

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Las presentes especificaciones técnicas corresponden a los trabajos de pintura, a realizar en el edificio ubicado en Av. Américo Vespucio Sur 1787, de la Comuna de Las Condes.

GENERALIDADES

Las presentes especificaciones técnicas definen en conjunto con los planos, la totalidad del proyecto de **“Comunidad edificio Embassy, Av. Américo Vespucio Sur 1787”**

Formarán parte integrante de las presentes especificaciones técnicas, los siguientes documentos:

- Ordenanza General de Construcciones y Urbanización
- Ordenanzas Especiales y Locales de Construcciones y Urbanización
- Normas del Instituto Nacional de Normalización (I.N.N.), que se refieren a los materiales y procedimientos en la construcción y que afecten directamente las faenas a desarrollar en este edificio.
- Leyes, Decretos y Disposiciones Reglamentarias relativas a Permisos, e Inspecciones Físicas, Municipales y, en general, todas aquellas referentes a la construcción de edificios.
- Catálogos y recomendaciones del fabricante, sobre el uso de los distintos materiales a emplear.

Los documentos citados son de aplicación obligatoria en todas sus partes y en todo aquello que no se oponga a las presentes Especificaciones o a las indicaciones gráficas y/o leyendas, notas, etc., contenidas en los planos que forman parte de este proyecto.

Los profesionales o empresas constructoras que se encarguen de realizar los trabajos, deberán mantener en la(s) oficina(s) de la faena, un archivo de los documentos que se señala a continuación:

- Especificaciones técnicas.

La Empresa Constructora, deberá mantener en la obra todos los elementos necesarios de Prevención de accidentes, tanto para su personal, como para los profesionales e inspectores que visiten la obra. Se considera entre otros, cascos, antiparras, orejeras, guantes, botas arneses, etc., los que serán de uso obligado, dependiendo del tipo de trabajo que esté realizando.

Todos los materiales a emplear en las reparaciones de fachada, se entiende que serán de primer uso y de buena calidad dentro de su clase, debiendo ajustarse su provisión estrictamente a las normas consignadas para cada uno de ellos. La Inspección Técnica de la Obra (I.T.O.) designada, podrá rechazar u ordenar el cambio de los materiales que considere que no cumplen las condiciones exigidas para una obra de calidad normal o que sean claramente defectuosos, y que pueden poner en peligro la resistencia o aspecto de la obra.

1. INSTALACIÓN DE FAENA

Se deberá considerar la habilitación de los recintos que sean necesarios para almacenar materiales de construcción, máquinas o herramientas; así como para el uso del personal de obra.

2.- ANDAMIOS

Deberán ser instalados y manipulados de acuerdo a las normas de seguridad vigente, debidamente controladas por un experto en prevención de riesgos, quien dejara constancia de su visita en el libro de obra.

Para la instalación de los andamios, el contratista deberá coordinar su colocación con la ITO, de manera de minimizar el bloqueo de los pasos vehiculares y peatonales de la comunidad.

Se exigirá el uso de los implementos de seguridad personal de cada trabajador, para trabajos en altura. El no cumplimiento de estas medidas, dará autorización para excluir al trabajador y posibles sanciones a la empresa.

3.- LIMPIEZA DE SUPERFICIE A PINTAR

Se realizará una limpieza superficial con hidrolavadora de carácter obligatorio, dejando la superficie libre de sustratos sueltos o manchados.

Los muros deberán ser limpiados de tal manera que se retire toda la pintura o capa de textura mal adherida y/o desprendida de la superficie a pintar. Así mismo se debe eliminar toda suciedad que pudiera existir en las fachadas del edificio, de manera de lograr una superficie libre de polvo y otros residuos producidos por la contaminación ambiental, que impida la buena adherencia de la nueva pintura.

En presencia de superficies contaminadas con hongos, se deberá limpiar con abundante agua. Enjuagar y luego lavar con ácido muriático y agua (1:4), para luego volver a enjuagar.

Finalmente se aplicará un enjuague de las superficies, utilizando un sistema de hidrolavado, con la finalidad de retirar polvo y sales que no hayan sido removidos, por la limpieza superficial mecánica.

4.- PREPARACIÓN DE SUPERFICIES

Se deberá dejar una terminación de muro parejo, limpio y seco, luego de que las superficies englobadas o descascaradas sean corregidas eliminando las partes flojas con cepillo de cerdas duras; eliminando el polvillo, y sin impregnaciones de grasa y aceite.

Posterior al retiro del revestimiento existente en las jardineras se procederá a reparar las superficies de estas.

Finalmente las grietas y porosidad excesiva deben ser retapadas según corresponda. Además se repararán aquellos estucos que aparezcan dañados, utilizando para esta faena morteros pre-dosificados para reparaciones tipo *Pre-sec de Melón* o similar en calidad.

5.- IMPERMEABILIZACIÓN

Posterior a la reparación de las superficies dañadas y previa a la aplicación de la pintura el contratista deberá aplicar como impermeabilizante Igol Transparente o similar en el 1° metro de altura de las fachadas del edificio y jardineras.

6.- PINTURA DE FACHADAS, MUROS PERIMETRALES DE DESLINDE

Los muros de fachadas y perimetrales deberán ser pintados con esmalte al agua, marca Sherwin Williams o similar.

Se utilizará para pintar dos tonos de pintura, SW 7042 y SW 7072 o similares, los cuales serán escogidos por la Junta de Vecinos y el comité de administración, exclusivamente de entre los colores de lista que se le presentarán con anticipación.

El contratista deberá efectuar una muestra de pintura de los colores escogidos de 1,00 X1,00 metro, en un muro preseleccionado por la Junta de vecinos y el comité de administración, la que será informada al contratista oportunamente.

