

ESPECIFICACIONES TECNICAS (actualización 23/09/25)

PAQUETE FULL GOLD

I. BASES DE LA CONSTRUCCIÓN Y TERRAZAS.

FUNDACIONES (el paquete contempla cimientos radier o estructura de madera).

CIMIENTO: 30cm de ancho por 70cm de profundidad promedio en todo el perímetro fundacional. Se contemplan 50cm de hormigón H20 y 20cm de emplantillado y mejoramiento del subsuelo. Como barrera hidrófuga se contempla polietileno en toda la excavación.

SOBRECIMIENTO: Hormigón armado 15cm de ancho y 40cm de alto con mortero de 255K/M3. Se contempla cadena en FE 10mm, ancho y alto 12x25cm, reforzado en esquinas con fierro 10mm.

LOSA: 10cm de espesor con hormigón H20 con malla acma C-92, sobre cama ripiada anticapilaridad de 5cm de espesor. Como barrera hidrófuga se contempla membrana de polietireno. En el perímetro se considera puente de sujeción o anclaje para muros en fierro de 8mm distanciados a 40cm, para fijar muros.

PILOTES DE PINO IMPREGNADO

Los pilotes serán de pino impregnado diámetro 5", altura variable hasta 80cm, espaciado a 1.5mt. uno del otro, según indique el proyecto. Los pilotes serán fijados sobre fundaciones de hormigón medidas 40x40x50cm. En las esquinas del perímetro de la construcción se instalarán tensores que arriostren la estructura, evitando movimientos de oscilación. Se contempla viga maestra en pino impregnado 2x8" bruto a 1.5m de distancia uno del otro, unidos a los pilotes con tornillos y clavos de 4". Las vigas de piso serán de pino impregnado 2x4" bruto separados a 40cm entre ellas, estas irán unidas a las vigas maestras con clavos de 4". Toda la madera será protegida con carbolíneo negro para que no estén en contacto con la humedad y protegerlo de agentes parásitos.

Para pisos con estructura de madera o metal y segundos pisos, se considera tablero terciado film 18mm de espesor y sobre ésta, una losa liviana de 5cm de grosor, para disminuir el ruido y rigidizar el piso. La losa contempla malla acma C92.

NOTA: Para proyectos con terrenos arenosos, arcilla expansiva, desniveles, losas voladizas y complejidades especiales, los valores de fundaciones serán recalculadas según amerite el proyecto y se tomará como un costo adicional.

Se puede solicitar como adicional fundaciones metálicas, losa colaborante (losa de hormigón 12-15cm de espesor con bordes de metal).

II. ESTRUCTURA PERIMETRAL, DIVISIONES Y TECHUMBRE.

MUROS PERIMETRALES (EXTERIOR)

Se contemplan 3 alternativas:

1. Se considera toda la estructura, soleras, verticales, horizontales y diagonales en metalcom 90mm (fierro galvanizado), separadas según lo indique calculo estructural, además se contempla tablero de OSB 11,1mm atornillados a la estructura por la cara exterior.
2. Se considera toda la estructura perimetral, verticales, horizontales y diagonales en madera pino bruto 2x4" con una separación de 60cm entre ellos, además se contempla tablero de OSB 11,1mm

atornillados a la estructura por la cara exterior. La madera será pintada con carbolíneo para su mayor durabilidad y protección contra termitas y otros parásitos.

3. Se considera toda la estructura en panel SIP 114mm de espesor (11+92+11) mm. Se contemplan estructuras verticales, soleras superiores e inferiores en madera pino cepillado 2x4". Toda la estructura SIP será encolada para una mayor adherencia. (Se pueden instalar muros más anchos según se solicite).

MUROS DIVISORIOS (INTERIORES)

Se contemplan 3 alternativas:

1. Se considera toda la estructura, soleras, verticales, horizontales y diagonales en metalcom 60mm (fierro galvanizado), separadas según lo indique calculo estructural. En baños se contempla tablero OSB 11,1mm.

2. Se considera toda la estructura perimetral, verticales, horizontales y diagonales en madera pino bruto 2x3" con una separación de 60cm entre ellos. La madera será pintada con carbolíneo para su mayor durabilidad y protección contra termitas y otros parásitos. En baños se contempla tablero OSB 11,1mm.

3. Se considera toda la estructura en panel SIP 90mm de espesor (11+68+11) mm. Se contemplan estructuras verticales, soleras superiores e inferiores en madera pino cepillado 2x3". Toda la estructura SIP será encolada para una mayor adherencia. (Se pueden instalar muros más anchos según se solicite).

