



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

-

CABAÑAS MAGISUR

(150324)

- Generalidades** : Las presentes Especificaciones Técnicas hacen referencia a la provisión y ejecución en terreno de una cabaña de un piso de la Línea Cabañas 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 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** : Solución de fundaciones aisladas mediante apoyos prefabricados de hormigón G17 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/m³, 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.
- Estructura de cubierta : Vigas, tijerales y refuerzos, todo en Pino IPV en bruto.
- Estructuras a la vista : Cerchas, vigas y pilares en pino IPV en bruto.

5.- Pavimentos

- En todos los recintos excepto baños : Piso fotolaminado de 8 mm Aspen Light Brown o equivalente, instalado sobre espuma niveladora.
- Baños : Porcelanato color madera mate Soft Tabaco de 15x60 cm o similar.
- Porche de ingreso : Pavimento de madera tipo terraza sobre envigado IPV.

- 6.- Cubierta** : Teja asfáltica simple color brownwood o similar, instalada sobre barrera de humedad y encamisado de placa de terciado 15 mm o equivalente.

7.- Revestimientos exteriores.

- Muros : Traslapo 1x6" pino IPV, sobre papel fieltro N°10, considera esquinero de terminación de pino IPV,

revestimiento apto para recibir barnices color madera generalmente tonalidades claras.

Para colores oscuros tales como negro, café o similares se debe cambiar el revestimiento por Siding de fibrocemento sobre placa de OSB, este cambio será presentado al cliente como un adicional de obra.

Aleros : Pino insigne de 1/2" de espesor o equivalente.

Tapacanes : Pino IPV de 1x8".

8.- Revestimientos interiores de muros.

Forro de pino insigne 1/2", vertical. : En general todos los muros de la casa, en 1 muro de dormitorios y en baños 3 muros excepto zona de ducha.

Yeso cartón de 10 mm : Sobre encamisado de placa OSB de 9,5 mm o equivalente en 3 muros de dormitorios.

Cerámico Blanco 30x45 cm o similar. : Baños sector ducha.
Otros muros de baños serán en pino Insigne de 1/2" de espesor, vertical.

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, cocina y baños.

Cielo inclinado : Se considera forro de pino insigne 1/2" a la vista.
Tijerales a la vista en pino IPV en bruto.

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 140 mm entre vigas de piso y papel fieltro N°10 sobre envigado de piso.
- 11.- Pinturas** : Considera Barniz exterior tipo protector de la madera.
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.
Barniz incoloro para aleros y maderas interiores.
- 12.- Puertas**
- Puerta principal : Atablerada de Lengua modelo Queule recta.
- Puertas interiores : Puertas MDF, HDF o similar.
- Exterior cocina : Puerta Queule Lengua recta ½ cuerpo vidriada.
- 13.- Quincallería.** : Cerraduras embutidas y manillas línea 960 M de Scanavini o equivalente, acabado acero inoxidable.
- 14.- Ventanas** : **Hojas de ventanas Vesur**, de Oregón, triple contacto, con sello de goma, cerrajería embutida y sistema europeo, de abatir, considera **crisales Termopanel**.
- 15.- Molduras** : Considera cornisas y guardapolvos.
- 16.- Artefactos sanitarios**
- Baños : WC Valencia.
Lavatorio con pedestal.
-

Tina de acero esmaltado, medidas según proyecto.

Cocina : 1 lavaplatos de 1 m de sobreponer, con mueble de Melamina (altura 80 cm).
1 Calefont Junkers ionizado de 14 litros de tiro natural o equivalente, instalado al exterior con cubículo metálico.

17.- Grifería.

Baños y cocina : Tipo Monomando Roca o similar.

18.- Muebles.

Closet y Otros : Se excluye este ítem y otros muebles no mencionados.

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 norma, 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) respectiva.

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.

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, estufas y/o chimeneas. 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 2,28 m.**

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

INMOBILIARIA MAGISUR LTDA.

