



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 1065 -2016

Ingreso N° 7200131 de fecha 26.04.2016

ORD. N° 2482 /

ANT.: Presentación arquitecto Sr. Diego Daiber Luco, ingresada a esta Seremi con fecha 26.04.2016.

MAT.: SANTIAGO: Autorización Artículo 60° LGUC, proyecto de remodelación de vivienda, Compañía N°s 2828 - 2930.

SANTIAGO, 11 MAY 2016

DE: JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**A: SR. MIGUEL SAAVEDRA SAENZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SANTIAGO**

1. Por presentación citada en el antecedente, el arquitecto Sr. Diego Daiber Luco ha solicitado a esta Secretaría Ministerial la autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la remodelación de vivienda y su reconversión en tres departamentos en inmueble ubicado en calle Compañía N°s 2928-2930, de esa comuna.
2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en la Zona D – Zona de Conservación Histórica D1 – Catedral – Matucana – Huerfanos – Maturana-Zona Típica Pasajes Lucrecia Valdes de Barros, Adriana Cousiño, Hurtado Rodriguez y calles aledañas – Inmueble de Conservación Histórica, catalogado con el N° 32, rigen para él las normas establecidas en el artículo 27 de la Ordenanza Local. Este proyecto se encuentra además en Zona Típica, por lo que también le son aplicables las normas de la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales.
3. El proyecto propone la remodelación y subdivisión del Inmueble en tres departamentos independientes, uno en primer nivel y dos en segundo nivel, declarando el área de escalera y hall de uso común para su distribución. En tercer nivel se proponen dos terrazas que no afectan la fachada del inmueble. El proyecto se desarrolla de tal manera de no transgredir el carácter arquitectónico original de la edificación ni de su entorno inmediato.



4. Al respecto, informo a usted que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención propuesta no afecta el carácter y valores del Inmueble de Conservación Histórica, por lo que esta Secretaría Ministerial otorga la autorización solicitada.
5. Con relación al otorgamiento del permiso respectivo, corresponde a esa Dirección de Obras observar que los antecedentes del proyecto cumplan con el Plan Regulador Comunal vigente, y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.

Saluda atentamente a usted,



FRANCISCO BARANDA PONS
ARQUITECTO
JEFE DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA


FKS/GBI/lpc

Incluye: Antecedentes originales, 5 planos y especificaciones técnicas timbradas.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

C/c Sr. Diego Daiber Luco

Dirección: Avda. Vicuña Mackenna N° 562, depto. 4, comuna de Providencia

Celular: 65199390

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

MEMORIA EXPLICATIVA

OBRA: REMODELACIÓN DE INMUEBLE EN ZONA TÍPICA Y DE CONSERVACIÓN
HISTÓRICA, COMPAÑÍA 2928 - 2930
PROPIETARIO: BIODATA LTDA
COMUNA: SANTIAGO
UBICACIÓN: LIBERTAD N° 2928 - 2930
ARQUITECTO: DIEGO DAIBER LUCO
FECHA: ABRIL 2016

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El presente informe se refiere a la obra denominada "Remodelación de Inmueble en Zona Típica y de Conservación Histórica Compañía 2928 - 2930". Para esto, se considera la remodelación y subdivisión de la propiedad en tres departamentos independientes, uno en el primer nivel y dos en el segundo nivel, declarando el área de la escalera y hall de uso común para su distribución.

Se plantea la reparación del primer nivel sin modificaciones de carácter estructural, mientras que en el segundo nivel se plantean algunas modificaciones en la distribución de la casa para lograr acceder de mejor manera al tercer nivel, donde se proponen 2 terrazas que no afectan en ninguna dimensión la fachada ni estética de la edificación.

El proyecto se desarrolla de tal manera de no transgredir el carácter arquitectónico original de la casa, sólo generando modificaciones visibles en su interior, sin provocar ningún impacto sobre la fachada ni su contexto inmediato.

La edificación a remodelar está constituida de la siguiente manera:

Bordes:

Los muros perimetrales de la edificación se pueden clasificar en dos. Hacia el sur y hacia el oriente corresponden a muros que actúan como medianeros de los predios colindantes, mientras que hacia el norte y el poniente corresponden a fachadas expuestas hacia las calles Compañía y Lucrecia Valdés respectivamente.

