

ESPECIFICACIONES TECNICA
CONDOMINIO TIPO A
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS
CONDOMINIO ALTOS DEL BRILLADOR
LA SERENA

OBRA:
3 EDIFICIOS DE 40 DEPARTAMENTOS

Propietario: Inmobiliaria Altos del Brillador Ltda.
Rep. Legal: Arturo Villalón Chacón.
Dirección: Calle El Brillador, Lote 4-B, Las Compañías, La Serena.
Arquitecto: Rodrigo González Vargas.

GENERALIDADES

La presente minuta corresponde a proyecto constituido principalmente por 3 edificios iguales de 40 departamentos cada uno, denominado "Condominio Altos del Brillador", de propiedad de Inmobiliaria Altos del Brillador.

Estas Especificaciones Técnicas complementan los Proyectos de Arquitectura, Estructura e Instalaciones. Las obras deberán ser ejecutadas en estricta conformidad con los antecedentes técnicos citados y las indicaciones que haga el arquitecto autor del proyecto durante la etapa de construcción del proyecto.

I.- OBRA GRUESA

1. TRAZADO Y NIVELES

El trazado y nivel del primer piso de los edificios se definirá de acuerdo a los ejes determinados en el plano de fundaciones.

2. EXCAVACION

Se ejecutarán las excavaciones necesarias para las fundaciones proyectadas para el edificio según proyecto de estructuras.

3. EMPLANTILLADO

Se ejecutarán emplantillado de hormigón según cálculo y según planos correspondientes.

4. FUNDACIONES

Se ejecutarán fundaciones corridas, según indicación del proyecto de estructuras.

5. SOBRECIMENTOS

Los sobrecimientos serán de hormigón en la dosificación especificada por cálculo.

6. RELLENOS

Los rellenos se harán siguiendo las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos correspondiente y serán compactados en forma mecánica.

7. RADIERES

Deben considerarse confinados en los sobrecimientos.

a) **Cama de ripio:** Se consulta una cama de ripio compactado de 8 cm.

b) **Impermeabilización:** Se utilizará una membrana impermeabilizante de polietileno.

c) **Radier Afinado:** Se ejecutan con hormigón con una dosificación, según lo especificado por planos de estructura.

Se afinará con medios mecánicos y manuales, según sea el caso. Se considerarán juntas de dilatación en radier de primer piso, según especificaciones de Ingeniería.

8. HORMIGÓN ARMADO

Se construirán, de acuerdo a indicaciones contenidas en planos de estructuras, todos los muros y losas de hormigón armado que aparecen en los planos del proyecto. Su dosificación considerará lo especificado por planos de estructura.

9. ENFIERRADURAS

Se utilizará acero estructural según especificaciones de cálculo correspondientes.

10. MOLDAJE

Se consulta para los elementos de hormigón uso de moldaje metálico o de bastidor metálico combinado con plancha fenólicas.

11. IMPERMEABILIZACION

11.1 Fundaciones

Deberá usarse impermeable agregado a la dosificación del hormigón.

11.2 Sobrecimiento

Deberá usarse impermeable agregado a la dosificación del hormigón.

11.3 En baños y cocinas.

Para losas de baño, se consulta la aplicación de impermeabilización superficial en base a cemento.

11.4 Balcones y circulaciones exteriores.

Las losas en general del edificio se optimizará la impermeabilidad de losa mediante tratamiento de superficie con helicóptero.

Las losas que conforman balcones se deben ejecutar corta goteras.

12. ENTREPISOS

En todo elemento horizontal que separe unidades independientes de departamentos, se utilizarán losas de hormigón armado.

13. CUBIERTA

Se consulta la impermeabilización de losa de cubierta mediante el suministro e instalación de membrana

de asfáltica según plano de detalles.,

14. AISLACION TERMICA

Se considera instalar sobre la losa del último piso poliestireno expandido de alta densidad.

15. HOJALATERÍA Y BAJADAS PVC

15.1 Elementos de PVC:

Se considera canales y bajadas de PVC para la recolección de las aguas lluvias y en general, todos los elementos que se requieran para lograr el normal escurrimiento y evacuación de estas.

15.2 Elementos de fierro galvanizado:

Todos los elementos citados se ejecutarán con fierro galvanizado. Se consideran todos los elementos

indicados en planos (sombretes ponchos y embudillos para ductos de ventilación) los que se construirán, armarán y colocarán conforme a planos respectivos.