Los cielos de terrazas deberán ser pintados con látex blanco, marca Sherwin Williams o similar

Las pinturas deben ser compatibles con los materiales de las bases. No se harán mezclas de pinturas no indicadas por el fabricante.

Los envases deben tener identificación de fábrica con indicación clara de su contenido, proporción de mezcla y el diluyente a usar.

Las superficies a pintar deben estar perfectamente limpias y totalmente secas. No se efectuarán trabajos de pinturas, habiendo condiciones climáticas de humedad y temperatura adversas.

Se aplicarán las manos necesarias para el perfecto acabado de las superficies; considerándose una aplicación mínima de dos manos.

Los remates de pinturas y líneas de corte deben ejecutarse con absoluta limpieza. No se aceptarán imperfecciones ni manchas sobre elementos ajenos a la superficie a pintar.

El contratista deberá considerar la aplicación de dos manos de barniz en todas las piezas de madera que se encuentran tanto en la caseta de guardia y el acceso al edificio.

7.- CUBIERTA

Previa limpieza y retiro de todo el material suelto de las planchas de cubierta de acero galvanizado, se procederá a reparar todos los sellos de cubierta dañados y se aplicará dos manos de pintura para techos marca Sherwin Williams o similar.

Los colores de la pintura que se utilizará serán escogidos por la Junta de Vecinos y el comité de administración, exclusivamente de entre los colores de lista que se le presentarán con anticipación, con la aprobación de la I.T.O.

8.- ELEMENTOS METALICOS

Se contempla la aplicación de dos manos de anticorrosivo y esmalte sintético marca Sherwin, o similar, en los elementos metálicos de las barandas de los balcones.

Los colores de la pintura que se utilizará serán escogidos por la Junta de Vecinos y el comité de administración, exclusivamente de entre los colores de lista que se le presentarán con anticipación, con la aprobación de la I.T.O.

9.- ASEO FINAL Y ENTREGA

Una vez concluidos los trabajos de mejoramiento de las fachadas y acceso, se procederá a limpiar la zona de trabajo, de manera de entregar este lugar limpio y libre de escombros y basuras producidas durante las faenas.

El contratista además deberá llevar un registro gráfico (fotografías) del estado actual de los espacios a intervenir, antes del inicio de los trabajos.

El contratista solicitará a la inspección técnica de obra, la recepción de las obras, quien a su vez, autorizara la presentación del estado de pago final, junto a los antecedentes indicados anteriormente, previa inspección en obra y levantando las observaciones que serán entregadas en un informe escrito.

El contratista solicitará a la inspección técnica de obra, la recepción definitiva de las obras en el plazo otorgado por la inspección técnica de obra, quien junto a la presidenta de la Junta de Vecinos dará la conformidad o hará las observaciones si las hubiere.

10.- LETREROS DE OBRA Y SEÑALIZACIÓN DE SEGURIDAD

Se consulta la instalación de 2 letreros de obra. Deberá ser nuevos e indicativos de la obra. Sera de fondo blanco y letras negras. Deberán llevar el logo de la Municipalidad de Las Condes.

Uno deberá ser de 2 mt de ancho y 1,5 mt. de alto, que se instalará en el frontis del edificio con dos pilares. Y el segundo será de 0,7 mt de ancho por 0,5 mt. de alto, que se instalará en un trípode en el acceso al edificio.

Es responsabilidad del contratista la instalación del letrero. La posición será entregada al inicio de los trabajos por la inspección técnica de obra. El material podrá ser a libre elección previa consulta y coordinación con la inspección técnica de obra.

La empresa contratista deberá instalar señalética de seguridad en el área de trabajo, advirtiendo a los residentes del peligro de circular por esa área.

11.- PROTECCIONES

El contratista proveerá los medios necesarios para evitar ensuciar árboles y arbustos, pavimentos, vidrios y otros, producto de los trabajos a efectuar. En caso de producirse manchas, de acuerdo a lo señalado, deberá limpiar de inmediato o proceder a pintar y/o reparar el daño causado.

12.- DEFINICIÓN DE AREAS A PINTAR

El contratista deberá reparar y pintar los muros de fachada del edificio, jardineras, balcones, muros perimetrales, baños de conserjería y caseta de acceso.

Se impermeabilizara el primer metro de altura de las fachadas del edificio y las jardineras.

No se considera la pintura de muros y losa cielo de los balcones que se encuentran cerrados con ventanas o mallas de protección.

Se considera la aplicación de anticorrosivo y esmalte sintético en los elementos metálicos de las barandas de los balcones. Limpieza y pintura de la cubierta de la techumbre del edificio.

Todos los elementos de madera del acceso del edificio y portería deberán ser barnizados.

13.- INSTRUCCIONES PARA LOS PROPIETARIOS DURANTE LOS TRABAJOS DE PINTURA EXTERIOR DEL EDIFICIO

Las presentes instrucciones corresponden a los procedimientos a seguir por los habitantes del Edificio Embassy, durante la ejecución de los trabajos de remozamiento exterior del inmueble.

Durante el período en que se ejecuten los trabajos de remozamiento y particularmente la limpieza mecánica e hidrolavado de la fachada de los edificios, cada morador deberá cerrar herméticamente sus ventanas y proteger sus elementos de valor. De manera de evitar pérdidas y daños derivados de la ejecución de los trabajos.

Cualquier duda o consulta en relación a los trabajos de remozamiento, pintura o del servicio en general deben ser realizadas directamente al encargado de la empresa constructora, o a la ITO, y NO a los maestros pintores.

Gonzalo San Martín
ITO CENEC S.A.
Junta de Vecinos
C-3 San Pedro de Las Condes

Elba Tosso Torres
Presidenta
Junta de Vecinos
C-3 San Pedro de Las Condes