TECHUMBRE

Se contemplan 3 alternativas:

1. Se contempla estructura de techo en metalcom. Cada 80cm se instalarán cerchas, sobre estas, se instalarán costanera omega cada 40cm y tableros de terciado estructural 15mm. (Estructura según calculo estructural).

2. Se contempla estructura de maderas brutas y cepilladas, a la vista y ocultas (estructura según calculo estructural).

3. Se contemplan estructuras mixtas de PANEL SIP 90mm de espesor (11+68+11) mm (, estructuras de madera y metal (estructura según cálculo estructural).

NOTA: Los paneles SIP se utilizarán para proyectos donde no existan entretecho o se utilicen cerchas o vigas a la vista.

III. FORROS Y REVESTIMEINTOS.

MUROS EXTERIORES Y DIVISORIOS

MUROS EXTERIORES

1. Siding OSB smart lap (instalación horizontal o vertical intercalada), color a elección. Como aislante de humedad se considera fieltro asfáltico aluminizado. Para tabiques de madera se contempla como aislante termoacústico, fisiterm tipo ST de 110mm de espesor y 7,5kl/m3.
2. Madera cepillada 1x5", cerestain color a elección (instalación vertical sin intercalar). Como aislante de humedad se considera fieltro asfáltico aluminizado. Para tabiques de madera se contempla como aislante termoacústico, fisiterm tipo ST de 110mm de espesor y 7,5kl/m3.
3. Panel acuapanel 8mm, mas refuerzo de fibra de vidrio y cemento portland ultra elástico, más texturizado de grano medio, color a elección. Como aislante de humedad se considera fieltro asfáltico aluminizado. Para tabiquerías se contempla como aislante termoacústico, fisiterm tipo ST de 110mm de espesor y 7,5kl/m3

4. METAL SIDING, placa metálica prepintada, formato 290x32x1,6cm (\$16.000 c/u), cuerpo interior aislante térmico de espuma poliuretano alta densidad de 16mm, instalación vertical y horizontal.

NOTA: Para estructuras o muros de panel SIP, no se contemplan aislantes adicionales. Cotice la diferencia para revestimientos metálicos.

MUROS INTERIORES

En el interior, los muros se forrarán con yeso cartón 10mm pintado color a elección. Para tabiques de madera se contempla como aislante termoacustico, fisiterm tipo ST de 110mm de espesor y 7,5kl/m3. Los muros interiores se pueden combinar en un 30% con madera natural, placas ranuradas, placas de madera terciada o texturizados de yeso.

MUROS BAÑO Y COCINA

En los baños completos se contempla cerámicos a muro completo. En baños de visita, se contempla muros terminados en yeso cartón estándar, pintado. En cocina, se contempla cerámico entre muebles en la zona de salpicaduras, el resto de muros, se considera yeso cartón estándar 10mm, pintado color a elección. En logia se contempla muro terminado en yeso cartón RH 12,5mm, pintado. Todo cerámico se instalará sobre tablero fibrocemento de 6mm. (Valor cerámico xm2 \$18.000xm2).

NOTA: se contemplan formatos de tamaño máximo 0,18m2 y tamaños mínimos de 0,06m2. En caso que de que el formato supere o estén bajo del rango de tamaño señalado, se aumentaran \$3200 por cada m2, por concepto de complejidad de la instalación.

CIELO

Como forro de cielo para toda la vivienda, se considera yeso cartón 10mm pintado color a elección o madera machihembrada de pino insigne ½" o tableros terciados lisos y ranurados. Como aislante termoacustico se considera fisiterm tipo ST de 110mm de espesor y 7,5kl/m3.

NOTA: para techos con panel SIP, no se contemplan aislantes adicionales.

TECHO

En techo se contempla teja asfáltica tipo peineta estándar o membrana asfáltica color a elección. El tablero de OSB se cubrirá con fieltro asfáltico aluminizado o pegamento asfáltico según corresponda como una barrera adicional de humedad y aislación térmica. En dormitorios y recintos de menos de 12m2, se considera cielo raso a una altura de piso a cielo de 2,4mt. En zonas comunes superiores a 25m2, se contemplan cielos desde 2,4m2 a 2,8mt de altura.

IV. PISOS.

PISOS INTERIORES

En los pisos de hormigón y estructura de madera, se contempla cerámicos en baños, cocina y logia (\$18.000xm2). En los pisos de dormitorios, comedor y living se contempla piso laminado o vinílico (\$20.000xm2) y esponja niveladora como aislante de humedad y aislante térmico acústico.