16. ELEMENTOS METALICOS

16.1 ESCALERAS

Los elementos indicados para las escaleras (pletinas de fijación, limones y gradas) serán metálicos, de

acuerdo a lo indicado en los planos de arquitectura, y estructuras.-

16.2 BARANDAS DE ESCALERAS Y PASILLOS

Las barandas serán de perfiles metálicos cuadrados. El pasamano se ejecutará en perfil tubular, el cual se

rematara con tapa metálica.

16.3 ELEMENTOS DE PROTECCION DE BALCONES

Para los elementos de protección de balcones se considera perfiles metálicos cuadrados. El pasamano se

ejecutará en perfil tubular.

16.4 DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE BASURAS

Los elementos necesarios para la extracción y disposición de basura, se ejecutarán en base a proyecto

de reducción de basura respectivo, aprobado por la SEREMI de Salud.

16.4.1.-SALA DE BASURA: Se ejecutará en sector indicado en planta piso -1, en Hormigón armado según

calculo de estructura , pavimento radier y con los revestimientos, challa, ventilaciones e instalaciones

definidas por proyecto respectivo de reducción de basura.

17. GRADAS

INTERIORES

Se consideran gradas tipo buque de altura 5 cms. en recintos que dan hacia el balcón del departamento.

EXTERIORES

Se consideran gradas de hormigón allanadas a grano perdido en los accesos a edificio.

Grada Tipo buque: En salida a balcones, se considera grada tipo buque de hormigón de 5cms.

(terminados) por ancho de muro. Esto con el fin de evitar entrada de aguas lluvia de balcón a interior de

Dpto.

II.- TERMINACIONES

18. REVESTIMIENTOS

18.1 REMATES EXTERIORES

Se consideran los siguientes tipos:

a) Retapes con mortero solo en aquellos elementos de hormigón que hayan quedado con imperfecciones.

18.2 REMATES INTERIORES DE PARAMENTOS VERTICALES

Se considera sólo retoques para los paramentos interiores de muros que hayan quedado con imperfecciones.

19. TABIQUES

a) Estructura: Se usarán perfiles galvanizados.

b) Forros de plancha en Yeso Cartón: Las caras de los tabiques que dan a interiores de dormitorios, estar, comedor y pasillo se revestirán con planchas de Yeso Cartón.

c) Forros de plancha en Yeso Cartón RH: Las caras de los tabiques que den al interior de baño y cocina

se revestirán con planchas lisas de Yeso Cartón RH (resistente a la Humedad).

20. REVESTIMIENTO DE TABIQUES DE SHAFT:

20.1 •En Shaft interiores verticales: En Shaft interiores verticales, consideran estructura de perfiles de fierro

galvanizado, con revestimiento de planchas de yeso-cartón RH.

20.2 •En Shaft interiores horizontales (en vértice superior de sectores húmedos bajo la losa): Consideran

estructura de perfiles de fierro galvanizado con revestimiento de plancha de yeso-cartón RH.

20.3 •En tabique-atril de tina: Se considera fibrocemento, parte rugosa hacia fuera para recibir cerámica.

21. CIELOS

Corresponden a superficies de losas de H.A. Se considera retapar las superficies de las losas que hayan

quedado con imperfecciones con yeso en zonas secas y pasta en base a cemento en zonas húmedas.

22. REVESTIMIENTOS INTERIORES

a) **Baño:** Se considera sólo para el revestimiento del nicho de tina en todo su perímetro y su faldón lateral cerámica económica Blanca.

b) **Cocina:** Se considera pintura esmalte al agua, en todos sus muros interiores. Solo para muro de respaldo de lavaplatos, se considera sólo una hilada de cerámica blanca.

c) **Estar - Comedor, Escritorio y Dormitorios:** Se considera pintura esmalte al agua.

23. PAVIMENTOS

Cerámicos: En todas las áreas interiores del departamento, exceptuando los dormitorios se considera

pavimento alfombra, dimensiones 33 X 33 cm., o similar.

Alfombra: En dormitorios se considera la instalación de alfombra tipo boucle o similar.

Losa H.A.: En balcones y pasillos de circulación se considera pavimento cerámico, dimensiones 33 X 33

cm., o similar. Se deberá considerar cambio de textura pavimento a superficie antideslizante de 50cms.

antes de inicios y llegadas de escaleras.

24. MARCOS DE PUERTAS

a) Exteriores:

Se considera para las puertas exteriores de los departamentos y sala de basura marcos de madera de pino Finger. Excepto donde se contemplen marcos de aluminio, como salidas a balcones.

b) Interiores:

Los marcos serán de madera tipo pino finger joint, para el total de las puertas interiores, todo conforme a medidas detalladas en plano de puertas y ventanas.