Los muros medianeros están hechos de albañilería simple de ladrillo hecho a mano, y no tienen ningún trabajo adicional sobre la albañilería, salvo un estuco de yeso al interior de la edificación. La fachada también está constituida por albañilería simple de ladrillo, y tiene un trabajo de ornamentación sobre la obra gruesa, en el exterior, con una terminación decorativa que combina mortero y yeso, con adornos estilísticos de la época de ejecución de la obra.

Divisiones interiores:

Los muros interiores corresponden a estructuras combinadas de madera y adobe (quincha) con revestimiento de mortero y cal pintados.

Piso:

El piso de la casa está constituido principalmente por parquet de madera en todo el interior y en los baños baldosa tipo Córdoba al igual que en el patio.

Techumbre:

Corresponde a cerchas de madera con cubierta de zinc.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

El objetivo principal de esta intervención es mejorar las condiciones de habitabilidad del inmueble ya que se encuentra en estado de deterioro. Como criterio fundamental se ha definido un concepto mixto, de reparación, restauración y remodelación. Esto quiere decir que se trabajará incorporando elementos totalmente nuevos a la vivienda, mientras que por otra parte se tratará de recuperar los elementos que se encuentren en buen estado, restaurándolos con la misma calidad con la que se concibieron originalmente.

También se toma como criterio para la reconstrucción, la utilización de materiales nobles, para que la vivienda no pierda el espíritu de la época, a pesar de otorgarle un nuevo carácter moderno.

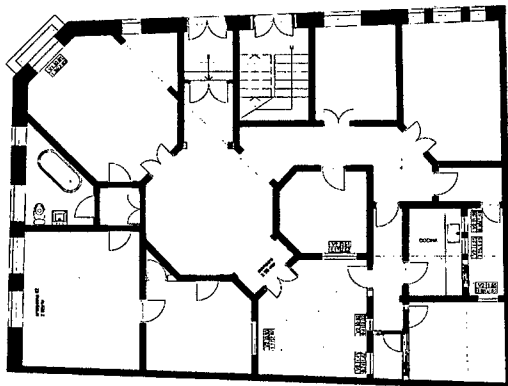
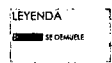
Como partido general, en respuesta a estos principios arquitectónicos, es que se plantea la subdivisión de la propiedad en tres departamentos independientes para renovar el uso cotidiano de la casa, acotando sus espacios a las necesidades actuales. Para esta subdivisión se destinan la caja de escaleras y hall de entrada como áreas de uso común para generar accesos independientes a cada departamento.

En el primer nivel se harán modificaciones mínimas, dejándolo prácticamente igual a como fue concebido, mientras que en el segundo y tercer nivel se implementaran mayores alteraciones para permitir acceder de mejor manera al tercer nivel en cada uno de los dos departamentos ya que en este momento hay un solo acceso a ese lugar, y es muy precario.

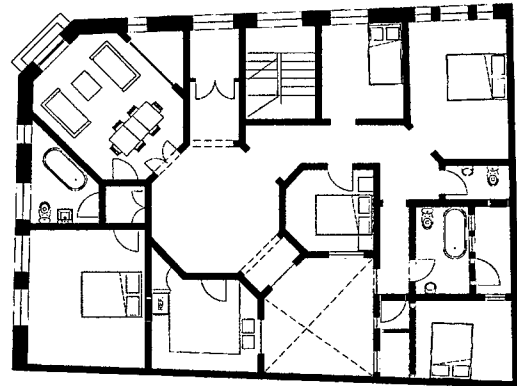
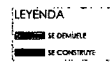
En los siguientes esquemas se puede apreciar todos los elementos que serán prescindibles e imprescindibles para llevar a cabo el proyecto.