PISOS EXTERIORES (TERRAZAS según especifique contrato)

TERRAZAS SOBRE HORMIGON

Se contempla instalación de cerámicos (\$18.000xm2). (Cotizar modelos especiales de cerámicos, porcelanatos, piedra pizarra, pastelones, etc.)

NOTA: se contemplan formatos de tamaño máximo 0,18m2 y tamaños mínimos de 0,06m2. En caso que de que el formato supere o estén bajo del rango de tamaño señalado, se aumentaran \$4200 por cada m2, por concepto de complejidad de la instalación. El costo del m2 de cerámico de piso es (M.O \$10.000 + cerámico \$18.000 + pegamento \$2000) es \$30.000xm2. El costo del m2 de cerámico de muro es (M.O \$10.000 + cerámico \$18.000 + pegamento \$4500) es \$32.500xm2. En la instalación de cerámicos y porcelanitos, podremos encontrar irregularidades de hasta 2mm, los productos a pesar de que estén rectificadas, presentan diferencias de grosores, anchos y largos.

TERRAZAS DE MADERA

Se instalarán tablas de pino cepillado impregnado de 1 ½"x4" con protector de madera stain o pintada, fijadas con tornillo de 2 ½" Las terrazas contemplan barandas de madera y escalera si fuese necesaria. Toda la madera de terraza será protegida con barniz cerestain o pintura.

TECHO DE TERRAZAS

Los techos de las terrazas serán según diseño. Las cubiertas serán impermeables para protección de la lluvia (polycarbonato, hojalatería, teja asfáltica o membrana asfáltica). Todas las lucarnas de techo son con costo adicional u según proyecto.

V. ESPECIALIDADES.

ELECTRICIDAD

Se considera 10 circuitos independientes 3 de alumbrado, 3 de enchufes general, 2 para cocina y 1 para logia, con sus respectivos automáticos 10A y 16A, más diferencial 2,25A.

Toda la canalización será con tubo eléctrico 20mm embutido y cables 1,5mm para alumbrado, cable 2,5 para enchufes y cable de 4,0mm para termos de acumulación de agua, hornos y encimera eléctricas. Todos los electrodomésticos de fuerza, tendrán un circuito independiente. Los cables serán tipo EVA libre de halógeno en sus respectivos colores. En dormitorio principal se considerará 3 enchufes, y dos centros de luz led. En dormitorios simples se contemplan 2 enchufes y 2 centros de luz led. En living se contempla 3 enchufes y 6 centros de luz led, en comedor se contemplan 2 enchufes y 4 centros de luz led, en hall de acceso 1 enchufe y 2 centros de luz led, en pasillos 1 enchufe y 2 luz led. En el exterior se contemplan 2 enchufes y 6 faroles adosados a los muros.

- Valor enchufe doble marca Bticino Nobile (\$7000c/u).
- Valor interruptor doble línea Baticino Nobile (\$7000c/u).
- Valor lámpara led 5-6-7W embutida (\$6000 c/u).
- Valor lámpara exterior (\$9000 c/u).
- Valor centro luz adicional interior (conexión más lámpara led \$30.000).
- Valor centro luz adicional exterior (conexión más lámpara \$34.000).
- Valor centro luz adicional en piso (conexión más lámpara \$48.000).
- Valor centro enchufe adicional interior (conexión más enchufe \$34.000).
- Valor centro enchufe adicional exterior (conexión más enchufe \$36.000).
- Valor centro enchufe adicional piso (conexión más enchufe \$45.000).

- Valor circuito adicional para futuras conexiones quincho, piscina, portón, citófono, termos de agua, lava vajilla, lavanderías, jardín, jacuzzi, entre otros (\$100.000).
- Red eléctrica para calefacción radiante (desde 1.200.000).

CORRIENTES DEBILES

El proyecto NO considera redes de corrientes débiles. Cada proyecto se evalúa caso a caso según cantidad de televisores, conectores y distanciamiento entre puntos.

Los ductos serán en PVC eléctrico de 25mm, se utilizaran cajas estancas embutidas como registros en diferentes puntos según proyecto. Se contemplan conectores tipo toma TV coaxial para cada televisor).

EMPALMES

El proyecto **NO** contempla empalmes. Cada proyecto se evaluara caso a caso según distanciamiento de comitiva a la caja de registro eléctrico principal. Se utilizara cordón eléctrico de 6-8-10mm según corresponda para evitar pérdidas de tención, se considera positivo y neutro, entubados en cañería eléctrica de 32-40mm según proyecto.