25. PUERTAS

a) Puertas de acceso: Se utilizará para exterior de 0,85x2,0m y 45 mm. de espesor. Sobre cada marco de puerta de acceso se considera vidrio semilla nacional de espesor adecuado según su dimensión, de acuerdo a plano de detalle. con celosía ventilación PVC

Puertas interiores: Se consideran de 0,70x2,0m y 45 mm. de espesor.- con celosía ventilación PVC

La puerta de baño considera de 0,65x2,0 m y 45 mm con celosía ventilación PVC.

b) Puertas shaft de basura: Se considera de 0,65x2,0 m y 45 mm. de espesor.- con celosía ventilación de PVC.

c) Puerta Sala de basura: Se utilizará hoja de puerta de 0,80 mt x2,0m y 45mm de espesor. Considera celosía madera.

d) Puerta Acceso a edificio: Se utilizará hoja de puerta de 1,00 mt x2,35m y 45mm de espesor.

26.- CERRAJERIA Y QUINCALLERIA

La partida se refiere a la provisión e instalación de la totalidad de las cerraduras, cerrojos y guarniciones

ubicados en todas las puertas de los departamentos.

Se consideran:

3 Bisagras de fierro tipo pomel de 3" x 3" con 12 tornillos de fierro de 3/4", con cabeza plana, por puerta.

Para acceso a departamento 3 bisagras de 3 1/2" X 3 1/2".

En acceso, 1cerradura cilíndrica en acero inoxidable; 1 cerrojo; 1 escudo exterior y cerrojo. Esta cerradura

se considerará también para la sala de basura.

En dormitorios, Una cerradura línea de acero inoxidable en cada dependencia.

En baño,

1 cerradura de acero inoxidable.

■ Se consultan topes de goma para las puertas.

■ Celosía de PVC para el registro de tina

■ Celosías de PVC, para todas las puertas.

27. MOLDURAS

a) **Guardapolvo** Para estos efectos se utilizará un cuarto de rodón de 1" de pino finger. Se colocarán en todos los encuentros de piso con muros y/o tabiquerías, a excepción de sectores húmedos: baño y cocina.

b) **Cornisa** (Encuentro Tabique-Cielo): se utilizara de Poliestireno extruido.

c) **Pilastra**: De pino, se utilizarán como marcos en vanos de tabiquería que separa cocina y livingcomedor.

e) **Cubrejuntas**: de PVC (bajo puerta acceso).

28. VENTANAS

Se contempla para todas las ventanas marcos de aluminio. Con una hoja fija y otra corredera, y ambas

correderas en caso de ventanales, todo conforme a indicaciones de plano de detalles de ventanas.

1. **Marcos**: Se deberán considerar aluminios de líneas al-20 para ventanas, al-25 para ventanales, al-32 para

pañños fijos y ventanas proyectantes. Se deberá además contar con la certificación de instalador quien

deberá comprometer garantías respectivas para el producto. Se deberán tener en cuenta las siguientes

consideraciones básicas: a).-El marco inferior (canal) no se podrá perforar con fijaciones en su cara inferior. b).-Se deberá considerar en canal inferior sistema para salida de humedad al exterior mediante

destaje o solución similar garantizada por proveedor. c).-Los marcos se deberán entregar perfectamente estancas y selladas, incluso la jefatura de proyecto podrá exigir la realización de las pruebas de impermeabilidad necesarias para garantizar la duración e impermeabilidad de canal inferior

y su arrimo a marcos verticales laterales.

a) **Ventanal Balcón** ; Tipo corredera (ambas hojas), dimensión según planos.

b) **Ventana Escritorio y Dorm. 2** : Tipo corredera dimensión según planos

c) **Ventana Dormitorio 1**: Tipo corredera.

d) **Ventana bajo celosía cocina-logia** . Ambas Tipo corredera y de dimensiones conforme a planos.

29. VIDRIOS

Se consideran vidrios transparentes nacionales y de espesores adecuados a sus dimensiones respectivas.

30. QUEBRAVISTA EN LOGGIA DE SERVICIO

En logias de servicio se colocará celosía de PVC o similar.