ESQUEMAS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Primer Nivel Existente



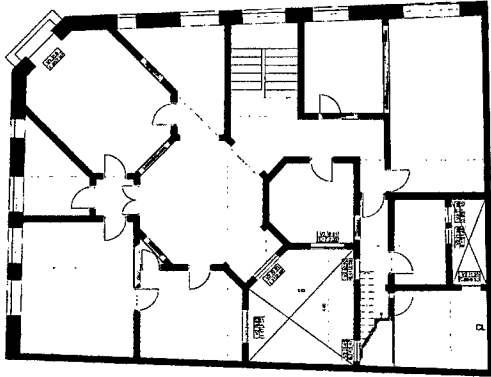
Primer Nivel Propuesta



En el esquema anterior se puede apreciar que en el primer nivel hay cambios mínimos en cuanto a la distribución y estructura de la edificación.

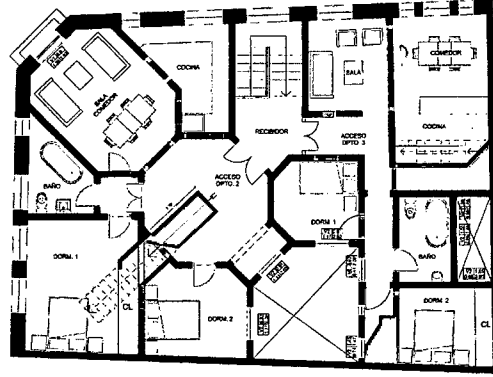
Segundo Nivel Existente

LEYENDA
— SE DEMOLIR
— SE CONSTRUIR



Segundo Nivel Propuesta

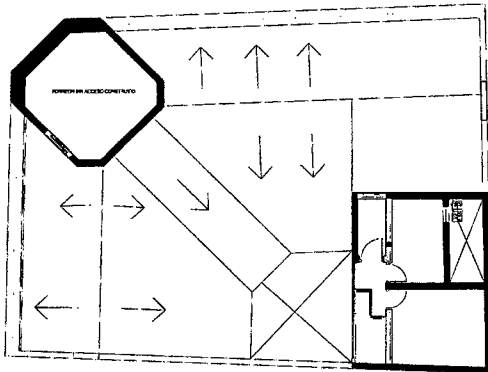
LEYENDA
— SE DEMOLIR
— SE CONSTRUIR



El esquema anterior muestra el segundo nivel, que en comparación con el primero sufre mayores intervenciones, esto debido a que se plantea la subdivisión de este nivel en dos departamentos independientes, y también para solucionar los accesos al tercer nivel, transformándolo en una azotea con terrazas que le otorga dignidad y valor a este espacio, que de momento se encuentra en condiciones precarias.

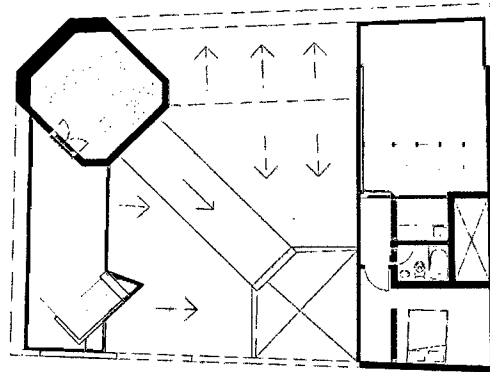
Tercer Nivel Existente

LEYENDA
— SE DEMOLIR
— SE CONSTRUIR



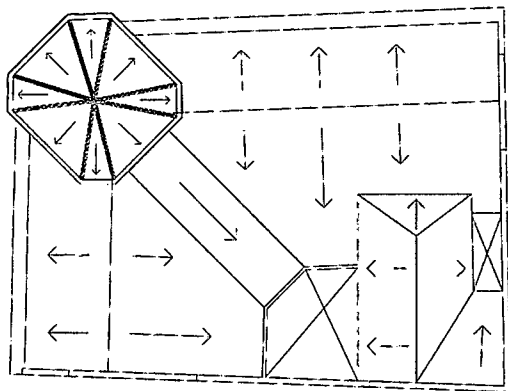
Tercer Nivel Propuesta

LEYENDA
— SE DEMOLIR
— SE CONSTRUIR

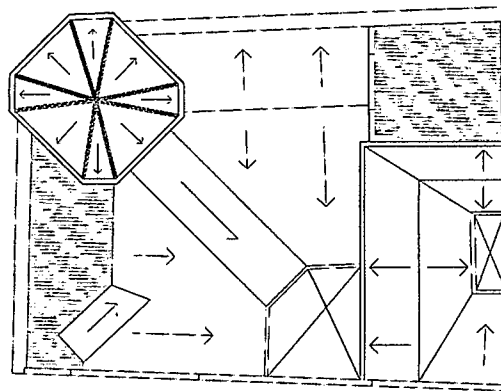


En el esquema del tercer nivel se aprecia cómo se reactiva el tercer nivel a partir de las terrazas adosadas a las construcciones existentes.