ALCANTARILLADO

RED ALCANTARILLADO INTERIOR

Se considera una red principal en PVC sanitario 110mm, redes secundarias en 75mm y descargas en PVC 50mm y ventilaciones en PVC 75mm o según proyecto. Cada artefacto (lavamanos, lavaplatos, lavadora, descargas ducha) tendrá integrado un sifón para la retención de gases y olores. Las descargas de WC estarán a 31 cm desde el muro al eje de la descarga, las descargas de lavamanos estarán en el interior de los muros a una altura de 50cm desde el piso, las descargas de lavadoras estarán dentro del muro a una altura de 80cm. Todas las descargas podrán ser modificadas según cada proyecto.

AGUA FRIA Y CALIENTE.

Se considera surtir agua fría y caliente en cañería plástica PPR 20mm y 25mm más llave de paso para cada una de las salas de baño y cocina. Las cañerías exteriores de agua caliente, serán recubiertas para evitar las pérdidas de calor. Se contempla 2 llaves de jardín (\$120.000c/u) a no más 25mt de separación. El ramal principal de agua fría, será de cañería de PVC hidráulico de 32mm, según el diámetro de medidor o bomba que surtirá de agua.

GAS.

El proyecto **NO** considera instalación de red de gas. Cada proyecto se evaluará caso a caso, según sus requerimientos.

VI. DETALLES.

ARTEFACTOS Y MUEBLES

Se considera lo siguiente.

BAÑOS

Incluyendo el baño principal, se contempla un baño completo cada 50m².

Baño principal

-. Wc con ahorro de agua doble descarga. (\$95.000)

- Se contempla vanitorio prefabricado (hasta \$200.000).
- Tina 120-140-150x70cm o receptáculo ducha (\$140.000), llave sistema monomando agua lluvia (\$40.000).
- Shower door estándar con cristal templado según stock en tiendas del retail (\$180.000).

Baños completos

- Wc con ahorro de agua doble descarga. (\$95.000)
- Se contempla vanitorio prefabricado (hasta \$150.000).
- Tina 120-140-150x70cm o receptáculo ducha (\$140.000), llave sistema monomando agua lluvia (\$40.000).

Baño visitas

Se contempla un baño de visita sobre 120m2

- Wc con ahorro de agua doble descarga (\$95.000).
- Se contempla vanitorio prefabricado (hasta \$150.000).

LAVANDERIA - LOGIA

- NO se contempla las instalaciones de artefactos como lavadoras, secadoras ni las perforaciones en los muros para las ventilaciones de artefactos.
- NO se contemplan muebles.

COCINA Y CLOSET (solo paquetes llave en mano LM).

Se contempla proyecto diseñado a la medida según presupuesto definido en cotización. Se pueden incluir puertas fabricadas con detalles y pintura, cubiertas con granito, cuarzo, porcelanatos. Sistemas de abatimiento especial, especieros, basureros, luces integradas, etc. Instalación de electrodomésticos.

PUERTAS

1. Puerta exterior principal en madera sólida modelo a definir 80-85-90x210cm (\$400.000c/u) (según stock en tiendas), con cerradura pomo, terminación acero o bronce (\$45.000c/u), marco en pino de 2" cepillado y centro de pino 1x6" cepillado, 3 bisagras de 3x3", pilastra en pino de 3" o 4" por ambas caras de la puerta.
2. Puertas interiores en HDF, modelo sinfonía/prestige/mara lisa/ o similar de 70-75x200cm (\$75.000c/u) (según stock en tiendas), marco en pino de 2" cepillado, mas centro de puerta en pino cepillado 1x6", 3 bisagras de 3x3", pilastra en pino de 3" o 4" por ambas caras de la puerta, con chapa tubular pomo scanavini bronce/plata/negra (\$30.000c/u).

NOTA: Se considerarán como un adicional, puertas que sobrepasen las medidas establecidas, las puertas tipo mampara, de corredera, tipo granero, de vaivén, etc. Se considerarán como un adicional las puertas en sector pasillos, living, comedor y puertas que superen las medidas indicadas. Se contempla como adicional, accesorios como tiradores adicionales a la cerradura, quicios, mamparas laterales, cierres de seguridad, chapas adicionales. Los premarcos y marcos de madera serán lijados para asegurar una superficie relativamente lisa, estos elementos son de madera y presentan rugosidades e imperfecciones propias de la madera, que pueden relucir a pesar del lijado y pintado.

