

ESPECIFICACIONES TECNICAS

PROYECTO

**“Mejoramiento áreas comunes Comunidad
Edificio Glamis 3200”**

**SANTIAGO, CHILE
Octubre, 2018.**

“Mejoramiento áreas comunes Comunidad Edificio Glamis 3200”

GENERALIDADES.

Las presentes especificaciones técnicas se refieren a los trabajos de pintura de fachada, Pintura interior espacios comunes y la impermeabilización de las jardineras ubicadas en el 1° piso a realizar en la Comunidad Edificio Glamis 3200 ubicado en Calle Glamis 3200, mediante el apoyo de un proyecto Fondevé con la Ilustre Municipalidad de Las Condes. **El proyecto tendrá una duración de tiempo aproximado de 120 días corridos**, inspeccionando directamente la correcta ejecución de las obras, respetando el fiel cumplimiento de las especificaciones técnicas y el fiel cumplimiento del contrato por la empresa que se adjudique el proyecto.

Se deja constancia que la comisión de la Comunidad Edificio Glamis 3200, así como la inspección Técnica, no aceptará ninguna excusa de trabajo de cualquier índole, aduciendo a que no está consultado en el presupuesto. Los trabajos de reparación deben efectuarse, ya sean menores o mayores, e incluso, los arreglos nuevos anteriores que estén mal realizados a juicio de la ITO.

Se deberán emplear recursos materiales de buena calidad y de primera mano, así como mano de obra con experiencia y de ser necesario calificada, con el objetivo que los trabajos adjudicados queden en condiciones óptimas y con la durabilidad esperada. La reparación y limpieza de las superficies será recibida por la ITO antes de autorizar el inicio de las obras de pintura.

El Contratista debe hacer entrega a la ITO de la carta Gantt del proyecto en formato Project 2003 o similar en el cual se indiquen detalladamente las faenas a realizar.

1.- OBSERVACIONES GENERALES.

1.1. MUESTRA DE COLORES-TERMINACION SUPERFICIAL EXTERIOR:

Al inicio de los trabajos, se hará una muestra del color de 1,00 x 1,00 mts., en un muro preseleccionado por el Mandante, la que será informada al Contratista oportunamente. El color será a elección de la comunidad manteniéndose dentro de los tonos actuales.

Adicionalmente en la muestra se revisará y validará el enchape a ser utilizado para las reparaciones exteriores el cual deberá ser validado por la comunidad y la ITO.

1.2 ANDAMIOS:

Deberán ser colgantes o modulares de acuerdo con la arquitectura del Edificio, e instalados y manipulados de acuerdo a las normas de Seguridad vigente. Los equipos deben contar con la certificación de calidad de proveedor y será debidamente controladas por un experto en Prevención de Riesgos con su credencial de inscripción en la Seremi vigente a la fecha de inspección el cual será dispuesto por la constructora, quién dejará constancia de su visita y observaciones en Libro de Obra.

Se exigirá el uso de los implementos de seguridad a la totalidad del personal, y elementos de protección específicos para trabajos en altura. El no cumplimiento de estas medidas dará autorización

para excluir al trabajador y aplicar una multa del 0,1 % del contrato al Contratista, por cada trabajador sancionado.

1.3 RESTRICCIONES FUNCIONALES:

Queda expresamente prohibido a los trabajadores, ingresar a los departamentos, a objeto de evitar quedar expuestos a cargos por daños u otros. El contratista deberá responder por los perjuicios que se ocasionen, por el no cumplimiento de sus trabajadores. Solo se permitirá el ingreso autorizado a los departamentos para poder pintar las puertas y barandas de acceso a estos recintos. En estas faenas se designará un profesional responsable de estos trabajos y se deberá notificar a los propietarios según calendario de trabajos y bajo el conocimiento de la inspección técnica de los trabajos. Todo ingreso debe contar con una autorización por escrito del propietario, arrendatario o representante de los mismos, en la cual se indique al menos el trabajo a realizar, la duración aproximada, el personal que realizará la labor y el profesional responsable de los trabajos.

