



COLON 4.000 NORTE

## **ESPECIFICACIONES TECNICAS**

**“PINTURA EXTERIOR Y REPARACIONES DE FACHADAS, MEJORAMIENTO DE ESPACIOS COMUNES Y SISTEMAS DE SEGURIDAD - COMUNIDAD EDIFICIO POLONIA N° 260”**



JUNTA DE VECINOS COLON 4.000 NORTE  
Unidad Vecinal C - 2



## **ESPECIFICACIONES TECNICAS**

### **GENERALIDADES**

Las presentes especificaciones técnicas comprenden los trabajos de reparación, pintura y remodelación de espacios comunes en la comunidad Edificio Polonia N° 260, de la Comuna de Las Condes.

Las áreas a intervenir serán todas las áreas comunes del edificio, así sean las fachadas, balcones, terrazas, hall de acceso, caja escala, halls de todos los pisos, pasillos de bodegas, jardineras principales, techumbre, y en general todas las áreas comunes del conjunto.

Todo trabajo de pintura y acabado deberá ser perfectamente ejecutado, sobre una superficie sana, libre de imperfecciones mayores, firme, lisa, homogénea, y continúa.

Será exclusiva responsabilidad del contratista que se cumpla con nivel de terminaciones y exigencias de la inspección técnica de la junta de vecinos y de la inspección técnica municipal.

Todos los materiales serán de primera calidad, de marca conocida a nivel nacional y primer uso.

La pintura a utilizar será Sherwin Williams, similar o superior calidad previa autorización del ITO, y los colores se mantienen a lo existente. No obstante podrán existir variaciones, si así la junta de vecinos y la administración lo consideran, no afectando los plazos y los costos de la obra.

No se admitirán mezclas de pintura, tintes, colorantes ni nada que adultere el material.

Para certificar la calidad de las pinturas, estas deberán venir en envases nuevos y sellados antes de su utilización (etiqueta del fabricante). Esto cuenta también para las herramientas a utilizar; es decir: brochas, rodillos, lijas, etc., que deberán ser nuevos. La Inspección Técnica rechazará los envases cuyo contenido haya sido alterado. Todo material o elemento rechazado por la Inspección Técnica se retirará de la obra inmediatamente. Los materiales recibidos en la obra deben conservarse bien almacenados y en sus envases originales. La Inspección Técnica, si lo estima conveniente, podrá solicitar las facturas de compra para corroborar que las pinturas sean de fabricación reciente.

El contratista llevará un control del progreso de las faenas constructivas, en contraste con la programación original de ésta o bien la proyección de la duración total de las faenas acorde a la envergadura del proyecto. En este control se anotará además la asistencia del personal profesional, técnico y de obra, así como toda llegada de materiales a la obra.

Para trabajos de especialidad, ya sea electricidad, agua o gas, deberá ser realizado siempre por personal idóneo con los conocimientos y certificaciones que correspondan.

Deberá dejarse registro gráfico (fotografías) del estado actual de los espacios a intervenir, antes del inicio de los trabajos.

### **De los Trabajadores**

Los trabajadores deberán siempre mantener un vocabulario adecuado, y el trato respetuoso con todas las personas de la comunidad.

No se aceptarán gritos, en caso de necesitar comunicarse con personal a distancia se exigirá el uso de radios transmisores portátiles.

No se aceptará el uso de radios, celulares u otro dispositivo para escuchar música en terreno.

El contratista ni sus trabajadores podrán realizar trabajos adicionales o particulares durante la ejecución de la obra, cualquiera que sea su tipo.

Los balcones, terrazas deberán siempre ser trabajados desde el exterior, no permitiéndose en ningún caso, el ingreso de ningún trabajador o supervisor al interior de los departamentos.



En caso de que el balcón se encuentre cerrado hacia el exterior, no será considerado en los trabajos. Si es posible trabajar en las barandas sin provocar daño a la propiedad, será considerada.