Techumbre Existente



Techumbre Propuesta



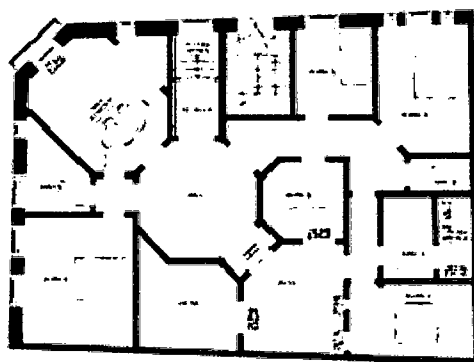
En el esquema anterior se puede apreciar claramente que no hay grandes modificaciones a la estructura de la casa, y las mayores alteraciones se proponen como soluciones para acceder al tercer nivel.

También cabe destacar que se proyectan dos deck de madera en el tercer nivel para aprovechar de mejor manera la opción de azotea que ya posee la casa en este momento.

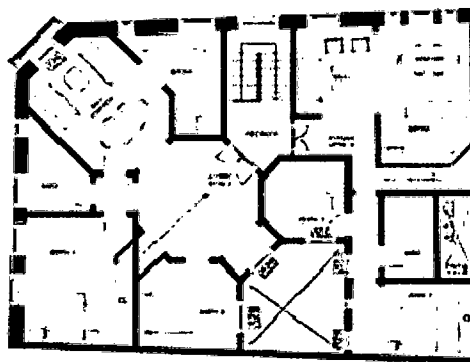
En este esquema se muestra en una primera instancia los muros que se pretende demoler (en amarillo), en la segunda imagen la superposición de los muros que se demuelen con los que se incorporan (en rojo), y en la tercera imagen el proyecto definitivo, solamente con los muros incorporados graficados en rojo.

