

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

CASAS MAGISUR LÍNEA ESPECIAL CON ALTILLO (240823)

- Generalidades** : Las presentes Especificaciones Técnicas hacen 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 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 éstas se consultan las siguientes soluciones de envigados y aislación de piso:
- Opción 1:** *Solución tradicional, compuesta por envigado maestro de pino IPV en bruto de 3x6", perpendicularmente envigado de piso de 2x4" 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 100 mm, sobre envigado de piso se considera papel fieltro N°10 y placa de terciado de 18 mm que será la base del pavimento.

Opción 2: Solución panel SIP, compuesta por vigas maestras de pino IPV en bruto de 3x6", 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 expandido de espesor 140 mm y densidad 20kg/m3, cara inferior del panel considera placa de OSB la cual posee en una de sus caras película de protección y cara superior placa de terciado de 12 mm que será la base del 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 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 similar, instalado sobre espuma niveladora.
- Cocina y/o logia (según proyecto) : Porcelanato color madera mate Soft Tabaco de 15x60 cm o similar para fundaciones opción 1.

- Piso vinílico SPC instalado sobre panel SIP para fundaciones opción 2.
- Baños : Porcelanato color madera mate Soft Tabaco de 15x60 cm o similar.
- Porche de ingreso : Pavimento de madera tipo terraza sobre envigado IPV.
- Altillo : Loseta de hormigón armado, reforzada con malla acma, sobre esta se instalará piso fotolaminado 8 mm con espuma niveladora.
- Escalera : De madera de pino insigne, abierta sin contrahuellas.
- 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, revestimiento apto para recibir barnices color madera, en general tonalidades claras.
- Aleros : Pino insigne de 1/2" de espesor o equivalente.
- Tapacanes : Pino IPV de 1x8".

8.- Revestimientos interiores de muros.

- 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 todos muros.

Logia, según proyecto, 3 muros.

Forro pino insigne de 3/4" de espesor. : Dormitorios 1 muro, excepto dormitorio servicio.
Baño servicio, todos sus muros excepto sector ducha.

Cerámico Blanco 30x45 cm o similar. : Baños, todos sus muros, sobre placa de fibrocemento 6 mm y placa OSB 9,5 mm 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.

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 IPV de 3x6" en bruto.

Placas de yeso cartón de 10 mm para cielos de altillo.

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.

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 opción 1, lana de vidrio de 100 mm entre vigas de piso.

Para fundaciones opción 2, poliestireno expandido de espesor 140 mm y densidad 20kg/m³.

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.
Barniz incoloro para aleros y maderas interiores.

12.- Puertas

Puerta principal : Atablerada de Lenga modelo Queuele 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 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 modelo Magnet de Wasser o similar.
- Vanitorio suspendido con mueble incorporado.
- Tina de acero esmaltado o Receptáculo de ducha, medidas según proyecto.
- Baño 2 y 3. : WC modelo Magnet de Wasser o similar.
- Lavamanos con pedestal modelo Magnet de Wasser o similar.
- Tina de acero esmaltado, medidas según proyecto.
- Baño servicio : 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 equivalente, 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 Roca o similar.

18.- Muebles.

Cocina : Muebles de melamina diseño para puertas, repisas e interior en melamina blanca y cubierta post formada color Granitino Mate o equivalente (según stock), incluye cajonera.

Closet : Repisas de Melamina blanca, con puertas de abatir en melamina diseño color Lino Claro 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.

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) correspondiente.

El pago de derechos municipales, confección de proyectos de especialidades e instalaciones de obras 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.