



# ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

## CASAS MAGISUR LÍNEA ESTÁNDAR (240823)

- Generalidades** : Las presentes Especificaciones Técnicas hacen referencia a la provisión y ejecución en terreno de una casa de un piso de la Línea Estándar de Inmobiliaria Magisur Ltda. y predominan por sobre lo expuesto en los planos de arquitectura.  
Las escuadrías de las maderas y dimensiones de los materiales mencionados son nominales.  
Las maderas de pino insigne en bruto impregnadas a presión y vacío en adelante serán denominadas como IPV.
- 1.- Obras previas** : Antes de iniciadas las obras el terreno deberá disponer de empalmes provisorios de agua y electricidad a una distancia no mayor a 15 m, los cuales serán de cargo del mandante, quien, de la misma forma, deberá considerar vías de acceso transitables para camión hasta el lugar donde se emplazará la construcción.  
El terreno será recepcionado en la condición de despejado, apto para fundar, sin presencia de rocas.  
La inmobiliaria ejecutará instalaciones provisorias para bodegas y alojamiento del personal en el sitio de construcción las cuales serán retiradas al término de la obra.
- 2.- Emplazamiento y trazado** : Una vez recepcionado el terreno se realizará el emplazamiento de la casa en presencia del mandante o su representante el cual firmará un acta que dará inicio al trazado.
- 3.- Fundaciones** : Serán de hormigón G17, aisladas, prefabricadas, de 43 cm de alto asentadas 20 cm bajo nivel de terreno sobre emplantillado de hormigón, sobre estas se instalarán vigas maestras de pino IPV de escuadría nominal 3x6" en bruto, perpendicularmente envigado de piso de pino IPV 2x6" calibrado a 138 mm que forma parte de la estructura de panel SIP compuesto por alma de poliestireno espesor 140 mm densidad 20kg/m<sup>3</sup>, cara inferior del panel considera placa de

OSB la cual posee en una de sus caras película de protección, cara superior del panel placa de terciado de 12 mm que recibirá pavimento.

Se excluye solución SIP para piso de baños, los cuales consideran solución tradicional.

En el caso de que el terreno presente desnivel en el cual se deba considerar diferencia de altura de fundaciones se cuantificarán los costos y plazos asociados los cuales serán presentados al cliente en la condición de adicionales de obra.

#### 4.- Estructuras

- Tabiquería : Madera de pino IPV de escuadría 2x3” en bruto.
- Estructuras de cubierta : Vigas, tijerales y refuerzos, todo en pino IPV en bruto.
- Estructura a la vista : Cerchas, vigas y pilares en pino IPV en bruto.
- Tabique acústico (según proyecto) : Para casa 140.

#### 5.- Pavimentos

- Hall, Living-Comedor, Dormitorios, Estar, Pasillo. : Piso fotolaminado de 8 mm Aspen Light Brown o equivalente, instalado sobre espuma niveladora y panel SIP.
- Cocina y/o logia (según proyecto) : Piso vinílico SPC instalado sobre panel SIP.
- Baños : Porcelanato color madera mate Soft Tabaco de 15x60 cm o similar.
- Porche de ingreso : Piso de terraza sobre envigado IPV.

- 6.- Cubierta** : Teja Asfáltica doble color brownwood o similar, sobre barrera de humedad y encamisado base placa de terciado 15 mm o equivalente.

#### 7.- Revestimientos exteriores.

- Muros : **Opción 1**, Siding de fibrocemento de 6 mm sobre placa de OSB, apto para recibir variedad de colores en especial tonalidades oscuras tales como, negro o café.
- Opción 2**, Traslapo 1x6" pino IPV, sobre papel fieltro N°10, considera esquinero de terminación de pino IPV, apto para recibir barnices color madera generalmente tonalidades claras.
- Aleros : Pino insigne de 1/2x4" de espesor o similar.
- Tapacanes : Pino IPV de 1x8".