1.4 SEÑALIZACION:

La empresa Contratista deberá instalar señalética de seguridad en el área de trabajo, advirtiendo a los residentes del peligro de circular por esa área, además de delimitar zonas expuestas a caídas de materiales.

1.5 PROTECCIONES:

El Contratista proveerá los medios necesarios para evitar ensuciar árboles y arbustos, pavimentos, vidrios y otros, producto de la ejecución de los trabajos. En caso de generarse, deberá limpiar de inmediato o proceder a pintar y/o reparar el daño.

Para proteger y evitar salpicaduras y accidentes por desprendimiento o caída de materiales y/o implementos de trabajo, las áreas de trabajo deberán ser protegidas con Malla tipo Rachel, la que se afianzará a los andamios.

Se deberá llevar un registro semanal fotográfico de los trabajos, antes y después de intervenirlos.

1.6 ASEO DE OBRA:

La obra deberá mantenerse limpia y ordenada permanentemente. Para ello, deberán retirarse todos los desechos generados en cada jornada. La disposición final de estos residuos y su traslado a botadero se deben regir a la normativa vigente y se solicitara mensualmente al contratista el certificado de los m3 dispuestos en el botadero externo debidamente registrado. La documentación deberá ser validada por la ITO mensualmente.

1.6.1 Control Previo

Se deberá dejar registro fotográfico de todas las áreas a intervenir, como forma de control de los espacios previo al ingreso de la constructora. Este informe debe ser enviado al ITO y la junta de vecinos.

1.7 MARCAS:

Las marcas de los elementos a utilizar para pinturas serán las comerciales tales como Tricolor, Renner, Sipa, Sherwin Williams o similar, y los elementos de reparación, aditivos y Adhesivos serán de las marcas Cave, Sika o similar. Los materiales a utilizar deberán contar con el V^oB^o de la I.T.O.

2.- INSTALACION DE FAENAS.

La empresa Contratista, deberá realizar una instalación provisoria, en que se consulte a lo menos los siguientes ítems.

- a.- Un recinto para bodega y comedor.
- b.- Un recinto para bodega de sustancias que cuente con las medidas de seguridad de acuerdo con la normativa vigente.
- c.- Un recinto vestidor de los trabadores y comedor.
- d.- Instalaciones sanitarias portátiles con wc y ducha.
- e.- Una pileta para el lavado de los implementos de trabajo.

El lugar para la instalación de faenas será señalado por la I.T.O.

3.- REPARACIONES.

3.1 DE MUROS EXTERIORES.

La preparación de las superficies considera un hidrolavado con máquina para dejar las superficies libres de pinturas o Barniz ajenas a las propias del edificio, pinturas sueltas, englobamientos, estucos o enchapes desprendidos, papeles adheridos y el retiro de clavos, hojalatas, maderas, etc. Una vez limpia, se dará una mano puente adherente colmax 32 o Sellantes de Cal, previo a realizar la reparación.

El estuco de reparación necesario para estos fines debe ser el envasado comercial cave, Sika o similar, se utilizará en rellenos y frentes de balcones. En el caso de la reparación de los muros gravillados, se utilizará pasta grano fino, aplicado con rodillo y luego platachado vertical. En las losas de escala y en fisuras en general, empaste o yeso.

La reposición de enchapes deberá realizarse

3.2 CIELOS.

Los cielos de escalas y balcones, se limpiarán con escobilla plástica y se lavarán con agua limpia. Se repararán las imperfecciones y una vez secas se procederán lijar superficie y a sellar con Sellantes de Cal marca Sipa o similar, esperando a lo menos una hora antes de aplicar la terminación final.

3.3 ZONAS HUMEDAS.

Las zonas que demuestren presencia de humedad, como sales o manchas, deberán ser tratadas con Bloqueador de Humedad marca Sipa o similar, previo a la pintura de terminación.

Si se detectan humedades activas (filtraciones), deberán ser informadas al I.T.O, para su reparación iniciando el tratamiento descrito.

3.4 ESTRUCTURAS METALICAS.

Los elementos metálicos se deberán trabajar con Grata metálica (medio mecánico) y lija para retirar óxidos o elementos sueltos. Se deberán evaluar sectores que requieren reposición de estructura o refuerzo mediante soldadura al arco. Revisión deberá ser validada por la ITO mediante inspección visual o fotográfica.