Los trabajadores y supervisores deberán llevar siempre su uniforme (overol) y credencial, en caso de no cumplir con este punto se les exigirá su retiro temporal de la obra.

En horarios de colación no se admitirá descansos o siestas de los trabajadores en áreas comunes, jardines u otro lugar que no sea la instalación de faenas.

La Inspección Técnica tendrá la facultad de solicitar al contratista la exclusión de un trabajador si así lo estime conveniente, ya sea por conductas inapropiadas o por mala ejecución de los trabajos.

## **Seguridad**

### **a. Acreditación de personal.**

El contratista deberá mantener a su personal debidamente identificado mediante credenciales. Las credenciales deberán indicar el nombre de la constructora, nombre de trabajador, cargo y/o especialidad. Los trabajadores deberán portar en todo momento estas credenciales, como asimismo, deberán usar overoles de igual color, para todos los trabajadores.

Estará prohibido a todo trabajador o supervisor del contratista ingresar a los departamentos. Los daños o pérdidas que se produzcan por la infracción de esta prohibición, será de responsabilidad del Contratista.

### **b. Del ingreso del personal a la obra.**

Todo el personal de la empresa adjudicada, debe registrarse en portería todos los días, tanto la hora de ingreso como la hora de salida. Debe presentar su credencial personal. En este registro deberá quedar inscrito el nombre de la persona responsable del personal. El ingreso y retiro deberá ser siempre en el mismo horario. En caso de que esto no se cumpla por excepción, el supervisor deberá informar a portería.

### **c. Elementos de protección personal**

La empresa debe proveer a su personal de todos los elementos de protección personal y seguridad para el cumplimiento de su trabajo. Será de carácter obligatorio el porte de cascos, zapatos de seguridad y arnés de seguridad y/o cuerda de vida, para trabajo en altura. Deberá también tener un stock necesario de guantes según la cantidad de trabajadores, cuerdas de vida, antiparras y todo elemento de protección personal asociado a la naturaleza de los trabajos. Las herramientas e implementos de trabajo o maquinaria deberán estar en buenas condiciones de uso. La I.T.O. podrá suspender la obra si a su juicio el contratista no está cumpliendo con las normas de seguridad o existe alguna acción o condición insegura de algún trabajador.

### **d. Protección de instalaciones y elementos**

El contratista que se adjudique la obra, deberá tomar los resguardos necesarios para la protección de todos los elementos que puedan sufrir daño debido a la intervención de ésta. A modo de ejemplo citamos puertas de acceso a departamentos, ventanas, pisos, jardines, ascensores, etc.

El contratista deberá proteger los pavimentos de los recintos a intervenir tanto interiores como exteriores, los pisos interiores deberán ser cubiertos en su totalidad con polietileno trasparente o cualquier otro material que cumpla de mejor manera el objetivo de protección y que deberá ser aprobado por la ITO.



En los exteriores, en especial en las zonas de jardines, las zonas dañadas deberán ser repuestas con la misma calidad del existente y entregadas a la Inspección Técnica. Deberá cuidar de no producir salpicadura de pintura, ni daño alguno a los vehículos del condominio.

Cualquier daño producido por personal de la empresa, ya sea casual o intencional, el contratista es responsable de informar inmediatamente a la I.T.O. y a la administración del condominio de la situación, dejar constancia de lo sucedido en el libro de obras, y posteriormente restituir el elemento dañado previo V°B° de la inspección técnica.

En caso de necesitar la utilización del ascensor el contratista deberá cubrir todo el perímetro de la cabina con una plancha de chcolguán u otra plancha rígida para evitar ralladuras. Todo daño a causa o con ocasión de los trabajos será de exclusiva responsabilidad del contratista, su reparación deberá contar con V°B° de la I.T.O.