31. PINTURAS

Se empleará el siguiente tipo de pinturas:

31.1.- Exteriores:

a) **Antióxido**: Se aplicará sobre los elementos de fierro.

b) Óleo semibrillo: Se aplicará en todas las puertas exteriores, como también en elementos metálicos

(elementos metálicos a la vista, tales como barandas de escaleras, balcones, celosías y otros, marcos metálicos de puertas y rejas exteriores).

c) Texturina: En todo el zócalo, muros retraídos sector logias, resto de muros de hormigón exterior y Shaft a la vista.

e) Pinturas Retardadoras:

En estructura metálica de escaleras se considera la aplicación de pinturas intumescentes de acuerdo a lo

exigido en la normativa vigente.

31.2.- Interiores:

a) Esmalte al agua:

Se pintarán todos los marcos de madera y puertas interiores de los departamentos y las pilastras.

Se considera para todos los recintos interiores que no lleven cerámico, tanto recintos húmedos como secos

b) Latex supercubridor: Se aplicará en cornizas.

d) Texturina grado fino: En todo el cielo del departamento, salvo en los cielos bajo losa de balcones, baños y cocinas donde se considerará esmalte al agua blanco, con su respectiva terminación lisa.

e) Barniz Poliuretano: Para todos los elementos de madera que queden a la vista hacia el exterior, tanto

tapacanes como envigados a la vista de techumbres centrales, se considera barniz poliuretano con tinte.

32. VENTILACION PASIVA

En los puntos indicados en planimetría, se instalará un sistema de ventilación pasiva, a través de aireador

de cuerpo cilíndrico de PVC, separado en dos partes, con regulación manual de caudal; tipo ventilación

muro regulable modelo Jonas 3" o similar, instalación según especificaciones del fabricante. Dicha ventilación a ser considerada para cada dormitorio (tres por Dpto.), es complementaria a celosía de ventilación en puertas detallada en Pto 27, de la presente minuta técnica.

33. VENTILACIÓN ACTIVA

a) Para baños se consultan un extractor eléctrico de 4" de diámetro en cada departamento, ubicados en los puntos indicados en plantas de arquitectura de cada departamento.

34. ARTEFACTOS SANITARIOS.

a) **WC:** tipo: descarga vertical. Se considera su respectivo asiento plástico blanco.

b) **Lavamanos:** blanca con pedestal.

c) **Tina:** de acero esmaltado, Color: Blanco.

d) **Lavaplatos:** de acero inoxidable, con una taza y un secador.

e) **Lavarropa (o Lavadero):** Plástico, blanco, con desagüe.

f) **CALEFON:** Se considera calefón a gas licuado.

34.1.- ACCESORIOS DE BAÑO:

Se consultan:

- 1 portarrollo metálico de sobreponer
- 1 percha metálica de sobreponer
- 1 barra cortina metálica forrada en PVC blanco.
- 1 espejo en fondo del lavamanos

35. GRIFERIA

- a) **Lavamanos:** Se considera monoblock o monomando en lavatorio
- b) **Tina:** Combinación ducha-tina.
- c) **Lavaplatos:** combinación lavaplatos
- d) **Llaves de Paso cromadas:** una en cada recinto de baño y cocina.

36. MUEBLES

Todos los muebles serán fabricados con madera melamina. Las planchas que se utilizaran para dicha fabricación serán de color: blanco.

- a) **Base Lavaplatos:** Dimensiones, distribución y diseño, según planta de detalles.
- b) **Lateral Lavaplatos:** Dimensiones, distribución y diseño, según planta de detalles.
Se ejecutarán con melamina blanca y su cubierta será de melamina post-formado.
- c) **Pasaplatos cocina con Postformado de cubierta:** Sus dimensiones serán las indicadas en los planos conforme a módulo de departamento correspondiente.
- f) **Closet Dormitorios Nº 1 – Nº 2:**

- 1 Repisa
- 1 Barra de colgar

III.- INSTALACIONES

37. Se ejecutarán de acuerdo con los proyectos de especialidades y normas de los servicios correspondientes.

37.1.- Electricidad:

Todos los artefactos eléctricos serán de plástico rígido embutidos para todos los departamentos.

a) Iluminación:

Suministro Instalación Centro eléctrico:

Canalización pre embutida PVC, Cajas de paso, interruptor con tapa, Soquete rosca Volante.

b) Enchufes:

Suministro Instalación Centro eléctrico Enchufe Normal: Canalización pre embutida PVC, Cajas de paso, dos módulos enchufes normales con tapa.

