

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

-

NUEVA CASA GALPÓN

(040325)

- Generalidades** : Las presentes Especificaciones Técnicas hacen referencia a la provisión y ejecución en terreno de una casa de la Línea Galpón 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 al emplazamiento de la casa. Los consumos de agua y luz durante la ejecución de la obra 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 o dificultades de infiltración.
- 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” Bruto, perpendicularmente envidado 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. 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, Pino insigne IPV de 2x3”.
- Estructuras de cubierta : Pilares, vigas, tijerales y refuerzos, todo en pino IPV en bruto, viga cumbrera metálica en living - comedor.
- Tabique acústico (Según proyecto) : Se compone por doble tabiquería de 2x3” con pie derechos alternados, confinados en estructura de 2x5”, doble aislación acústica tipo caja de huevo y al centro poliestireno expandido de 20mm x 30 kg/m³.

5.- Pavimentos

- Hall de acceso, living, comedor, Cocina, baño de visitas y Logia (Según proyecto) : Piso vinílico click SPC Manchester Taupe o similar, formato 122x18 cm, instalado sobre panel SIP. En baño de visitas piso vinílico será instalado sobre placa de terciado y envidado de piso.
- Dormitorios, sala de estar, W. Closet y pasillos. : Piso fotolaminado formato 121x19 cm Blackpool Hollow Oak 8 mm o similar instalado sobre espuma niveladora y panel SIP.

Baños 1, 2 y otros según proyecto : Porcelanato Milenium Light Grey Mate de 60x60 cm o similar.

Porche y terraza de acceso : Piso de terraza IPV 1½ x4”.

6.- Cubierta : Cubierta de Zinc Alum acanalado ondulado de 0,4 mm o similar, largo continuo y pre pintado color negro, instalada sobre membrana y placa de terciado de 15 mm.

7.- Revestimientos exteriores

Muros : Siding de fibrocemento de 6 mm sobre placa de OSB, considera hojalaterías en inicio y remates de esquinas.

Aleros : Pino insigne de 1/2” de espesor o similar.

Tapacanes : Pino impregnado de 1x8”.

8.- Revestimiento interior de muros.

Placa de terciado ranurado clásico de 12 mm o similar con juntas (Ranura horizontal) : En todos los muros de Living – Comedor, cocina y hall de acceso.

Placa de terciado ranurado clásico de 12 mm o similar (Ranura Vertical) : En todos los muros de logia y baño de visitas (Según proyecto).

En dormitorio 1 en muro respaldo de cama y muros que dan hacia baño 1 y W. Closet.

En dormitorios 2 y 3 en muro respaldo de camas y muros hacia pasillo.

En sala de estar en muro que da hacia living y muro hacia baño de visitas (Según Proyecto).

En pasillo en muros que dan hacia baño de visitas, logia y baño 2.

Placas de yeso cartón estándar de 10 mm : Sobre encamisado de OSB de 9,5 mm, en:

- Dormitorios en muros que dan hacia el exterior y pie de camas e interior de closet,
 Estar en muro que da hacia el exterior y muro hacia dormitorio 3.
 Pasillo en muros que dan hacia los dormitorios.
 En todos los muros de closet y W. Closet.
- Porcelanato Milenium Light : Instalado en todos los muros de baños 1, 2 y otro según
 Grey Mate 30x60 cm o proyecto, sobre placa de fibrocemento 6 mm, membrana
 similar de polietileno 0,1 mm y encamisado de OSB 9,5 mm o similar.

9.- Cielos.

- Cielos inclinados : En living-comedor y hall de acceso, placa de terciado
 ranurado clásico de 12 mm y tijerales a la vista. Ranurado
 en sentido longitudinal.
- Cielo raso : Placas de yeso cartón de 10 mm en:
 Cocina, hall de acceso, baños, sala de estar, logia,
 pasillos, dormitorios y W. closet, en general en todos los
 cielos de altura 2,40 m.
- Porche de acceso considera pino insigne de 1/2" de
 espesor o similar.

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.
- Evolvente Térmica : En la cara exterior de muros perimetrales se considera
 sistema de envolvente térmica mediante planchas de
 poliestireno expandido de espesor 20 mm y densidad 30
 Kg/m³ o equivalente, instaladas entre membrana y
 estructura de tabiquería.

-
- Aumento de aislación en cielos inclinados, con poliestireno expandido de 20 mm y yeso cartón de 10 mm (Volcapol o Poligyp).
- Cielos : Lana de vidrio de 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** : Pintura de exterior acrizinc color negro para Siding de fibrocemento.
- Albayalde color blanco en:
Todos los muros y cielos que considera placa de terciado ranurado en hall de acceso y living- comedor, cocina, dormitorios, baño de visitas, logia, pasillos y sala de estar.
- Barniz natural para aleros.
- 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.
- En vigas, tijerales a la vista, pilares, tapacanes y en general todas las maderas la vista serán pintados con una mezcla de tintes protectores de madera color negro o similar.
- 12.- Puertas**
- Puerta principal y puerta de logia al exterior : Puerta de pino pintada color negro o similar.

-
- Puertas interiores : Puertas Hispánicas enchapada en MDF o HDF modelo Milano liso con canterías horizontales o similar, pintada color negro o similar.
- 13.- Quincallería.** : Cerraduras embutidas y manillas línea 960 M, color negro de Scanavini.
- 14.- Ventanas** Ventanas de PVC con folio de perfiles color Negro o similar y cristales termopanel, incluye corredera desde comedor hacia terraza.
- 15.- Molduras** : Considera cornisas y guardapolvos.
Marcos y Pilastras de puertas, serán en madera de pino insigne finger joint o similar, pintados color negro o similar.
- 16.- Artefactos sanitarios y equipamiento.**
- Baños : WC modelo Magnet de Wasser o similar.
Vanitorio suspendido con mueble incorporado, medidas según proyecto.
- Receptáculo de ducha Wasser o similar en baño 1, Tina Roca o similar en baño 2 y 3 o según proyecto.
Excluye tina o receptáculo en baño de visitas según proyecto.
- Cocina y logia : 2 Calefont Junkers de 15 litros ionizado de tiro forzado o similar instalados al interior de logia.
Lavaplatos de encastrar de 1 cubeta
Se consideran instalaciones para lavadora, punto de agua para Ice Maker, lavadero, lavavajillas y lavaplatos, enchufe para secadora, se excluye artefacto lavadero.
- 17.- Grifería.**
- Baños y cocina : Tipo monomando Roca modelo Victoria o similar.
En baño principal Kit de ducha modelo Stella o similar con monomando empotrado.
- 18.- Muebles**

-
- Closet : Repisas de melamina blanca, con puertas de abatir en melamina diseño color Lino Chiaro o similar, incluye barra de colgar.
 - Cocina : Muebles de melamina color roble antracita o similar para puertas y laterales a la vista, repisas e interior en melamina diseño y cubierta post formada color negro o similar (según stock), se incluyen cajoneras.
 - 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 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 Bticino Matix color titanio claro con placa polímero. 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 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, ducto de 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 hasta cielo inclinado en living – comedor, sobre cielo raso de cocina y porche de acceso, en el resto de la casa 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.