### **Andamios**

La instalación de los andamios debe ser tomando las precauciones necesarias para evitar inconvenientes a los usuarios y peatones. El Contratista tendrá plazo 5 días hábiles posteriormente de notificada la adjudicación de la obra, para entregar croquis tipo carta Gantt, con la programación de la obra y movimientos de los andamios. Esta propuesta se evaluará y aprobará por parte de la junta de vecinos, la Administración del condominio y la I.T.O. No se podrá comenzar con los trabajos sin tener esta aprobación por escrito. Los desplazamientos de los andamios, se harán a horas adecuadas coordinadas con la administración y la I.T.O.

Las áreas verdes que existan y cuya ubicación corresponda a los lugares donde se ubiquen los andamios, deberán ser protegidos y su cuidado y conservación será de responsabilidad del contratista mientras dure la ejecución de la obra.

En la ejecución de los trabajos se deberá cuidar que los andamios no dañen el pavimento existente, los que deberán mantenerse limpios durante el desarrollo de los trabajos, y entregarse en las mismas condiciones que fueron encontrados al comenzar la obra. Todo daño que se produzca en ellos con ocasión de los trabajos, será de responsabilidad del Contratista.

El contratista deberá instalar toda la señalética necesaria para prevenir a los peatones de los trabajos que se estarán realizando en altura, deberá coordinar circulaciones o pasos alternativos para evitar el paso de peatones bajo andamios. También deberá de resguardar la seguridad de los vehículos estacionados dentro de la propiedad.

## **1. INSTALACION DE FAENAS**

La administración de la comunidad Edificio Polonia N°260, entregará formalmente a la empresa adjudicada el lugar a cerrar para la instalación de faenas.

### **1.1. Cierro perimetral de la obra.**

La empresa deberá contemplar la construcción de un cerco perimetral para la instalación de faenas, a una altura no menor a 2,0 mts., deberá ser completamente cerrado y techado, con material tal que no permita el acceso de personal no autorizado.

### **1.2. Empalmes de Agua potable y Electricidad provisionarias.**

La administración de la comunidad proveerá de agua potable y electricidad para instalación de faena. Será de cargo del contratista, tanto en lo que se refiere a material y mano de obra, realizar todos los empalmes y tendidos necesarios para la habilitación y funcionamiento de la instalación de faenas. Todo trabajo deberá ser ejecutado por personal autorizado según su especialidad. Será de cargo del contratista la instalación de re marcadores para el cálculo del



consumo de agua y electricidad y la cancelación del consumo derivado de la instalación de faenas en forma mensual, a la administración de la comunidad.

### **1.3. Comedores, baños y bodegas.**

El contratista deberá contemplar al interior de la instalación de faenas:

- a) Baños químicos: Cantidad necesaria para el personal en obra.
- b) Comedor: Dimensiones necesarias para la cantidad de personal en obra. Deberá cumplir con todas las normativas sobre esta materia. Cerca de la zona de marmitas debe considerar extintor.
- c) Bodega y pañol: Deberá contar con la seguridad necesaria para evitar hurtos o robos de personal ajeno a la obra. La bodega debe contar con a lo menos 2 cascos para visitas.
- d) Oficinas: El contratista debe habilitar una oficina especialmente para reuniones de obra y uso de la inspección técnica, donde se mantendrá toda la información relativa de la obra.

### **1.4 Escombros y basuras**

El contratista deberá considerar la contención de residuos mediante tolvas. La administración del condominio concederá el lugar para su disposición y fácil retiro. En caso de ser necesario, y por la extensión de la obra podrán disponerse la cantidad necesaria y en coordinación con la I.T.O. y la administración.

Las tolvas se mantendrán con cerco provisorio o malla para evitar la acumulación de basuras y escombros ajenos a la obra. No se aceptarán acumulaciones de escombros fuera de tolvas especialmente habilitados para este fin.

Será requisito para la presentación y posterior cancelación de la última factura, la presentación del certificado de botadero de la obra.

