



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

NUEVA CASA GALPÓN (240326)

- Generalidades** : La presente Especificación Técnica hace 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 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.

Para el emplazamiento se considera una visita al terreno.

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 consulta la siguiente solución de envigado y aislación de piso:

Solución tradicional, compuesta por envigado maestro de pino 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 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 : Madera, Pino insigne IPV de 2x4" en bruto.

Estructuras de cubierta : Pilares, vigas, tijerales y refuerzos, todo en pino insigne IPV en bruto, viga cumbreira 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 placa de terciado y envigado 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.
- 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 hidrófuga 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 insigne 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 muro que da 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,
Sala de 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 Grey Mate 30x60 cm o similar : Instalado en todos los muros de baños 1, 2 y otro según proyecto, sobre placa de fibrocemento 6 mm, membrana 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 planos 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 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.
- 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 placa de OSB 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** : Para fundaciones aisladas considera lana de vidrio de 120 mm entre vigas de piso.
En baños considera 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 a 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, pintadas de color negro.

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.

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 principal con Shower Door con un paño fijo, cristal 8 mm, medidas 80-110x200 cm.

Tina Roca o similar en baño 2.

Excluye tina o receptáculo en baño de visitas.

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 blanca 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 para cada recinto.

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

Gas : Red interior en cañería de cobre embutida, al perímetro de la construcción con entradas independientes para cada recinto.

-
- 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 la 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, ducto de campana, encimera, lavavajilla, refrigerador, microondas, lavadora y secadora, accesorios de baños, mamparas de ducha, espejos, chimeneas y 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.

24.- 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.