ESQUEMAS DE NUEVA DISTRIBUCIÓN

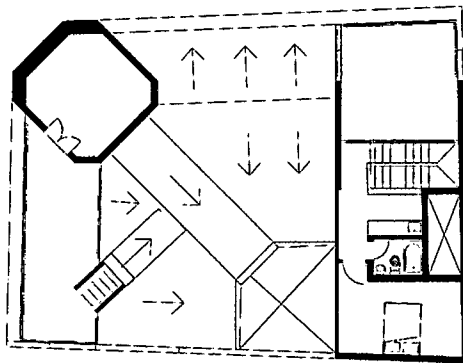
Primer Nivel Propuesta



Segundo Nivel Propuesta



Tercer Nivel Propuesta



Depto 1_ 192,2 mt2



Depto 2_ 126,9 mt2

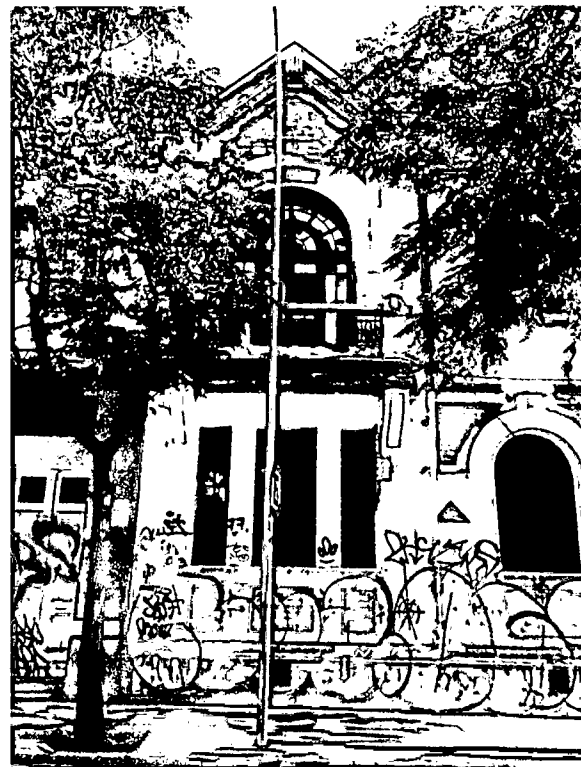


Depto 3_ 112,2 mt2

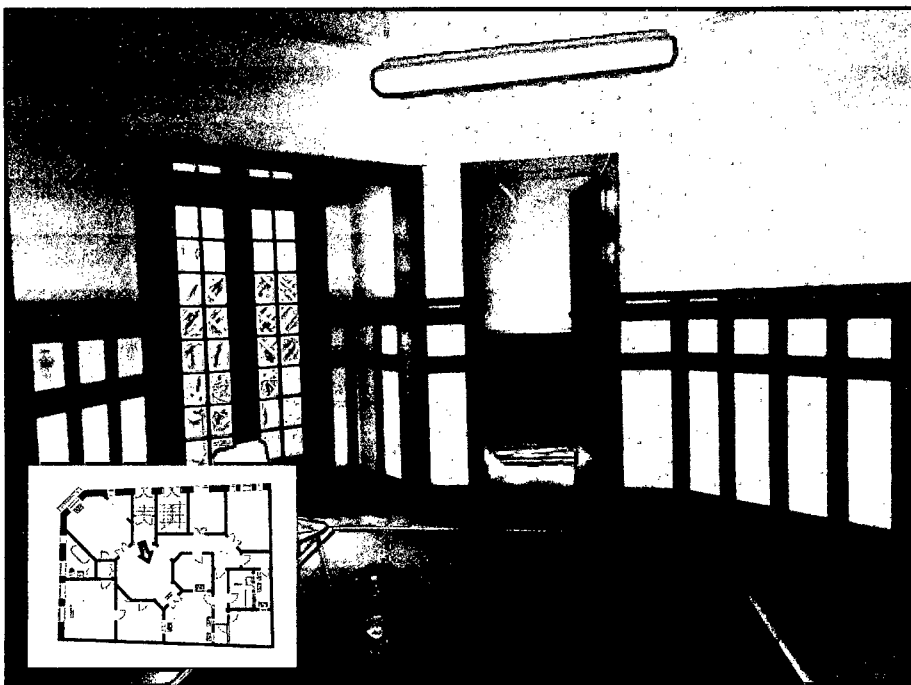
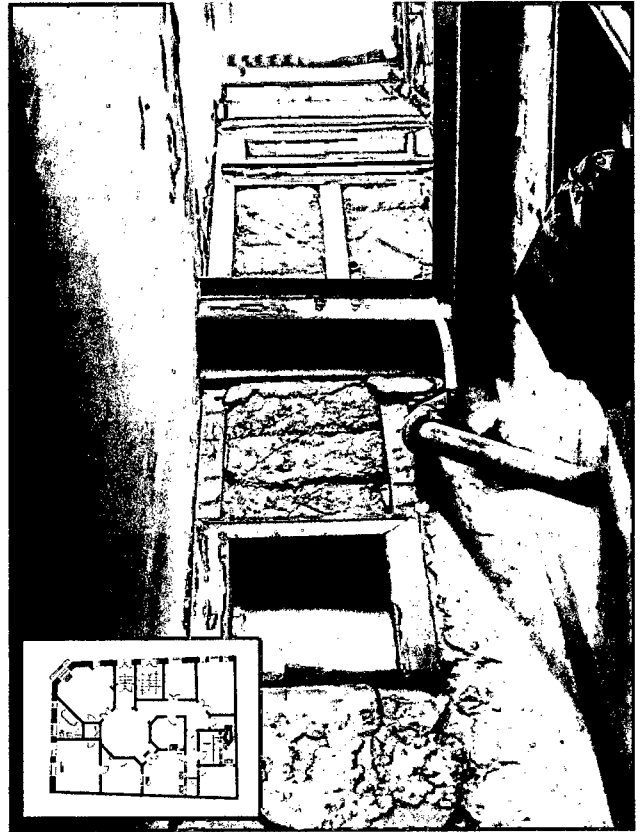
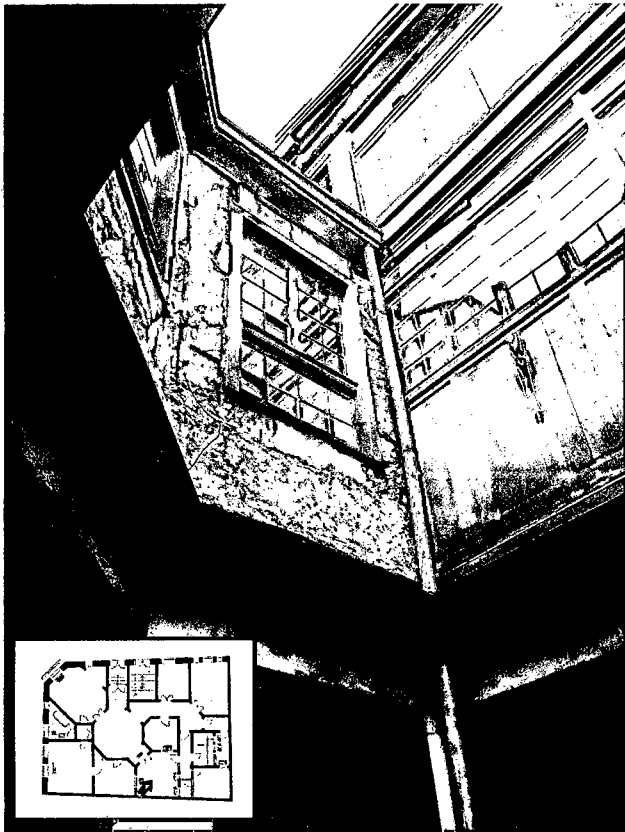
En el esquema anterior se puede apreciar la nueva distribución que adquiere la edificación al ser subdividida en tres unidades independientes. En el primer nivel se propone un departamento único con acceso independiente desde la calle Compañía. Y el otro acceso de la propiedad, también por la calle compañía, distribuye a los dos departamentos restantes, accediendo a cada uno de ellos luego de subir la escalera declarada de uso compartido.