4. PINTURAS.

Los materiales a utilizar serán de primera calidad, no aceptándose el agregado de ningún elemento excepto los necesarios para su dilución de acuerdo con lo señalado por el fabricante. Los materiales deberán contar con la aprobación de la I.T.O., su aplicación debe ser uniforme y pareja no aceptándose cambios de color, manchas o variaciones de tonalidad en un mismo paño.

4.1 MUROS EXTERIORES DE ENCHAPE

Antes de aplicar la terminación final se lavarán con hidrolavado y se aplicará una mano de sellador acrílico para posteriormente aplicar 2 manos de Barniz impermeabilizante semibrillo el cual debe adicionalmente contar con características resistentes UV. El muro debe presentar una tonalidad final uniforme.

4.2 MUROS EXTERIORES DE HOMIGON-ALBAÑILERIA-TABIQUE

Antes de aplicar la terminación final se lavarán con hidrolavado y se aplicará una mano de sellador pigmentado para posteriormente aplicar grano Porotex Hidro repelente G30 o similar y finalmente 1 mano de Látex Hidro repelente. El muro debe presentar una tonalidad final uniforme.

4.3 MUROS Y CIELOS SUBTERRANEOS

Antes de aplicar la terminación final se lavarán con hidrolavado y se aplicará una mano de Látex y posteriormente una mano de esmalte al agua semibrillo. Para el cielo se aplicarán 2 manos de látex. Para la demarcación de estacionamientos se deberá utilizar Pintura Acrílica Fastrack amarilla RAL 1021.

4.4 MUROS Y CIELOS INTERIORES (INCLUYE CIELOS DE TERRAZAS)

Antes de pintar se lavarán con escobilla y agua limpia, se aplicarán dos manos de Esmalte al Agua hasta que el elemento se vea con tonalidad uniforme.

4.5 ELEMENTOS METALICOS.

Se aplicarán dos manos de antióxido de distinto color, preparación que deberá ser recibida por la I.T.O., previo a la aplicación del Esmalte Sintético semi brillo de terminación en dos manos. Esto podrá ser reemplazado por Triple acción de Sherwin Williams.

4.6 ELEMENTOS DE MADERA.

Antes de pintar se lijarán para retirar elementos sueltos o pinturas englobadas y elementos metálicos sobresalientes. Luego se aplicará Barniz o pintura dependiendo de la terminación existente, tonalidad que será definida por la comunidad y registrada en el Libro de Obras, en dos manos, para obtener una superficie de tonalidad uniforme (eventualmente podrá definirse el uso de esmalte sintético en algunos elementos ya pintados).

5. DEFINICIÓN DE AREAS A PINTAR.

a.- MUROS EXTERIORES DE FACHADA Y DE BALCONES, ESCALAS Y CIELOS DE LOS ACCESOS AL PISO, FRONTONES, PANDERETAS PERIMETRALES y en general todos los muros exteriores y que correspondan a espacios comunes.

b.- ELEMENTOS METÁLICOS DE ESCALAS, BALCONES, ALFEIZAR DE VENTANAS, CAJAS DE MEDIDORES Y BASUREROS POR EL EXTERIOR, BANCOS, REJAS DE ACCESO, REJA PERIMETRAL DEL CONJUNTO, POSTES METALICOS DE ALUMBRADO, en general todos los elementos metálicos a la vista.

c.- BARANDAS, PASAMANOS, JARDINERAS, PUERTAS DE ACCESO A DEPARTAMENTOS, PUERTAS DE BODEGAS y en general todos, los elementos de madera a la vista.

d.- MUROS, VIGAS Y CIELO EN SUBTERRANEOS, PUERTAS DE BODEGAS Y EECC y en general todos los paramentos de los subterráneos.

6. IMPERMEABILIZACION JARDINERAS Y ESTACIONAMIENTOS.

6.1.-Impermeabilizacion Jardineras.