### 8.- Revestimiento interior de muros.

- Forro pino insigne de 1/2" de espesor o placa de terciado ranurado. : Hall de acceso en muro hacia cocina.  
Living - comedor muro hacia cocina.  
Dormitorios 1 muro, excepto dormitorio servicio.  
Baños, todos sus muros excepto sector ducha.  
Cocina todos sus muros, excepto zona húmeda.  
Logia, según proyecto, todos sus muros.
- Yeso cartón de espesor 10 mm : Sobre encamisado OSB de 9,5 mm en:  
Hall de acceso, todos sus muros excepto muro hacia cocina.  
Living – comedor, todos sus muros excepto muro hacia cocina.  
Dormitorios 3 muros.  
Sala de estar, pasillo, closet, W. Closet y dormitorio servicio todos muros.
- Cerámico Blanco 30x45 cm o equivalente. : Baños sector ducha, sobre placa de fibrocemento y placa OSB 9,5 mm o equivalente.  
Cocina y logia (según proyecto), zona húmeda sobre lavaplatos y/o lavadero.

### 9.- Cielos

- Cielo raso : Se consideran placas de yeso cartón de espesor 10 mm fijadas a entramado de cielo de pino insigne de 2" en dormitorios, estar, pasillos, hall de acceso, comedor, W. Closet, baños y cocina.

Cielos inclinados : Se considera forro de pino insigne 1/2” a la vista o placa de terciado ranurado a la vista.

Tijerales a la vista pino IPV de 3x6” en bruto.

Placa de yeso cartón bajo forro de madera en cielo inclinado para casas de superficie mayor a 140 m2, proyectos con resistencia al fuego F-30.

## 10.- Aislaciones

Muros perimetrales

: Lana de vidrio 50 mm.

En la cara interior del muro se considera barrera de humedad polietileno de 0,2 mm o 1 cara de papel kraft adherida a lana de vidrio.

En la cara exterior membrana hidrófuga o papel fieltro N°10.

Placas de yeso cartón de 10 mm bajo revestimientos de madera para casas de superficie mayor a 140 m2, proyectos con resistencia al fuego F-30.

Cielos

: Lana de vidrio 140 mm.

Cubierta

: Membrana hidrófuga o papel fieltro N°15.

Pisos ventilados

: Panel de piso SIP con alma de poliestireno expandido de espesor 140 mm.

En baños aislación lana de vidrio 100 mm entre vigas de piso y papel fieltro N°10 sobre envigado de piso.

## 11.- Pinturas

: Considera pintura de exterior color según revestimiento.

Esmalte al agua color blanco para muros cuyo revestimiento de terminación considera placas de yeso cartón.

Látex color blanco para cielos cuyo revestimiento de terminación considera placas de yeso cartón.

Albayalde blanco o similar para muros de madera en cocina y baños, para otros muros de madera considera barniz incoloro.

## 12.- Puertas

Puerta principal

: Puerta de pino o similar.