Suministro Instalación Centro eléctrico Enchufe Fuerza:, Canalización pre embutida PVC, Cajas de paso, dos módulos enchufe fuerza con tapa.

c) Tablero Eléctrico:

Suministro e Instalación tablero pre embutido 7 circuitos de PVC.

d) Medidor:

Suministro e Instalación de Medidor eléctrico: Incluye caja medidor, medidor. Estos se ubicarán en sector detallado en planta de primer piso.

e) Sub Alimentador Medidor a Tablero Eléctrico:

Suministro e Instalación de Sub Alimentador.

f) **Citofonía:** Se considera instalación de citofonía conforme a proyecto de corrientes débiles.

g) **Telefonía:** Se considera instalación de telefonía conforme a proyecto de corrientes débiles.

37.2 Agua Potable:

a) Instalación Domiciliaria:

Se consulta instalación de agua potable conforme a proyecto de instalación domiciliaria respectivo y

antecedente de planos de cortes y detalles de arquitectura respecto a la construcción del shafts.

b) **Nicho Agua Potable.** Se emplazará de acuerdo a lo señalado en plantas de arquitectura, este se ejecutará

con perfilaría metálica.

c) **Red Húmeda y red seca:** Se consulta para el edificio la instalación de una red húmeda con dos puntos de

toma en cada piso del edificio.

A si mismo se consulta una red seca para cada edificio según proyecto.

37.3 Gas Licuado:

En general la instalación de gas se ejecutara de acuerdo a plano de especialidad debidamente visados por

un instalador autorizado.

37.4 Alcantarillado:

Se consulta red en PVC sanitario, según planos correspondientes de instalación domiciliaria.

37.5 NICHOS DE PROTECCION DE MEDIDORES

a) Jaula para los medidores eléctricos, según detalles.

b) Caseta para Medidores de agua potable.

c) Caseta para medidores de albañilería de ladrillos, a ser pintados del color de zócalo, con puertas metálicas, según detalles.

IV. OBRAS EXTERIORES

38. Cierres Perimetrales, conforme a plano de cierres.

38.1 Cierres de perfiles metálicos y postes de H.A, conforme a plano de cierres.

38.2 Rejas de fierro, portón acceso vehículos, puertas de acceso peatonales.

a) **Reja:** se consulta para el frente principal o los que den a vía de circulación pública. Estos se ejecutarán de

acuerdo a plano de detalle respectivo.

b) **Portón acceso vehículo:** Se ejecutará en perfiles metálicos según diseño de planos. Se considera el

accionamiento del portón desde la portería exclusivamente.

c) **Portón de acceso peatones:** Se ejecutará en perfiles metálicos según diseño de planos.

39. CONSERJERÍA

Se ejecutará de metalcom, conforme a planos de respectivo proyecto. El exterior será rematado con martelina y pintura, con un total de 11.44m²

40. PISCINA

Se ejecutara según plano de proyecto con un total de 100.90m²

41. QUINCHO

Se ejecutara según plano de proyecto con un total de 39.69m²

42. VÍAS DE CIRCULACIÓN INTERNA.

42.1 Peatonales. Se consulta aceras de circulación peatonal exterior e interior de edificio en hormigón conforme plano de emplazamiento.

42.2 Vehículos. Se consulta maicillo o similar para vías de circulación interna para vehículos según lo indicado en plano de pavimentación interior.

43. ÁREAS VERDES

Se ejecutarán áreas verdes según planos y especificaciones correspondientes a proyecto de obras exteriores.

44. RIEGO

Se consulta un circuito de tuberías de PVC, para abastecer a llaves de jardín según proyecto sanitario.

45. ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS

Se consultan áreas de estacionamiento para los vehículos de los residentes y visitas. Estas se conformarán a partir de camino central según proyecto de pavimentación respectivo y zonas laterales de estacionamiento en maicillo o similar.

46. ARBORIZACIÓN

Se realizará arborización conforme proyecto de obras exteriores.

47. ALUMBRADO ÁREAS COMUNES

Se consulta la instalación de red de alumbrado aérea para las áreas exteriores comunes.

48. SEÑALÉTICA

Se considera toda la señalética necesaria para referenciar sistemas de seguridad y emergencia.

49. ASEO Y ENTREGA

Se consulta limpieza general de las áreas comunes y aseo de cada uno de los departamentos para su entrega al mandante.

Septiembre de 2014.-

RODRIGO GONZALEZ VARGAS

ARQUITECTO

PROPIETARIO

INMOBILIARIA ALTOS DEL BRILLADOR LTDA.

REP. LEGAL

ARTURO VILLALON CHACON