



Especificaciones Técnicas

REPARACIÓN INTEGRAL DE TECHUMBRE EN 01 VIVIENDA FISCAL DE LA CIUDAD DE PUERTO MONTT

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

Puerto Montt, 25 de Febrero de 2026



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Proyecto	REPARACIÓN INTEGRAL DE TECHUMBRE EN 01 VIVIENDA FISCAL
Ubicación	CALLE LOS CHONOS N° 90, CIUDAD DE PUERTO MONTT
Mandante	DEPARTAMENTO DE BIENESTAR SOCIAL PUERTO MONTT
Propietario	ARMADA DE CHILE
Ciudad	PUERTO MONTT
Comuna	PUERTO MONTT

1. GENERALIDADES

Las presentes Bases Técnicas establecen el procedimiento constructivo obligatorio que deberá ejecutar la empresa contratista para la reparación integral de la techumbre existente, actualmente estructurada en madera y revestida con tejas asfálticas, la cual presenta desprendimientos y daños producto de condiciones climáticas adversas.

El contratista deberá ejecutar la totalidad de las partidas conforme a buena práctica constructiva, normativa vigente y especificaciones indicadas en el presente documento.

2. INSTALACIÓN DE FAENAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

Procedimiento constructivo:

- El contratista deberá instalar faena mínima necesaria para la ejecución de los trabajos.
- Deberá implementar andamios certificados o sistemas de trabajo en altura seguros.
- Instalar líneas de vida y elementos de protección colectiva.
- Proteger el interior de la vivienda con cubiertas plásticas durante el proceso de retiro.
- Delimitar área de trabajo para evitar accidentes.
- No se permitirá el inicio de trabajos sin implementación de medidas de seguridad.



3. RETIRO TOTAL DE CUBIERTA EXISTENTE

Procedimiento constructivo:

- Retiro manual de la totalidad de las tejas asfálticas existentes.
- Retiro de clavos, fijaciones y elementos metálicos.
- Retiro completo de placas base existentes (si corresponde).
- Retiro total de lana de vidrio existente.
- Retiro completo de costaneras actuales.
- Retiro de tapacanes y revestimientos de aleros.
- Retiro de todas las hojalaterías existentes.
- El retiro deberá ejecutarse hasta dejar completamente expuestas las cerchas estructurales.
- Todo material deberá ser bajado en forma controlada y acopiado para su posterior retiro a botadero autorizado.

4. REVISIÓN Y REPARACIÓN DE ESTRUCTURA DE TECHUMBRE

Procedimiento constructivo:

Una vez descubiertas las cerchas, el contratista deberá inspeccionar visual y estructuralmente cada elemento.

Se verificará:

- Humedad
- Pudrición
- Fisuras
- Deformaciones
- Ataque de xilófagos
- Toda pieza que presente daño estructural o pérdida de resistencia deberá ser retirada.
- El reemplazo se realizará con madera nueva de igual escuadría a la existente.
- Las uniones deberán ejecutarse mediante pernos estructurales o fijaciones certificadas.
- Las nuevas piezas deberán quedar perfectamente aplomadas y niveladas.
- No se permitirá suplementar piezas dañadas sin retiro previo.



5. AISLACIÓN TÉRMICA

Procedimiento constructivo:

- Una vez instalada la estructura base, se procederá a instalar lana de vidrio tipo AislanGlass R100.
- La instalación deberá realizarse entre cerchas cubriendo la totalidad de la superficie.
- La aislación deberá quedar sin espacios vacíos ni compresiones excesivas.
- Se evitará la formación de puentes térmicos.

6. INSTALACIÓN DE COSTANERAS

Material:

- Pino impregnado cobre micronizado 2" x 3" x 3,2 m.
- Procedimiento constructivo:
- Trazado y replanteo de ejes.
- Instalación alineada y nivelada sobre cerchas.
- Fijación mediante tornillos estructurales o clavos helicoidales.
- Separación según cálculo o recomendación técnica para soporte de OSB.
- Las costaneras deberán quedar perfectamente aplomadas y firmemente ancladas.

7. INSTALACIÓN DE PLACA OSB ESTRUCTURAL 9,5 MM

Procedimiento constructivo:

- Instalación de placas OSB 122x244 cm sobre costaneras.
- Disposición trabada (juntas alternadas).
- Dejar separación perimetral de dilatación según fabricante.
- Fijación mediante tornillos estructurales cada 15 cm en bordes y 30 cm en zona central.
- Verificación de superficie continua y nivelada.

8. INSTALACIÓN DE MEMBRANA HIDRÓFUGA RESPIRABLE

Procedimiento constructivo:

- Instalación desde el alero hacia la cumbrera.
- Traslapes mínimos de 10 a 15 cm.
- Fijación mediante corchetes galvanizados o sistema recomendado por fabricante.
- Sellado de encuentros y perforaciones.
- Cubrir el 100% de la superficie.



9. INSTALACIÓN DE TEJA CONTINUA METÁLICA

Material: Teja Continua Metálica Prepintada 0,40 mm, color negro.

Procedimiento constructivo:

- Instalación desde alero hacia cumbrera.
- Verificación de escuadra y alineación inicial.
- Traslapes longitudinales y transversales según especificación del fabricante.
- Fijación con tornillos autoperforantes con golilla de neopreno.
- Ajuste correcto para evitar filtraciones.
- Control visual de alineación final.

10. HOJALATERÍAS Y TERMINACIONES

Material: Zinc prepintado negro 0,4 mm.

Procedimiento constructivo:

- Fabricación e instalación de:
- Cumbreras
- Remates laterales
- Borde lata
- Lagrimal
- Instalación con traslapes adecuados.
- Fijación con tornillos autoperforantes.
- Sellado en encuentros críticos.

11. TAPACANES

Procedimiento constructivo:

- Retiro total de piezas existentes.
- Instalación de madera cepillada de igual escuadría.
- Lijado superficial.
- Aplicación de 02 manos de barniz color roble claro en todas sus caras.
- Instalación aplomada y alineada.



12. REVESTIMIENTO DE ALEROS

Procedimiento constructivo:

- Retiro total del revestimiento existente.
- Instalación de placa fibrocemento lisa 5 mm.
- Corte preciso y ajuste en encuentros.
- Sellado de juntas y encuentros con Sikaflex-11 FC Purform blanco o similar.
- Aplicación de 03 manos de esmalte sintético color blanco o las necesarias hasta lograr terminación homogénea.

13. LIMPIEZA Y ENTREGA

- Retiro total de escombros.
- Limpieza completa de cubierta.
- Revisión final de estanqueidad.
- Entrega formal al mandante.

14. FIRMA



GIOVANNI LAGOS PINTO
INSPECTOR TÉCNICO DE OBRAS
BIENMONTT

Puerto Montt, 25 de febrero de 2026