VENTANAS

Se contempla ventanas en aluminio línea 42 y ventanales en aluminio línea 25 y cristal termopanel. Las ventanas serán instaladas sobre un premarco de pino de 1x6-8" cepilladas y atornilladas a los mismos, selladas con silicona. Los premarcos de ventanas, tendrán una coronación de hojalata predoblada, la cual mitigara las probabilidades de filtraciones. Las medidas y cantidad de ventanas son variables según diseño. La cantidad de ventanas será evaluada en el anteproyecto y toda ventana adicional, tendrá un costo adicional.

Se considera como un adicional las puertas acristaladas, mamparas, lucarnas de techo u otro tipo de estructuras acristaladas.

NOTA: Cada 90m2 de construcción (vivienda) se contemplan 17m2 de ventanas correderas, abatibles y proyectantes, con una altura máxima de 210cm o según indique las medidas máximas según ficha técnica de la línea de aluminio. Se consideran 2m2 de ventanas fijas de diversos tamaños. Grosor de cristal de termo panel o cristal doble (4+10+5mm). Los premarcos y marcos de madera serán lijados para asegurar una superficie relativamente lisa, estos elementos son de madera y presentan rugosidades e imperfecciones propias de la madera, que pueden relucir a pesar del lijado y pintado.

TERMINACIONES

Interior

- Esquinas verticales interiores lisas.
- Terminación horizontal interior superior con moldura cornisa aislapol (valor \$900/ml).
- Terminación interior de piso pared con guardapolvo MDF o madera (valor \$1100/ml).
- Terminaciones ventanas y puertas con pilastras (valor \$1400/ml).
- Las pinturas de muros interiores serán esmalte al agua, mate, estándar, marca Kolor.

NOTA: Los materiales de madera en general, los guardapolvos y cornisas de madera y de polietireno son de largo 200-250cm, los cuales al momento de la instalación, relucirán una línea de unión.

Exterior

1. Para terminaciones en casas con forro siding OSB smart lap:

- Ventanas y puertas con pilastras de madera pino insigne.
- Esquineros exteriores con pilastras siding OSB smart lap
- Aleros de madera pintados blanco con tapacan de madera smart lap.
- Las pinturas de muros exteriores serán esmalte al agua, mate, marca KOLOR de línea deluxe, con resistencia a los rayos UV, lavable, su duración según fabricante es de 10 años.

2. Para terminaciones en casas con acabado texturizado:

- Ventanas y puertas con pilastras de madera pino insigne (Tipo proyectante 10cm).
- Esquineros exteriores lisos.
- Aleros de madera pintados blanco con tapacan de madera smart lap.
- Las pinturas de muros exteriores serán esmalte al agua, mate, marca KOLOR de línea deluxe, con resistencia a los rayos UV, lavable, su duración según fabricante es de 10 años.

NOTA: Los materiales de madera en general, los guardapolvos y cornisas de madera y de polietireno son de largo 200-250cm, los cuales al momento de la instalación, relucirán una línea de unión.

Todos los colores y terminaciones deberán ser definidos con el cliente, el cual indicará los códigos de cada tonalidad. Si el cliente solicita repintar algún muro con otro color, se deberá hacer una cotización por el repintado, incluyendo pinturas, insumos y mano de obra.

VII. AUTORIZACIONES Y PERMISOS MUNICIPALES (no contempla el paquete)

Cotice los servicios de ante proyecto, permiso de edificación, calculo estructural, recepción final, calculo estructural, T1 eléctrico provisorio, T1 eléctrico definitivo, permiso sanitario y agua, T6 gas, estudio de calidad de suelo, mecánica de suelo.

INSTALACION DE FAENA

Se contempla instalar en terreno, faenas para el uso exclusivo del personal de construcción. Se instalará módulo de servicios higiénicos, módulo comedor y módulos de habitaciones para que el personal pernocte en terreno. Si el condómino lo exige, se instalará un enmallado perimetral de 100 metros lineales (malla raschel verde o negra) para cortar la vista desde el exterior, si fuese necesario aumentar la extensión de la malla para terrenos más amplios, esta malla tendrá un costo de 5.800 pesos el metro lineal.

Las redes de agua potable y electricidad, deben ser proporcionadas por el mandante. En caso de no existir instalaciones, el cliente asumirá los costos de energizar la obra y suministrar agua potable para el consumo y utilización en la obra. El costo aproximado del gasto diario (15hrs), contemplando el generador, mantención y gasolina, es de 21.000 diarios.

Todo movimiento de tierra, rellenos y mejoramiento de terreno, será por coste del mandante.

La faena será retirada por la constructora al término de la faena. En caso de que el cliente solicite dejar la faena o parte de ella, esta será valorizada según el valor de los materiales o según lo valore la empresa constructora.