



Especificaciones Técnicas

REPARACIÓN DE FILTRACIONES EN FACHADA NORTE EN 01 VIVIENDA FISCAL DE LA CIUDAD DE PUERTO MONTT

**ARMADA DE CHILE
DEPARTAMENTO DE BIENESTAR SOCIAL PUERTO MONTT**

Puerto Montt, 23 de marzo de 2026



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Proyecto	REPARACIÓN DE FILTRACIONES EN FACHADA NORTE EN 01 VIVIENDA FISCAL DE LA CIUDAD DE PUERTO MONTT
Ubicación	AV. LOS NOTROS N° 2195, CIUDAD DE PUERTO MONTT
Mandante	DEPARTAMENTO DE BIENESTAR SOCIAL PUERTO MONTT
Propietario	ARMADA DE CHILE
Ciudad	PUERTO MONTT
Comuna	PUERTO MONTT

1. GENERALIDADES

El presente documento establece las Especificaciones Técnicas para la ejecución del proyecto de reparación de filtraciones de aguas lluvias en fachada norte, en vivienda fiscal de estructura liviana en madera en 02 pisos.

Los trabajos consideran la detección, diagnóstico, reparación y restitución completa del sistema envolvente, asegurando la estanqueidad de la vivienda y la correcta evacuación de aguas lluvias.

2. DIAGNÓSTICO GENERAL

Se identifican las siguientes patologías:

- Filtraciones de aguas lluvias a través de fachada norte en primer y segundo piso
- Posibles fallas en:
 - Encuentros de ventanas termopanel con muro
 - Discontinuidad o deterioro de membrana hidrófuga
 - Deficiencias en sellos constructivos
 - Deterioro o desprendimiento de siding PVC

Posible daño en:

- Estructura de madera de los muros
- Placas OSB
- Aislación térmica (AislantGlass R80 50 mm)
- Revestimientos interiores (yeso-cartón 15 mm)



3. CRITERIO DE INTERVENCIÓN Y DETECCIÓN DE FILTRACIONES

Se establece que, previo a la ejecución de las partidas de reparación, el contratista deberá realizar una inspección técnica exhaustiva de la fachada norte, con el objetivo de identificar con precisión el o los puntos de origen de las filtraciones de aguas lluvias.

Dicha inspección deberá considerar, a lo menos:

- Encuentros de ventanas termopanel con el sistema de muro
- Estado y continuidad de la membrana hidrófuga
- Condición del revestimiento exterior (siding PVC)
- Sellos, traslapes y elementos de terminación
- Cualquier otro punto susceptible de ingreso de agua

El contratista deberá profundizar la inspección mediante desarmes parciales o totales del sistema constructivo, en caso de ser necesario, hasta determinar de forma inequívoca el origen real de la filtración, ya sea proveniente de las ventanas, de la envolvente de la fachada o de la interacción entre ambos sistemas.

En base a lo anterior, se deberá ejecutar una solución integral, que no se limite a intervenciones superficiales, sino que asegure un tratamiento completo del sistema constructivo, garantizando la hermeticidad y estanqueidad total de la fachada intervenida.

Responsabilidad del Contratista

“Será de exclusiva responsabilidad de la empresa ejecutora:

- *Asegurar que, una vez finalizados los trabajos, no existan filtraciones de aguas lluvias bajo ninguna condición climática normal.*
- *Verificar cada partida ejecutada antes de su cierre.*
- *Corregir, sin costo adicional, cualquier deficiencia detectada.*
- *Ejecutar soluciones definitivas y no provisionales.*

La recepción de los trabajos estará condicionada a la comprobación efectiva de la eliminación total de filtraciones, pudiendo el mandante exigir pruebas de estanqueidad en terreno.”