### **1.5 Letreros de Obra**

Se consulta la instalación de 2 letreros de obra. Deberá ser nuevo e indicativo de la obra. Será de fondo blanco y letras negras. Deberán llevar en color el logo de la Municipalidad de Las Condes, y de la Junta de Vecinos Colón 4000 Norte.

Uno deberá ser de 2,0 mts de ancho por 1.5 mts. de altura, que se instalará en el frontis del edificio con dos pilares de madera hincados en el terreno (Sector antejardín). Y el segundo será de 0.7 mt. de ancho por 0.5 mt. de altura, que se instalará en un trípode (o atril) en el área de acceso al edificio.

## **FONDEVE 2016**

**Obra: "PINTURA EXTERIOR Y REPARACIONES DE FACHADAS, MEJORAMIENTO DE ESPACIOS COMUNES Y SISTEMAS DE SEGURIDAD - COMUNIDAD EDIFICIO POLONIA N° 260"**

**Costo Total: \$**

**Aporte Municipal \$**

**Aporte Comunidad \$**

**Empresa Ejecutora :**

**Fecha de Inicio:**

**Fecha de Término:**

**Gestión:**

**Junta de Vecinos Colón 4.000 Norte, UV-C2**

**Comité de Administración:**

**"PINTURA EXTERIOR Y REPARACIONES DE FACHADAS, MEJORAMIENTO DE ESPACIOS COMUNES Y SISTEMA DE SEGURIDAD - COMUNIDAD EDIFICIO POLONIA N° 260"**



## **Municipalidad de Las Condes**

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

### **1.6. Aseo de la obra**

Será de exclusiva responsabilidad del contratista mantener la faena permanentemente aseada, así como el retiro de escombros, basura y sobrantes que hubiese antes, durante y después de los trabajos.

Previamente a la recepción, se efectuara un aseo total, de todos los elementos involucrados en la ejecución de la obra, prestando especial cuidado a la limpieza de cerrajerías, pavimentos, vidrios, marcos, etc., los que debiesen ser protegidos con huinchas de enmascarar previo a ser pintados, y en general a cualquier elemento que se encuentre manchado con pintura. Para la recepción de la obra deberán ser retiradas todas estas huinchas de protección, no admitiéndose en ninguno de estos elementos.

Será motivo de rechazo de la recepción final la entrega de la obra, un aseo deficiente o manchas en elementos.

## **2. LIMPIEZA DE SUPERFICIES – HIDROLAVADO.**

Se consulta la limpieza del total de todas las superficies exteriores del edificio, sean estos muros, cielos, pisos, tuberías etc., mediante hidrolavado procurando eliminar todos los agentes externos depositados y adheridos en las superficies, sean tierra, restos de pintura sueltos, grafitis, smog, clavos, fierros, etc.

La limpieza deberá ser realizada desde la parte superior del edificio hacia la base. La limpieza de las áreas con pintura texturada, o con suciedad rebelde, se hará con escobillas de plástico y una solución con agua y detergente doméstico. Posteriormente enjuagar prolijamente mediante el hidrolavado.

Con el fin de remover la suciedad y todo material suelto o que se pueda desprender, retirar estuco o maquillaje suelto, en caso de ser necesario ayudarse con escobilla, espátula para retirar la mayor cantidad de suciedad, dejar secar al menos 24 horas antes de continuar, si el muro continua húmedo no aplicar pinturas.

Para el tratamiento de hongos, moho y microorganismos se deberá tratar las superficies que tengan estos microorganismos limpiando fuertemente con escobilla hasta llegar al muro junto con aplicar una solución de hipoclorito de sodio (cloro liquido común) diluido en agua en proporción 1:4, dejar actuar por unos minutos y posteriormente enjuagar con abundante agua limpia, dejar secar.