IMÁGENES DE LA SITUACIÓN ACTIAL

Fachada



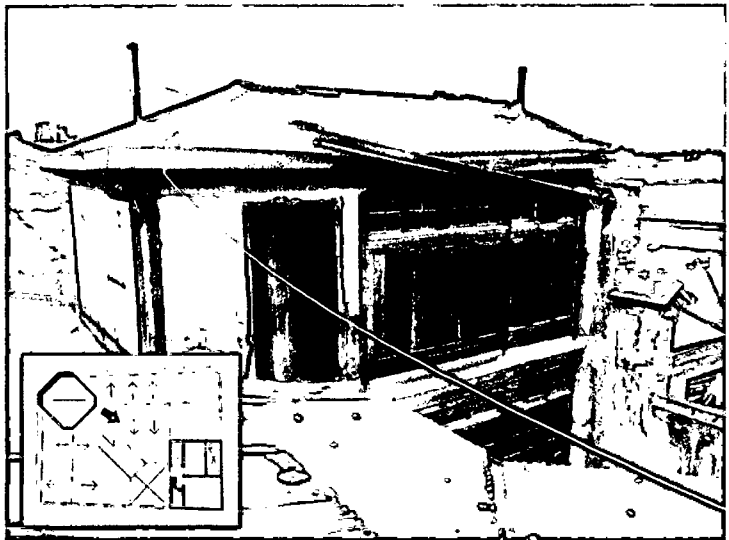
Primer Nivel

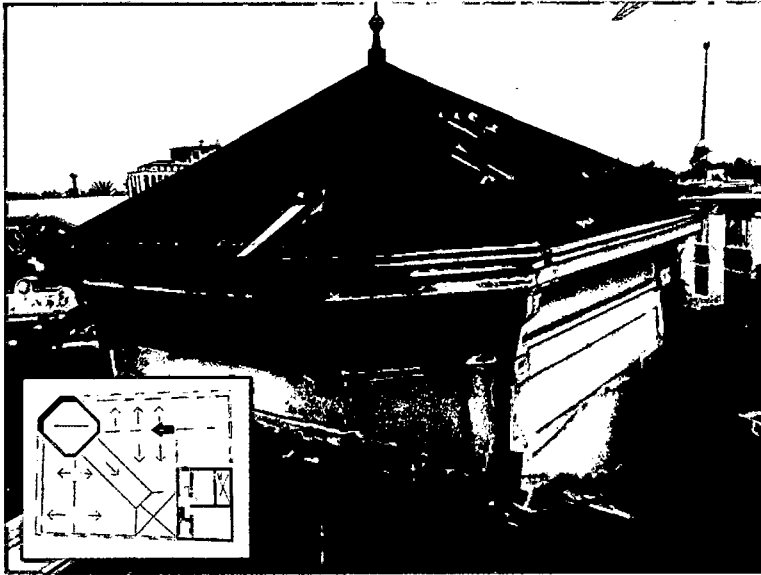


Segundo Nivel



Tercer Nivel y Techumbre





U.L.R.

Diego Daiber Lucó

**DIEGO DAIBER LUCO
ARQUITECTO**

100



CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

19-01-2016
CIP- 149665

REGIÓN METROPOLITANA

SANTIAGO

Ilustre Municipalidad

URBANO RURAL

Nº Certificado	DE FECHA
1 149665	19-01-2016
Nº Solicitud	DE FECHA
2 113639	18-01-2016

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE

SECTOR	10	COMPañIA	MANZANA	014	PREDIO	001
ROL SII. Nº	SANTIAGO PONIENTE 319 - 17	LE HA SIDO ASIGNADO EL Nº		2928	- 2930	

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

INTERCOMUNAL	PRMS Y MODIFICACIONES	FECHA	04-11-1994
COMUNAL	PRMS-STGO Y MODIFICACIONES	FECHA	27-01-1990
SECCIONAL		FECHA	

ZONA, SECTOR O SUBSECTOR EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO

ZONA O - Zona de Conservación Histórica D1 - Catedral - Matucana - Huérfanos - Matucana - Zona Típica Pasajes Lucrecia Valdes de Barros, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez y calles aledañas - Inmueble de Conservación Histórica

AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO

URBANA EXPANSIÓN URBANA RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE DEPERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	-----
DECRETO O RESOLUCIÓN Nº	-----
FECHA	-----

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) SI NO

5.- NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	VER NORMATIVA		
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:	VER OBSERVACIONES		
SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA EDIF. MÁXIMA	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN
ADOSAMIENTO	DISTANCIAMIENTO	CIERROS	OCHAVOS
		ALTURA % TRANSPARENCIA	

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5. Nº 2 O.G.U.C.)

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS

ZONA D	AREAS DE RIESGO, PROTECCIONES O RESTRICCIÓN	AREAS O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTORICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
	<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI
ESPECIFICAR:		ESPECIFICAR Ver Normativa	ESPECIFICAR: Ver Normativa

Código de Verificación



0113639014966519012016

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonline.cl>

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

(C.I.)
19-01-2016
CIP- 1496

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
COMPANIA		VER ART. 37 - O. LOCAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	11.26 PROMEDIO EN ESTA PARTE	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
LUCRECIA VALDES		VER ART. 37 - O. LOCAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	8.87 PROMEDIO EN ESTA PARTE	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP		ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP		ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA

5.3. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (ART. 39)				SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
PARQUE	VIALIDAD	ENSANCHE				
		APERTURA				
DE LAS SIGUIENTES VIAS						
COMPANIA : LA QUE MANTIENE LA ACERA CON UN ANCHO DE 2.12 MTS. EN EL EXTREMO ORIENTE Y 2.02 MTS. EN LA ESQUINA CON LUCRECIA VALDES. LUCRECIA VALDES : LA QUE MANTIENE LA ACERA CON UN ANCHO DE 1.89 MTS. EN EL EXTREMO SUR Y 1.93 MTS. EN LA ESQUINA CON COMPANIA. LO ANTERIOR, MEDIDO DESDE EL BORDE EXTERIOR DE LAS SOLERAS RESPECTIVAS Y CONFORME A LO GRAFICADO EN PLANO ADJUNTO.						
GRAFICACIÓN DEL ÁREA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque/vialidad)						
Ver Anexo.						
PERFIL DE ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (ART. 2.2.4)						