4. ALCANCE DE LOS TRABAJOS

El proyecto contempla:

- Desarme controlado de fachada afectada.
- Inspección profunda del sistema constructivo.
- Reparación estructural en caso de daño.
- Reposición de aislación térmica.
- Instalación correcta de barrera hidrófuga.
- Reinstalación de revestimiento exterior (siding PVC si no esta en mal estado ni dañado, de no ser así se requiere de su reemplazo).
- Corrección de encuentros de ventanas a través de hojalaterías diseñadas a la media tanto cortagóteras y perfiles de este en materialidad prepintado negro de 0.4 mm de espesor.
- Reparación de terminaciones interiores afectadas.
- Sellos y pruebas de estanqueidad.

5. PARTIDAS DE OBRA

5.1 INSTALACIÓN DE FAENAS

- Delimitación del área de trabajo
- Protección de recintos interiores
- Instalación de andamios certificados

5.2 DESARME DE REVESTIMIENTO EXISTENTE

- Retiro de siding PVC en fachada norte
- Retiro de molduras, esquineros y sellos existentes
- Retiro de fijaciones sin dañar estructura

5.3 INSPECCIÓN Y REPARACIÓN DE ESTRUCTURA

- Revisión de pies derechos, soleras y cadenas
- Reemplazo de madera dañada (referencial 30% o según inspección real)
- Uso de madera seca, cepillada e impregnada

5.4 REPOSICIÓN DE PLACA ESTRUCTURAL OSB

- OSB estructural mínimo 11,1 mm
- Fijación con clavos galvanizados o tornillos
- Correcta modulación y separación de juntas



5.5 AISLACIÓN TÉRMICA

- Suministro e instalación de AislantGlass R80 (50 mm)
- Instalación continua sin vacíos
- Evitar puentes térmicos

5.6 INSTALACIÓN DE MEMBRANA HIDRÓFUGA

- Membrana tipo Tyvek o equivalente
- Traslapos mínimos de 10 cm
- Sellado de juntas silicona tipo poliuretano
- Incorporación de tapajuntas en vanos

5.7 TRATAMIENTO DE VENTANAS

- Retiro de sellos existentes deteriorados
- Retiro de ventana y ventanales actuales.
- Instalación de cintas impermeables
- Incorporación de hojalaterías herméticas con perfiles tipo “J” con retornos en todo el perímetro del vano.
- Aplicación de silicona exterior
- Verificación de pendientes de evacuación

5.8 REINSTALACIÓN DE REVESTIMIENTO EXTERIOR

- Siding PVC color café moro
- Fijación según especificación del fabricante
- Instalación de perfiles de terminación
- Consideración de ventilación de cámara

5.9 REPARACIONES INTERIORES

- Retiro de yeso-cartón dañado
- Reposición de planchas de 15 mm
- Tratamiento de juntas
- Pintura en sectores intervenidos mismo color y terminación a la actual.
- Reinstalación de ventanas y ventanal con sus correspondiente terminaciones, molduras y terminaciones.



5.10 PRUEBA DE ESTANQUEIDAD

- Simulación de lluvia mediante aplicación de agua
- Revisión de posibles filtraciones
- Correcciones necesarias antes de recepción

6. SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE RIESGOS

- Uso obligatorio de EPP:
- Casco
- Guantes
- Arnés de seguridad
- Antiparras
- Cumplimiento normativa vigente
- Uso de andamios certificados

7. CONSIDERACIONES GENERALES

- Materiales nuevos y certificados
- Mano de obra calificada
- Cumplimiento de buenas prácticas constructivas
- Garantía de solución definitiva a la problemática

8. OBSERVACIÓN FINAL

Debido a la naturaleza de la patología detectada, el proyecto deberá ser ejecutado bajo un enfoque correctivo integral, evitando soluciones parciales que no aseguren la durabilidad y estanqueidad del sistema.

9. FIRMA



GIOVANNI LAGOS PINTO
INSPECTOR TÉCNICO DE OBRAS
BIENMONTT

Puerto Montt, 23 de marzo de 2026