- Se realizará el retiro completo de plantas y arbustos, además del sustrato existente.
- Se realizará una limpieza para realizar la reparación de todas las grietas que presente la estructura mediante el uso de sellos apropiados y morteros de características hidrofugas.
- Se revisará y/o generaran las troneras correspondientes a cada jardinera con la finalidad de quedar operativas y sin obstrucciones.
- Finalmente se aplicará imprimante asfáltico para realizar la instalación de MEMBRANA ASFALTICA GRAVILLADA / 4,5 K X M2.

Todos los materiales a utilizar deberán ser aplicados de acuerdo a las especificaciones del fabricante. Posterior a la impermeabilización se realizarán pruebas de agua por 24 hrs para verificar la estanqueidad de esta, no obstante, es exclusiva responsabilidad del contratista asegurar la correcta ejecución y duración de esta.

De ser aprobadas las pruebas se autorizará la instalación del relleno según se detalla:

1. Incorporación de 10-15cm de gravilla.
2. Instalación de geotextil.
3. Instalación de tierra vegetal o sustrato.
4. Instalación de vegetación final de acuerdo con lo que valide la comunidad y la ITO.

6.2.-Impermeabilizacion Estacionamientos.

- Se realizará el retiro completo de la carpeta de rodado existente.
- Una vez retirada la carpeta se deberá realizar un ruteo para asegurar el retiro completo del asfalto y para lograr la rugosidad necesaria para la adherencia del nuevo pavimento.
- Se deberán reparar todas las grietas que presente la losa mediante el uso de sellos apropiados para el tipo de pavimento. El material de sello debe ser aplicado de acuerdo con las especificaciones del fabricante.
- Se aplicará imprimante asfáltico para realizar la instalación de MEMBRANA ASFALTICA GRAVILLADA / 4,5 K X M2.

Posterior a la impermeabilización se realizarán pruebas de agua por 24 hrs para verificar la estanqueidad de esta, no obstante es exclusiva responsabilidad del contratista asegurar la correcta ejecución y duración de esta.

- Finalmente los Adoquines existentes serán reinstalados por personal capacitado resguardando su correcta instalación y confinamiento.

Para la recepción de estas partidas deben ser visadas por la ITO de la comunidad dejando registro en el Libro de Obra para que el contratista pueda seguir con la siguiente etapa.

Este punto aplica para todas las partidas críticas del proyecto las cuales serán definidas y acordadas en las reuniones de coordinación y control de avances.

7. METODOS Y MANO DE OBRA:

a) Inspección y Preparación:

Previo al comienzo al trabajo, contratista presentará carta Gantt al I.T.O. la cual deberá indicar por escrito el tiempo y todas las áreas que serán pintadas con el fin de inspeccionarlas en conjunto. Con este proceder todo defecto que resulte de esta inspección será reportada quedando registradas en el Libro de Obras para su corrección. El comienzo del trabajo implica que ambos han realizado todas las actividades que previamente indican estas especificaciones.

b) Limpieza y Seguridad.

Todo lugar debe ser aseado antes y después de los trabajos en cada lugar donde se encuentren realizando faenas o similares, delimitando con huinchas de seguridad las áreas tránsito de las áreas de trabajo, utilizando una señalética clara y legible para los residentes del condominio y resguardando la seguridad de sus habitantes en todo tiempo y lugar.

En la conserjería del edificio para todas las personas involucradas en la obra, quedará un registro de su ingreso y salida, junto a la lista entregada por la empresa de sus trabajadores debidamente acreditados. Seguridad podrá ejercer su labor ante cualquier diferencia que se establezca.

c) Mano de obra en general:

Todo el trabajo ha de ser hecho por personal de primera clase.

8. MISCELÁNEAS:

a) Muestras:

Antes de ordenar sus materiales, el contratista someterá a la aprobación de la ITO muestras de todos y cada uno de los tipos de elementos a utilizar.

b) Limpieza:

El contratista, al terminar su trabajo, deberá remover toda suciedad que no haya existido con anterioridad a los trabajos, dejando la señalética respectiva del caso en todo lugar, en todos los pisos según eventualidad.

c) Protección:

Los artefactos eléctricos, tapas, ferreterías, etc., que han de ser removidos o cubiertos a un lugar seguro, antes de comenzar los trabajos deberán volverse a colocar después de terminar la obra

9. PROTECCION DEL TRABAJO Y LA PROPIEDAD

El Contratista mantendrá todo el tiempo adecuada protección en el trabajo para evitar todo daño a la obra o propiedad del dueño por causa de la ejecución de este contrato y será el único responsable de las consecuencias que provoquen daños causados por él en la propiedad del dueño.