A proposición del Contratista y previo V°B° de la I.T.O, este tratamiento podrá ser reemplazado por producto desarrollado para estos mismos fines por Sherwin Williams u otros similares, producidos por otros fabricantes de pinturas.

## **3. REPARACION DE SUPERFICIES**

En las superficies donde existan deterioros mayores a 5 cms. Que se encuentren a una altura mayor de 5mts., deben ser reparadas con Pasticem o Pasta Rasante Loxon o similar. Si existen daños de desprendimientos de estuco, la reparación deberá ser con mortero cemento.

En las áreas de altura menores a 5mts., toda imperfección deberá ser eliminada a fin de mostrar una superficie completamente pareja. Para paños en que las reparaciones de estucos sean de espesor mayor a 1,0 cm. O las alturas o anchos sean considerables se





utilizará puente adherente para la adherencia del estuco. Cada caso será consultado y determinado por el ITO. quien lo dejará inscrito en libro de obra.

### **3.1. Reparaciones de Estucos**

Los estucos a reparar, como por ejemplo las jardineras de balcones, se debe considerar el retiro de todo el material suelto mediante un picado suave, luego limpiar correctamente la superficie para asegurar la adhesión de la mezcla. La primera carga a aplicar no podrá ser mayor a los dos centímetros, después de 24 horas se podrá seguir con la carga. Si los espesores a reparar superan los 3 centímetros de carga, se deberá reforzar la reparación mediante una malla de metal desplegado.

Las esquinas deberán ser trabajadas con escuadras y reglas para lograr líneas continuas y parejas.

En el caso de desprendimientos de estucos mayores donde el fierro este a la vista, el contratista deberá limpiar el fierro mediante escobilla metálica o gratta, hasta eliminar todo el óxido superficial, una vez limpio el fierro aplicará una mano de antióxido para posteriormente aplicar el mortero. En el caso donde el estuco este soplado, el contratista deberá retirar todo el material suelto para su reparación.

En caso de grietas en los paramentos verticales deberá picar toda la longitud de la grieta en V para su reparación con mortero epóxico.

### **3.2. Raspado de la Superficie**

Solo en zonas puntuales de Textura desprendida se deberá trabajar a paño completo, realizando cortes limpios y rectos. Se procederá a raspar las superficies de tal manera de retirar todos los restos de pintura y textura suelta, además lo que se encuentre suelto en maquillaje, pasta, mortero, hormigón o que se puedan desprender. Retirar la suciedad, sales, grasas, polvo o cualquier otra contaminación que impida la buena adherencia de la pintura.

Al trabajar a paño completo, se deberán respetar las canterías, de forma tal de disimular los parches entre la textura nueva y la antigua.

Sobre la superficie raspada, se deberá sellar el sustrato con una mano de acondicionador de superficies De Loxon o similar, después de 12 horas aplicar como terminación Texturina Kem Pro, color a definir, el grano será de las mismas condiciones que el existente.

Tratamiento en cielos balcones o zonas interiores con material desprendido

En las zonas que presenten desprendimientos, se deberá trabajar a paño completo realizar cortes rectos con el fin de disimular las reparaciones. Se retirarán todas la pinturas, pastas y yeso, llegar hasta el sustrato sano y firme. Se ocuparán herramientas idóneas para estos trabajos, tales como raspadores, espátula u otra herramienta manual que permita toda la remoción del material suelto. Se deben reparar todas las filtraciones de agua aparentes.

### **3.3. Tratamiento de superficies con daño de humedad**

Para el tratamiento hongos, moho y microorganismos se debe tratar las superficies limpiando fuertemente con escobilla hasta llegar al muro junto con aplicar una solución de hipoclorito de sodio (cloro liquido común) diluido en agua en proporción 1:4, dejar actuar por unos minutos y posteriormente enjuagar con abundante agua limpia, dejar secar.

A proposición del Contratista y previo V°B° de la I.T.O, este tratamiento podrá ser reemplazado por producto desarrollado para estos mismos fines por Sherwin Williams u otros similares, producidos por otros fabricantes de pinturas.

