

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

-

NUEVA CASA GALPÓN (06-10-2022)

- 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, 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 estas se instalarán vigas maestras de pino IPV de escuadría nominal 3x8” Bruto, perpendicularmente en vigado de piso de pino IPV 2x6” calibrado a 138 mm que forma parte de la estructura

de panel SIP de 162 mm con alma de poliestireno espesor 140 mm densidad 20kg/m³.

Excluye SIP en solución de piso de baños.

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 4" para muros que dan al exterior, 3" para muros interiores.
- Estructuras de cubierta : Pilares, vigas, tijerales y refuerzos, todo en pino IPV en bruto.
- Tabique acústico : Según Proyecto.

5.- Pavimentos

- Hall de acceso, living, comedor, dormitorios, sala de estar, W. Closet y pasillos : Piso fotolaminado formato 122x18 cm Taupe o similar espuma niveladora e instalado sobre placa de terciado de 15 mm.
- Cocina, baño de visitas y Logia : Piso vinílico click SPC Manchester Taupe o similar, formato 122x18 cm, instalado sobre placa de terciado de 15 mm.
- Baños 1 y 2. : Porcelanato color madera mate Soft Tabaco de 15x60 cm o similar, sobre placa de terciado de 15 mm.
- Porche y terraza de acceso : Piso de terraza IPV 1x4".

- 6.- Cubierta** : Cubierta de Zinc Alum PV4 o PV6 de 0,4 mm o similar pre pintado color negro, instalado sobre membrana y estructura de techo.

7.- Revestimientos exteriores

- Muros : Siding de fibrocemento de 6 mm sobre placa de OSB.
- Aleros : Pino insigne de 3/4" de espesor o similar.
- Tapacanes : Pino impregnado de 1x8".

8.- Revestimiento interior de muros.

- Placa de terciado ranurado clásico de 12,5 mm o similar con juntas (Ranura horizontal) : En todos los muros de Living – Comedor y hall de acceso.
- Placa de terciado ranurado clásico de 12,5 mm o similar (Ranura Vertical) : En todos los muros de logia y baño de visitas.
- 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.
- En pasillo en muros que dan hacia baño de visitas, logia y baño 2.
- Cocina, todos sus muros.
- 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.

Cerámico Blanco 30x45 cm o similar : Instalado en todos los muros de baños sobre placa de fibrocemento 6 mm, membrana de polietileno 0,2 mm y encamisado de OSB 9,5 mm o similar.

9.- Cielos.

Cielos inclinados : En living-comedor, considera base de placa de fibrocemento 6 mm bajo placa de terciado ranurado clásico de 12,5 mm y tijerales a la vista. Ranurado en sentido longitudinal.

Forro con tijerales a la vista en porche de acceso.

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 2,44 m.

10.- Aislaciones

Muros perimetrales : Lana de vidrio 90 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 interiores de madera para casas de superficie mayor a 140 m², proyectos con resistencia al fuego F-30.

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 100 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 de hall de acceso y living-comedor. Muros de cocina, baño de visitas, logia, pasillos y sala de estar.

Barniz natural para aleros y muros que contemplan terciado ranurado en dormitorios.

Esmalte al agua color blanco hueso en muros que contemplan yeso cartón.

Látex color blanco en cielos 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 : Atablerada de Oregón pintada color negro.

Puertas interiores : Puertas Hispánicas enchapada en MDF o HDF modelo Milano liso con canterías horizontales o similar, pintada color negro o similar.

Puerta salida a terraza : Vidriada completa con perfiles de PVC folio color negro o similar, cristal termopanel.

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.

15.- Molduras : Guardapolvos de alto 70 mm o equivalente, pintados color negro.

Cornisas 45x50 mm o equivalente.

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, modelo QUEEN de MK o equivalente, medidas según proyecto.
 Receptáculo de ducha Wasser o similar en baño 1.
 Tina Roca o similar en baño 2.

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, secadora, lavadero, lavavajillas, lavaplatos y ducto para futura instalación de campana.

Se excluye artefacto lavadero.

17.- Grifería.

Baños y cocina : Tipo monomando Roca o similar.

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 negro Matte MT o similar para puertas y laterales a la vista, repisas e interior en melamina color 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 o PPR o similar (termo aislada para agua caliente), embutida, de acuerdo a normas, con entradas de agua fría independientes según recinto.
- Alcantarillado : Red interior en PVC sanitario, al perímetro de la construcción con salidas independientes.
- Gas : Red interior en cañería de cobre embutida, al perímetro de la construcción con entrada independiente.
- Electricidad : Red interior embutida en PVC rígido y accesorios Bticino Matix color titanio claro con placa polímero. Considera la confección de proyectos de instalaciones y certificación de instalaciones eléctricas interiores.
- Obras Exteriores : Se excluye la confección de proyectos de instalaciones exteriores, la entrega a los servicios y el pago de derechos de agua, alcantarillado y gas, los cuales serán requeridos para la obtención del permiso de construcción.
Se excluye la ejecución instalaciones exteriores de agua, alcantarillado, gas y electricidad.

20.- Transporte y alimentación del personal: Incluido.

21.- Carpeta Municipal : Se entregará al propietario, con formularios completos y firmas de profesionales.
El pago de derechos Municipales, confección de proyectos de especialidades e instalaciones exteriores, la tramitación y obtención del Permiso de Construcción serán de cargo del comprador.
No considera tramitación de recepción municipal.
Incluye Proyecto de Ingeniería.

22.- Se excluyen : Diferencia de fundaciones por desnivel de terreno, canales y bajadas de aguas lluvia, artefactos como, horno, campana, encimera, lavavajilla, refrigerador, microondas, lavadora y secadora, accesorios de baños, mamparas de ducha, espejos, chimenea, cocina a leña,

estufa o termo estufa a pellet, arriendo de baño químico si fuese requerido.

Restricciones de loteo o condominio, costos extras serán 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 2,44 m.**

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

INMOBILIARIA MAGISUR LTDA.