El Contratista tomará además todas las precauciones necesarias para la debida seguridad de los empleados en el trabajo, cumpliendo con las disposiciones aplicables de las leyes de seguridad y reglamento de construcción nacional o municipal para evitar accidentes o daños a cualquier persona o cosa.

10. USO DEL PREDIO

El contratista confirmará su personal y equipo de trabajo, el almacenaje de materiales y las operaciones dentro de los límites indicados por la I.T.O. y no obstruirá otras áreas del predio con sus materiales y no podrá interferir el transito habitual de vehículos y peatones.

11. SEGUROS DE RIESGOS PROFESIONALES

El contratista asumirá por su propia cuenta la seguridad de todos los empleados que ocupe en la obra por los riesgos inherentes al trabajo, salvo que lo anterior sea cubierto por el seguro social, que corresponde de igual forma al Contratista.

Contratista deberá presentar un seguro a todo riesgo de la construcción por el tiempo que duren los trabajos y renovable en el tiempo.

12. SUPERVISION DEL TRABAJO

La I.T.O. tendrá libre acceso al trabajo para su debida inspección y aprobación. Será designado por la comunidad y deberá reunir los siguientes requisitos: Tener titulo Universitario de Ingeniero Civil, Constructor Civil o Arquitecto, tener experiencia profesional en la Construcción y gozar de buena reputación profesional.

13. ATRIBUCIONES DE LA ITO.

- a) Supervisar la ejecución del trabajo en la obra.
- b) Servir al Dueño como medio de comunicación en sus relaciones con el Contratista.
- c) Interponer en primera instancia los términos y condiciones del contrato, planos, especificaciones y documentos de la obra.
- e) Tomar con prontitud razonable las decisiones que le incumben.

14. RECLAMOS POR COSTOS ADICIONALES

No existen obras adicionales.

15.-LETREROS DE OBRA

Revisar Anexo N°1.

16. RECEPCION DE LAS OBRAS.


El Contratista solicitará a la I.T.O., la recepción de las obras, quien, a su vez, autorizará 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 I.T.O., la recepción definitiva de las obras en un plazo de 12 meses, contados de la Recepción, quién junto a una Comisión designada por el Mandante, dará la conformidad o hará las observaciones, si las hubiere, para proceder a Autorizar esta recepción y el retiro de la Boleta de Garantía dejada en custodia.

Se solicitará a cada morador donde se realizó la pintura de cielo en terrazas abiertas (Terrazas cerradas no serán pintadas) una carta de aceptación de las obras, lo cual será requisito para la validación del ultimo estado de pago.

ANEXO N°1-Letranos de Obra

Se consulta la instalaci3n de 2 letranos de obra. Deber3 ser nuevo e indicativo de la obra. Ser3 de fondo blanco y letras negras. Deber3n llevar el logo de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, y la leyenda que se especifica en figura.

	FONDEVE 2018
Obra	“Comunidad _____”
Costo Total	: \$
Aporte Municipal	: \$
Aporte Comunidad	: \$
Empresa Ejecutora	: “
Fecha de Inicio	:
Fecha de T3rmino	:
Gesti3n	
Junta de Vecinos	_____
Comit3 de Administraci3n	
I. Municipalidad de Las Condes	

Uno deber3 ser de 2mt de ancho por 1.5 mt de alto, que se instalar3 en el edificio en que se est3 trabajando. Y el segundo ser3 de 0.7mt de ancho por 0.5 de alto que se instalar3 en un trípode en inmediaciones de portería.

Es de responsabilidad del contratista la instalaci3n del letrero. La posici3n ser3 entregada al inicio de los trabajos. El material podr3 ser a libre elecci3n previa consulta y coordinaci3n con la inspecci3n t3cnica (ITO).