### **3.4. Tratamiento y reparación de Microfisuras**



Para el tratamiento de Microfisuras se deberá recorrer el muro con una o dos capas de PASTA ELÁSTICA KEM PRO o similar, previa autorización del ITO., Aplicar con llana o espátula, este producto no es lijable, por lo cual se recomienda repasar con paño húmedo para eliminar excesos de producto y alisar la superficie.

#### **4. TEXTURAS Y PINTURAS**

Se consulta el repintado de muros y cielos de las siguientes superficies:

- Fachadas y muros exteriores.
- Hall exterior e Interior del primer piso
- Sala de Estar o Espera de la zona de acceso del primer piso
- Halls pisos -1, 1 al 11° pisos
- Muros y cielos de balcones terrazas
- Barandas
- Muros y cielos Caja de escala.
- Muros, cielos y demarcaciones de estacionamientos, además de paramentos y cielos de sala de bombas, sala compactador, baño y comedor de personal, sala del generador (grupo electrógeno).
- Muros y cielos de pasillos a bodegas.
- Muros y cielos de conserjería.
- Techumbres y sectores de paramentos (con pendientes , en sectores de los niveles 10° al 12°), que están revestidos con tejas de madera (alerce), a los que se deberá proteger y mejorar con tratamiento protector impregnante MINWAX de Sherwin Williams o similar, previo retape de grietas y quebraduras con Masilla de Retape MINWAX o similar, que evita la absorción de humedad en las superficies tratadas.-
- Cubiertas de la Techumbre sobre el 12° piso, que es metálica deberá pintarse con Protección de Techos ( Techumbres y Canaletas) de Sherwin Williams o similar; si los techos estuvieran muy deteriorados, con corrosión notoria, deberá contemplarse la reparación y posterior pintura con Triple Acción Metal de Sherwin Williams o similar, ya que desarrolla en un solo producto convertidor de óxido, anticorrosivo y pintura de terminación.

##### **4.1. Muros Exteriores.**

La superficie a trabajar debe ser limpiada correctamente (Hidrolavado), según se indica en las presentes Especificaciones Técnicas.

Se consulta la pintura de todos los muros, incluyendo texturas recuperadas.

Se utilizará Latex Super Kem Tone de Sherwin Williams o similar.

##### **4.2. Muros con terminación texturada.**

Se deberá sellar la superficie con una mano cruzada de acondicionador de superficies Loxon o similar. Si es necesario se aplicará pasta muro exterior, la cual deberá también ir sellada.

Para reparaciones de textura desprendida se consulta una mano de cruzada de acondicionador de superficies de Loxon o similar.

Sólo en el caso de ser necesario aplicar pasta muro exterior Kem Pro o similar la que deberá ser sellada con una mano de acondicionador de superficies de Loxon o similar.

Posteriormente aplicar una capa de Texturina Kem Pro, GM o GG o similar, color blanco, aplicado con llana y dibujado con platacho, dejar secar al menos 12 horas antes de repintar.





Para el pintado de todos los muros, incluyendo texturas recuperadas, se debe sellar todos los muros con una mano cruzada de acondicionador de superficie Loxon o similar, posteriormente proporcionar un tiempo de secado de 8 horas, con un máximo antes de pintar de 72 horas. Aplicar también este producto en columnas y cadenas.

Como terminación aplicar dos manos o hasta cubrir de Látex Super Kem Tone o similar, color a elección, dejar una fina terminación mate sedosa, dejar secar durante 8 horas entre manos, pintura base agua formulada con resinas, aplicar con brocha, rodillo o pistola.