Puerta exterior cocina

: Puerta PVC ½ cuerpo vidrio termopanel, perfiles folio madera

- o equivalente.
- Puertas interiores : Puertas MDF, HDF o equivalente.
- Puerta salida a terraza : Puerta PVC  $\frac{3}{4}$  cuerpo vidrio termopanel, perfiles folio color madera o equivalente.
- 13.- Quincallería** : Cerraduras embutidas y manillas línea 960 M de Scanavini o equivalente, acabado acero inoxidable.
- 14.- Ventanas** : **Ventanas de PVC folio color madera o similar con vidrios termopanel.** Instaladas sobre centros de madera IPV de 2x4". Solución especial de sellos, endolados y pilastras de pino insigne finger joint o similar.
- 2 ventanas con hojas de apertura oscilo batiente en Baños 1 y 2.**
- 1 ventana de apertura proyectante en cocina.**
- Otras hojas de ventanas serán de apertura abatir o según proyecto.
- 15.- Molduras** : Considera cornisas y guardapolvos.  
Marcos y pilastras de puertas, serán en madera de pino insigne finger joint o equivalente.
- 16.- Artefactos sanitarios.**
- Baño principal : WC Valencia.  
Vanitorio suspendido con mueble incorporado.  
Tina de acero esmaltado, medidas según proyecto.
- Baño 2 y 3. : WC Valencia.  
Lavamanos Valencia con pedestal.  
Tina de acero esmaltado, medidas según proyecto.
- Baño servicio : WC Valencia.  
Lavamanos Valencia con pedestal.  
Receptáculo de ducha o tina, medidas según proyecto.
- Cocina : Calefont Junkers ionizado de 14 litros de tiro natural o similar, ubicación, cantidad y tipo de calefont serán evaluados según proyecto y se representan en plano de planta, ubicación al

exterior considera cubículo metálico.

Lavaplatos de 1,2 m. de encastrar (2 cubetas y un escurridor).

### 17.- Grifería.

Baños y cocina : Tipo monomando Klipen de MK o equivalente.

### 18.- Muebles.

Cocina : Muebles de melamina blanca para puertas, interior y exterior. Cubierta postformada color Granitino Mate o similar (según stock), incluye cajonera.

Closet : Repisas de melamina blanca para repisas y puertas, incluye barra de colgar.

Walking Closet (Según proyecto) : Repisas de melamina blanca, incluye barra de colgar.

### 19.- Instalaciones.

Agua potable : Red interior fría y caliente al perímetro de la construcción, en cañería de cobre (termo aislada para agua caliente), embutida de acuerdo a normativa, con entradas de agua independientes según recinto.

Alcantarillado : Red interior en PVC sanitario, al perímetro de la construcción con salidas independientes según recinto.

Gas : Red interior en cañería de cobre embutida, al perímetro de la construcción con entradas independientes según recintos.

Electricidad : Red interior embutida en PVC rígido y accesorios Modus de Bticino.  
Considera la confección de proyecto y certificación de instalación eléctrica interior.

Obras Exteriores : Se excluye la confección de proyectos, ejecución, tramitación y obtención de certificados aprobados de instalaciones exteriores de agua, alcantarillado, gas y electricidad, los cuales serán requeridos para solicitar el permiso de construcción.

**20.- Transporte y alimentación del personal:** Incluido.

**21.- Permiso de construcción y Recepción definitiva:**

La tramitación y obtención del permiso de construcción será por cuenta de la inmobiliaria lo cual queda sujeto a la entrega por parte del mandante de la documentación que solicita la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) para presentar en la Dirección de Obras Municipales (DOM) correspondiente.

El pago de derechos municipales, confección de proyectos de especialidades e instalaciones exteriores con sus certificados debidamente aprobados por las entidades respectivas, serán cargo del mandante.

En el caso del incumplimiento de lo anterior se entregará al propietario una carpeta con la documentación existente, que incluye formularios completos con firmas de profesionales y proyecto de Ingeniería.

No considera tramitación de recepción municipal.

**22.- Se excluyen** : Diferencia de fundaciones por desnivel de terreno, canales y bajadas de aguas lluvia, artefactos tales como, horno, campana, encimera, lavavajilla, refrigerador, microondas, lavadora y secadora, accesorios de baños, mamparas de ducha, espejos, chimeneas, arriendo de baño químico si fuese requerido.

Restricciones de loteo o condominio cuyos costos extras serán valorizados y cuantificados en costos y plazo para ser presentados como adicionales de proyecto.

**23.- Nota** : **Se considera altura interior desde nivel de piso terminado hasta cielo plano terminado de 2,40 m.**

Ante problemas de abastecimiento de materiales que presente el mercado, se evaluará una solución alternativa en acuerdo con el cliente.

**INMOBILIARIA MAGISUR LTDA.**

