

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

CASAS MAGISUR LÍNEA ESPECIAL (240326)

- Generalidades** : La presente Especificación Técnica hace referencia a la provisión y ejecución en terreno de una casa de un piso de la Línea Especial 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 mt. 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 45 a 63 cm de alto, asentadas 20 cm bajo nivel de terreno sobre emplantillado de hormigón, sobre éstas se consultan las siguientes soluciones de envigados y aislación de piso:
- Solución tradicional, compuesta por envigado maestro de pino Insigne IPV en bruto de 3x6", perpendicularmente envigado de piso de 2x5" IPV cuya separación entre vigas*

será a una distancia máxima de 50 cm, entre vigas de piso se considera encamisado de OSB de 9,5 mm 1 cara con película de protección, aislación lana de vidrio de 120 mm, sobre envigado de piso se considera papel fieltro N°10 y placa de terciado de 18 mm que será la base del pavimento.

En el caso de que el terreno presente desnivel en el cual se deba considerar diferencia de altura de fundaciones, se hará uso de rollizos de pino Insigne impregnado IPV, especiales para fundaciones (mayor concentración de sales), de 7 a 8 pulgadas de diámetro y largo variable, para ello se cuantificarán los costos y plazos asociados los cuales serán presentados al cliente en la condición de adicionales de obra.

4.- Estructuras

- Tabiquería perimetral : Madera de pino Insigne IPV de escuadría 2x4” en bruto.
- Tabiquería interior : Madera de pino Insigne IPV de escuadría 2x3” en bruto.
- Estructuras de cubierta : Vigas, tijerales y refuerzos, todo en pino Insigne IPV en bruto.
- Estructura a la vista : Cerchas, vigas y pilares en pino Insigne IPV en bruto.
- 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, Living-Comedor, Dormitorios, Estar, Pasillo. : Piso fotolaminado de 8 mm Aspen Light Brown o similar, instalado sobre espuma niveladora.
- Cocina y/o logia (según proyecto) : Porcelanato color madera mate Soft Tabaco de 15x60 cm o similar.
- Baños : Porcelanato Milenium Light Grey Mate de 60x60 cm o similar.
- Porche de ingreso : Pavimento de madera tipo 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 similar.

7.- Revestimientos exteriores.

- Muros : 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, considera hojalaterías de inicio inferior y remates de esquinas.
- Aleros : Pino insigne de ½x4” de espesor o equivalente.
- Tapacanes : Pino Insigne IPV de 1x8”.

8.- Revestimientos interiores de muros.

- Pino Insigne 1x6” : Hall de acceso en muro hacia cocina.
Living - comedor muro hacia cocina.
- Yeso cartón de espesor 10 mm : Sobre encamisado de 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 (según proyecto) todos muros.
Logia, según proyecto, 3 muros.
- Forro pino insigne de 3/4” de espesor. : Dormitorios 1 muro, excepto dormitorio servicio.
Baño servicio según proyecto, todos sus muros excepto sector ducha.
- Cerámico Blanco EIS 30x60 cm o similar. : Cocina, en todos sus muros, sobre plancha de yeso cartón de 10 mm y placa OSB 9,5 mm o similar.
En logia (según proyecto), 1 muro en zona húmeda.
- Porcelanato Milenium Light Grey Mate 30x60 cm o similar : Baños, todos sus muros, sobre placa de fibrocemento 6 mm y placa OSB 9,5 mm o madera IPV.
En baño de servicio según proyecto, sector ducha.

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.
- Cielo inclinado : Se considera forro de pino insigne 1/2” a la vista.
Tijerales a la vista pino Insigne 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 100 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.
- Evolvente Térmica : En la cara exterior de muros perimetrales se considera sistema de envolvente térmica compuesta por 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 140 mm.
- Cubierta : Membrana hidrófuga o papel fieltro N°15.
- Pisos ventilados : Para fundaciones aisladas, lana de vidrio de 120 mm entre vigas de piso.

- 11.- Pinturas** : Considera pintura de exterior color mezcla Magisur para siding de fibrocemento.
 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 mezcla Magisur para madera interiores y exteriores a la vista, vigas, pilares, tapacanes, marcos de ventanas.
 Barniz incoloro para aleros y muros interiores con revestimiento de madera.
- 12.- Puertas**
- Puerta principal : Atablerada de Lengua modelo Queule recta o equivalente.
- Puerta exterior cocina : Puerta PVC ½ cuerpo con vidrio termopanel, perfiles folio madera o equivalente.
- Puertas interiores : Puertas enchapadas en mara o similar
- Puerta salida a terraza : Puerta PVC ¾ 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 oscilobatiente 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 modelo Magnet de Wasser o similar.
 Vanitorio suspendido con mueble incorporado.
 Receptáculo de ducha.
 Shower door de 1 paño fijo.
 Medidas de artefactos según proyecto.
- Baño 2 : WC modelo Magnet de Wasser o similar.
 Vanitorio suspendido con mueble incorporado.
 Tina de acero esmaltado.
 Medidas de artefactos según proyecto.
- Otros baños según proyecto : WC modelo Magnet de Wasser o similar.
 Lavamanos con pedestal modelo Magnet de Wasser o similar.
 Tina de acero esmaltado.
 Medidas de artefactos según proyecto.
- Baño servicio (según proyecto) : WC modelo Magnet de Wasser o similar.
 Lavamanos con pedestal modelo Magnet de Wasser o similar.
 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 mt. de encastrar (2 cubetas y un escurridor).

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.

- Cocina : Muebles de melamina diseño para puertas, repisas e interior en melamina blanca y cubierta post formada color Granitino Mate o similar, incluye cajonera.
- Closet : Repisas de Melamina blanca, con puertas de abatir en melamina diseño color Lino Chiaro o similar, 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 norma, con entradas de agua independientes según recinto.
Punto de agua para Ice Maker e instalaciones para lavavajillas según proyecto.

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:

La obtención del permiso de construcción requerido para la ejecución total de la obra, será responsabilidad legal exclusiva del propietario del inmueble, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General, en cuanto a que, el propietario es el sujeto pasivo final de las obligaciones administrativas respectivas. De lo anterior, la inmobiliaria

actuará únicamente en calidad de mandataria del propietario para efectos de la preparación, y tramitación administrativa del expediente respectivo ante la Dirección de Obras Municipales (DOM), limitando su gestión a la tramitación formal y entrega oportuna por parte del mandante de todos los antecedentes y documentos exigidos por la normativa vigentes.

Tanto el pago de los derechos municipales, y demás certificados correspondientes, como la aprobación de las instalaciones exteriores, serán cargo exclusivo del propietario. El mandatario, no asumirá responsabilidad alguna por la no obtención, rechazo, u observaciones que formule la autoridad competente, a excepción de lo relativo al cumplimiento de la normativa de construcción. Ante tal evento, la inmobiliaria, se obliga únicamente a entregar la documentación elaborada hasta la fecha al propietario, consistente en la carpeta con la documentación técnica existente que incluye los formularios completos con firmas de profesionales y proyecto de ingeniería, si en el plazo de 6 meses posteriores a la entrega de la casa, el mandatario no ha resuelto las observaciones o entregado los certificados que le competan a él.

22.-Recepción Municipal

: No considera tramitación de recepción municipal.

23.- 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.

24.- Nota

: **Se considera una altura interior, desde nivel de piso terminado hasta cielo plano terminado, de 2,55 mt., excepto cocina, según proyecto.**

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

INMOBILIARIA MAGISUR LTDA.