#### **4.3. Repintado de cielos.**

Los cielos de balcones, halls, caja escala, bodegas, sala basura, estacionamiento y en general todas las áreas comunes se consultan es Látex Súper Kem Tone de Sherwin Williams o similar, previo V°B° de la ITO, en dos manos. De debe dejar a lo menos ocho horas de secado entre cada aplicación. En caso de que la ITO lo estime conveniente podrá solicitar a la empresa otra mano de pintura, hasta cubrir toda la superficie.

#### **4.4. Repintado de muros interiores.**

Se consulta la pintura de muros de halls interiores, balcones, pasillo de bodegas, salas de basura, salas de máquina, y en general todo recinto común en esmalte al agua Super Kem Pro de Sherwin Williams o similar, previa autorización del ITO.. La aplicación será con dos manos o hasta cubrir completamente el sustrato.

Se deberá dejar un tiempo de secado de a lo menos 8 horas entre cada aplicación.

#### **4.5. Repintado de rejas y metales ferrosos**

Se consulta repintado de elementos ferrosos, como lo son, rejas exteriores del Edificio, vigas, metálicas en estacionamientos del sector del fondo del terreno, portones, barandas de balcones, postes, barandas de escaleras, etc.

En caso que el elemento este sin revestimiento se consulta la aplicación de dos manos de Anticorrosivo Probase Kem Pro O similar sobre la superficie limpia, seca y libre de óxido. La aplicación de la primera mano de anticorrosivo será rojo y la segunda de color café moro. Entre cada mano de anticorrosivo se dejará un tiempo de secado de a lo menos 24 horas.

Como terminación aplicar dos manos de Esmalte sintético Kem Pro, color a definir.

También podrá efectuarse todo este trabajo descrito, sólo con la aplicación de la pintura Triple Acción Metal de Sherwin Williams o similar previa consulta y aprobación del I.T.O.

En el caso de que el revestimiento del elemento se encuentre en buen estado, sobre la superficie limpia y seca se consulta una mano de Esmalte sintético Kem Pro o similar color a definir.

#### **4.6. Maderas en general**

Todas las maderas interiores, puertas, marcos, guardapolvos, junquillos, etc. Se pintarán con esmalte al agua Sherwin Williams o similar, con dos manos para dejar un acabado perfecto, este esmalta al agua deberá tener terminación mate (no brillante).

#### **4.7 Cambio de pavimentos en halls de pisos y en Caja de Escalera y descansos**

En todos los pisos se cambiarán los pavimentos de pisos existentes por porcelanato antideslizante en palmetas de 60 x 60 cms. o alternativas de 50 x 50 cms. según disponibilidad de los proveedores en el momento de la ejecución de los trabajos, definiendo el color, textura, tamaño definitivo, tipo y calidad con el V° B° del Comité de Administración del Edificio Polonia 260 y del I.T.O.; estos pavimentos llevarán guardapolvos de madera pintados que guarden relación con los colores definitivos de los muros perimetrales de los halls, de las puertas y del porcelanato elegido, por los encargados de otorgar los V°B| para la ejecución del trabajo



- Halls acceso de departamentos en cada piso. Se consulta su instalación perfectamente a escuadra con muros, líneas paralelas, sobre capa de Bekrón DA o similar, con una aplicación con llana dentada de a lo menos 10 mm.

En todos los pisos, se mantienen los guardapolvos de madera existentes, y si se dañan se deberán recolocar otros que tengan las mismas especificaciones.

#### **4.8 Escaleras y gradas**

En la caja de escaleras se pintarán todos los paramentos, antepechos, barandas y cielos en la forma y especificaciones ya descritas anteriormente; las gradas que son actualmente de goma estriada y goma toperól en descansos, serán cambiadas por gomas nuevas de las mismas características y calidad, serán de color negro, y deberán asegurar que sean efectivamente antideslizantes.

