.000
31.00	COSTOS INDIRECTOS	476.500		18.100	18.100	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	14.300
32.00	GASTOS GENERALES	570.000		15.000	15.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	11.000
<b>RESUMEN GENERAL</b>																				
1.00	HONORARIOS PROFESIONALES ARQUITECTOS Y ASERORES																			
2.00	OTROS HONORARIOS PROFESIONALES																			
3.00	PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA																			
<b>FINANCIAMIENTO</b>																				
1.00	INTERESES																			
2.00	VARIOS																			
<b>CRÉDITO</b>																				
1.00	CRÉDITO	3.500.000																		
2.00	APORTES SNU	300.000																		

NOTAS: 1) - Item 1- Cronograma de inversiones.  
Refiere a las inversiones según las avencas Bases de la obra.  
No incluye por tanto aportes para subcontratas, accesorios de materiales, tacón de oro, etc.  
2) - Dependencia del crédito (Item 1)  
a) - Desembolso mensual del 25% para Acoso de materiales, Acoso de subcontratas y tacón de oro.  
b) - Certificados manutidos por el 75% del avance de cada mes, desembolsados el mes siguiente.  
c) - Aportes de US\$ 100.000 del SNU en el Mes 14 para cubrir un desfiancamento cultural que se recupera en el Mes 19.







CORTE LONG.

EXAMINACION

ANT DSC 301

# HOTEL ALCION

PROYECTO  
Sindicato Médico del Uruguay

Año 2016

Lugar  
SALA DE CONFERENCIA

Escala 1:100

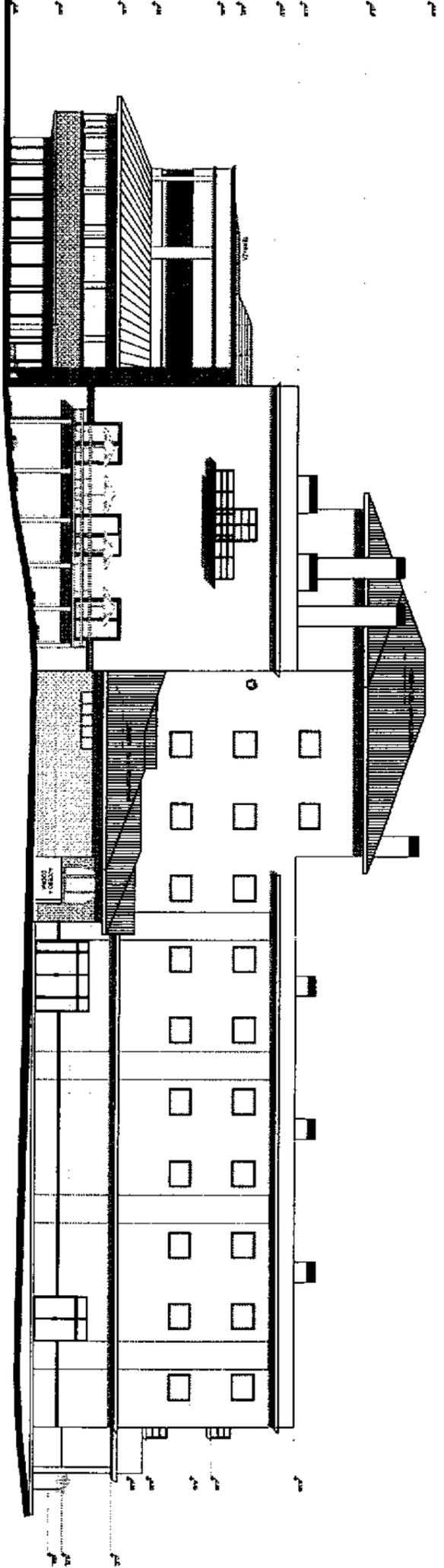
ESTUDIO PROYECTISTA:

Arq. Orietta Baubeta  
Ing. Griselda Núñez

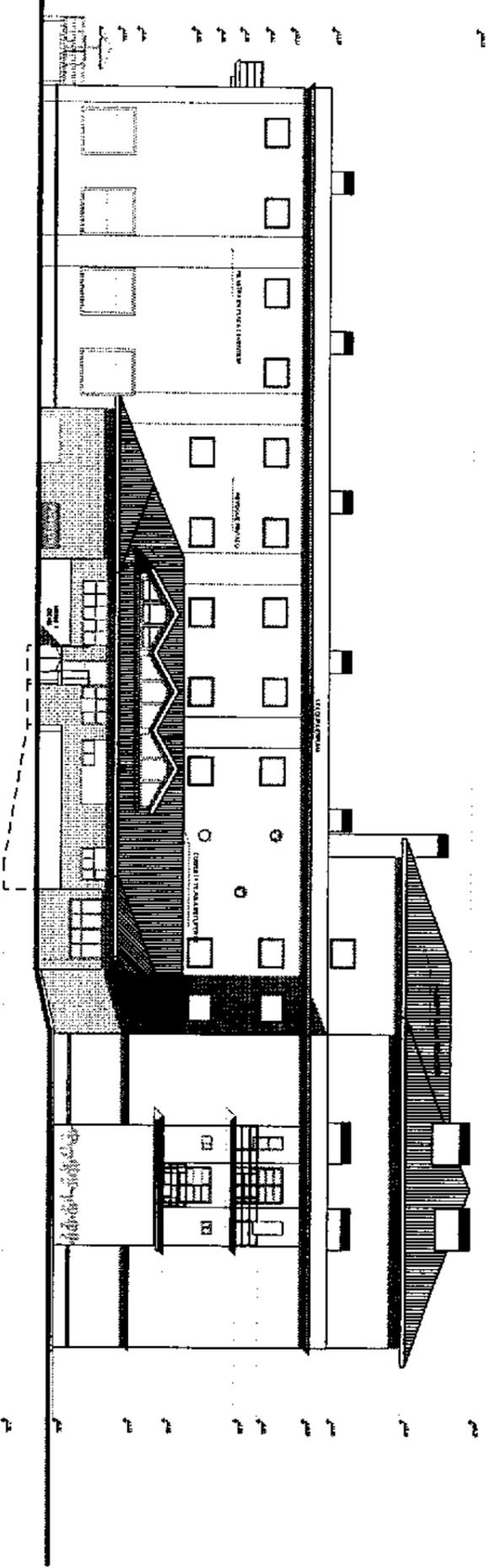
Tel.: 099 366 488 / 098 883 275

**ARQUITECTURA**  
**INGENIERIA**  
MONTENEGRO - DURANGO

FACHADA SURESTE



FACHADA NORESTE



**HOTEL ALCIÓN**

PROYECTO: Sindicato Médico del Uruguay

NIVEL: PLANTA BAJA

ESTUDIO PROYECTISTA

Arq. Otilia Baudela  
Ing. Graciela Núñez

Tel.: 098 206 499 / 098 893 275

Email: arquitecta@ingenieriaant.com

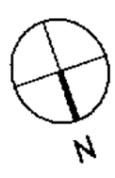
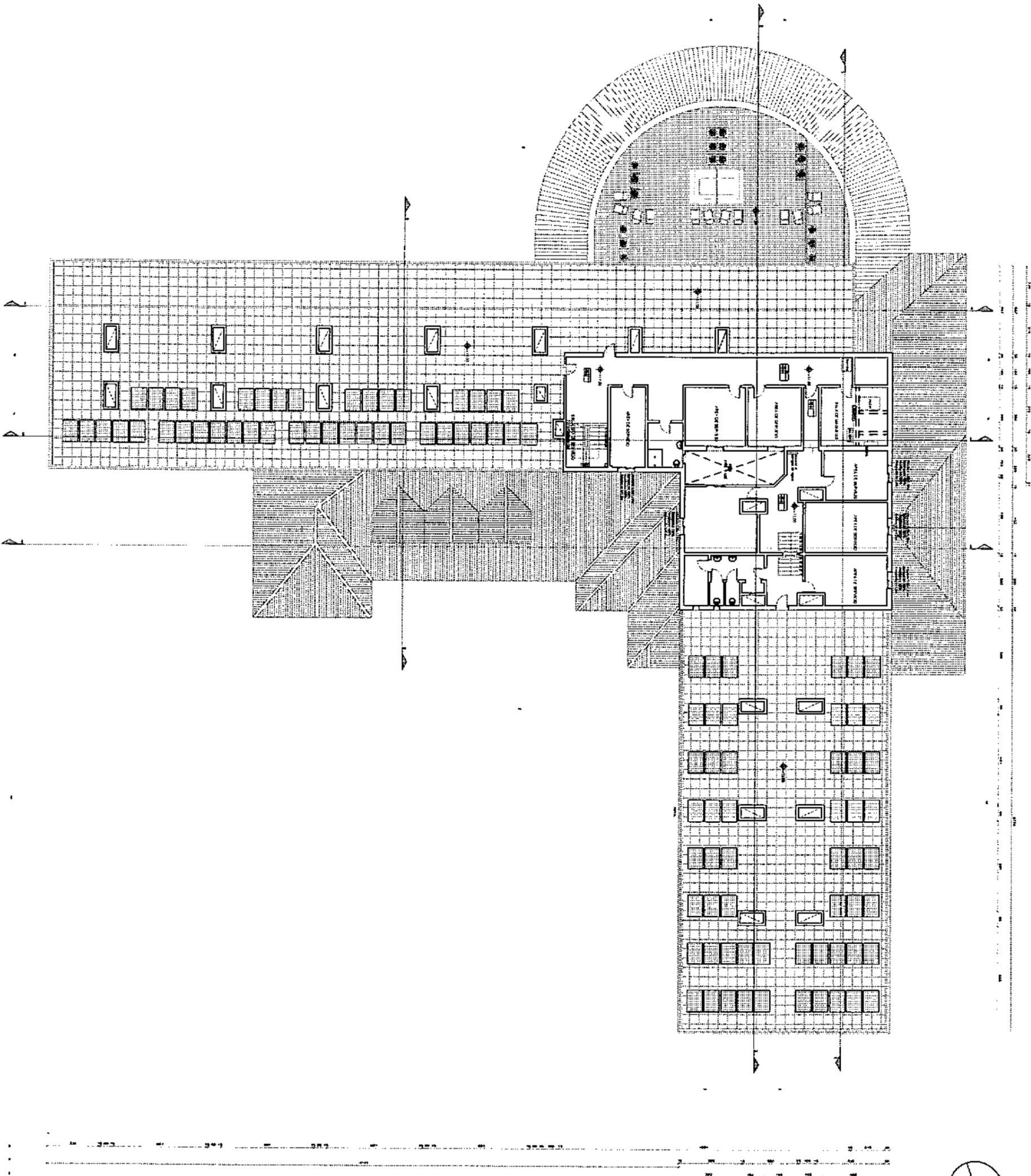
ARQUITECTURA

INGENIERIA

AL 11

FECHA: 2015

Auto: 2015



**TERMINACIONES**

PISO	ZOCALO
PARED	CELDORASO

# ALBAÑILERIA

**ANT 105**

- 1. PISOS**
  - 1 - Piso virilico
  - 2 - Forbriado de 45cm x 45cm
  - 3 - Piso de madera existente (ver memoria)
  - 4 - Baldosa Cuadrada existente a Lustrar
  - 5 - Pavimento a Mantener
  - 6 - Hormigon existente
  - 7 - Porcelanato imitacion madera
  - 8 - Pavimento decit de madera
- 2. ZOCALOS**
  - 1 - Madera nueva
  - 2 - Madera sistema (ver memoria)
- 3. CIELORAYOS**
  - 1 - Hormigon yielo
  - 2 - Revoque pintado
  - 3 - Yeso
  - 4 - Yeso placa verde
- 4. PAREDES**
  - 1 - Revoque Pintado
  - 2 - Revestimiento de Yeso
  - 3 - Revestimiento Ceramico

98 PANELES FOTOVOLTAICOS



NIVEL 3

## HOTEL ALCION

PROYECTADO:  
Sindicato Médico del Uruguay

Junio 2015

PLANTA NIVEL 3

AL05

ESTUDIO PROYECTORIA

Arq. Oriana Barbata  
Ing. Gabriela Núñez

Teléfono: (091) 469 469 / 099 993 275

Email: arquitecturaproyectaria@proyectoria.com