#### **4.9 Jardineras de las terrazas principales (Fachadas Oriente y Poniente)**

Estas jardineras que son 3 en cada departamento serán reparadas en cuanto a estanqueidad, es decir deberán quedar sin filtraciones en ninguna de sus caras (interiores o exteriores, ni tampoco a las losas que las separan de los pisos inferiores); para tales efectos se deberán reparar fisuras, grietas en todos los estucos y además deberán colocarse membranas asfálticas para asegurar que no tengan filtraciones, las capas de membranas asfálticas deberán quedar con los traslapos suficientes y el pegamento entre capas fijado de tal modo que no permitan ni la más mínima filtración (Esta condición deberá quedar certificada y garantizada por el contratista por un período de a lo menos un año sin fallas). Con posterioridad a ese plazo las deficiencias que pudieran tener las membranas por calidad y/o colocación de las mismas, ya no corresponderán al contratista; y los costos de reparación, y/o recambios deberán ser asumidas por cada propietario de los departamentos.

A las jardineras ya descritas, se deben agregar las dos jardineras grandes, que se ubican en el primer nivel, a ambos costados de la rampa de bajadas de los automóviles al estacionamiento subterráneo, la solución que se ejecutará en ellas es exactamente igual que la solución planteada para las jardineras de terrazas, es decir, se debe revisar las condiciones en que se encuentran los paramentos perimetrales de las jardineras grandes ubicadas dentro de los espacios comunes del Edificio, revisar exhaustivamente los estucos de los mismos tanto exteriores, como estucos o terminaciones interiores de las jardineras indicadas; luego proceder a revestirlas interiormente de la misma forma, traslapos, pegamento de los elementos asfálticos, y condiciones de estanqueidad de ellas; realizadas las pruebas correspondientes y comprobada su condición hidrófuga, se deberán volver a rellenar con los elementos que tenían antes de los trabajos (tierra, plantas o maceteros en los casos en que ya no tenían tierra sino que se habían cambiado por éstos).-

### **5. OBRAS PARA MEJORAR LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO**

5.1 Se instalará un Sistema de Circuito Cerrado de TV, que contará con Consola de Control y Monitoreo, con 2 discos duros de 4 terabytes de capacidad cada uno, con 16 cámaras TVI, de las cuales 2 se colocarán en los ascensores y 14 repartidas en las ubicaciones que fije el Comité de Administración del Edificio y que deberá también contar con el V°B° de la I.T.O. ya que deberá quedar el sistema funcionando perfectamente antes de cursar la Recepción Final de la Obra.-

### **6. OBRAS EXTERIORES**

#### **6.1 Cierros Medianeros**

Se consulta el hidrolavado de todos los muros medianeros del edificio, retirando todos los elementos sueltos y/o soplados. Posteriormente se procederá a efectuar las reparaciones que correspondan, para luego proceder a pintarlos completamente con las pinturas definidas, Latex



## COLON 4.000 NORTE

Super Kem Tone de Sherwin Williams o similar.-

### **7. ENTREGA Y LIMPIEZA DE LA OBRA.**

La obra deberá entregarse completamente limpia. Sin escombros, tierra, plantas que hayan sido retiradas. No deberán quedar restos de polietileno, cintas de enmascarar adheridos, cintas peligro o cualquier otro elemento de obra.

Los andamios deberán ser retirados en la totalidad de la obra.

Las tolvas deberán ser retiradas de la obra sin que queden restos de basura o escombros.

La instalación de faenas debe ser retirada en su totalidad, instalaciones, cierres provisionarios, equipos, etc.

El contratista deberá solicitar a administración una carta donde indique que todos los gastos de energía eléctrica y agua están canceladas, y que no existen observaciones por daños a propiedad, vehículos o jardines. Esta carta debe ser entregada junto a la última factura.

Debe entregar certificado de botadero.

Debe entregar nómina de trabajadores con sus cotizaciones previsionales al día.

Acta de Recepción y conformidad de los trabajos emitido por la Junta de Vecinos Colón 4000 Norte

**ANDREA MARCHETTI I.  
ARQUITECTO – ITO OBRA**