Código de Verificación



0113638014886518012016

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonline.cl>

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

19-01-2016
CIP- 149665

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

PLANOS O PROYECTOS	
Pavimentación	
Agua Potable	
Alcantarillado de Aguas Servidas	
Evacuación de Aguas Lluvias	
Electricidad y/o Alumbrado Público	
Gas	
Telecomunicaciones	
Plantaciones y Obras de ornato	
Obras de defensa del terreno	
Otros(Especificar)	

6. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN


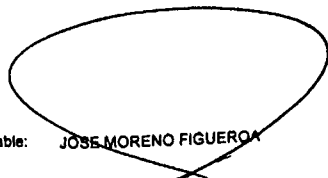
ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
----------------------------	-----------	--	-----------------------------	----------	--	-----------------------------	-------------	--	-----------------------------

7. DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input checked="" type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.
---	---	--

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8. PAGO DE DERECHOS		\$	
TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (AR. 130 N° 9 L.G.U.C.)	N°	FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N° 1600932607	FECHA	18-01-2016



 Profesional responsable: JOSE MORENO FIGUEROA


 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
 FIRMA Y TIMBRE

Código de Verificación



0113839014966519012018

NOTA: Este Certificado tiene validez con la firma y timbre correspondiente.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS(C
19-01-2016
CIP- 1496**IMPORTANTE**

- A** Para las alturas de edificación, se deberá tener presente para lo establecido en el Artículo 15 de la Ordenanza Local.
- D** Para los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, los permisos para intervenciones de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles y zonas establece el Artículo 27 de la Ordenanza Local.
- E** Conforme a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, Título VI - Artículo 30, párrafo 1, para hacer construcciones nuevas o intervenciones de cualquier índole en una zona declarada típica o pintoresca, se requerirá la AUTORIZACIÓN PREVIA del Consejo de Monumentos Nacionales. Deberá mantener los resguardos que para estos sectores se establecen el Artículo 27 de la Ordenanza Local
- J** Mantendrá ochavo de esquina en 4,00 metros.
- L** La Publicidad y Propaganda está regida por la Ordenanza Municipal respectiva, previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales.
- M** Sin el plano adjunto, este Certificado de Informaciones Previas no tendrá validez.
- Q** Independientemente de la Información entregada en el presente Certificado, el solicitante deberá considerar la totalidad de los artículos contenidos en la Ordenanza Local.
- S** En caso proyectos que se encuentren simultáneamente en las categorías de Zona Típica e inmueble de Conservación, Zona Típica y Zona de Conservación o Zona de Conservación y Monumento Histórico, los permisos para intervenciones de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA del Consejo de Monumentos Nacionales y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles se establecen el Artículo 27 de la Ordenanza Local.
- W** "De acuerdo al Art. 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para obtener el permiso de demolición para inmuebles de Conservación Histórica o emplazadas en zonas con tal denominación; el propietario deberá presentar un Informe al Director de Obras Municipales, el que resolverá la procedencia o no de la demolición. Si dicha resolución fuere favorable, el propietario deber solicitar la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo."
- Z** El número domiciliario asignado en este certificado, no necesariamente será el número del ingreso al edificio a construir, ya que este último se otorga sobre la base de la distancia desde la esquina a su eje de acceso.

OBSERVACIONES

EDIFICIO CONSIDERADO INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA N° 32, SEGÚN PRS 02a Y PRS 03 - 18c RESPECTIVAMENTE.

Para el detalle de la normativa asociada a este CIP debe revisar el o los siguiente(s) link(s):
http://catastro.munistgo.cl/predial/normativa/lc_xt_pje_iv_ac_hr_zona_d_d1.pdf

JMF

Documento Elaborado por el profesional Sr.(a).
 Depto. Documentación Técnica y Urbanismo
 Fecha de Impresión 19-01-2016
 Sitio Web: www.municipalidaddesantiago.cl

JOSE MORENO FIGUEROA

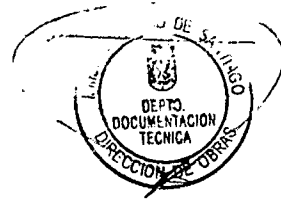
Código de Verificación



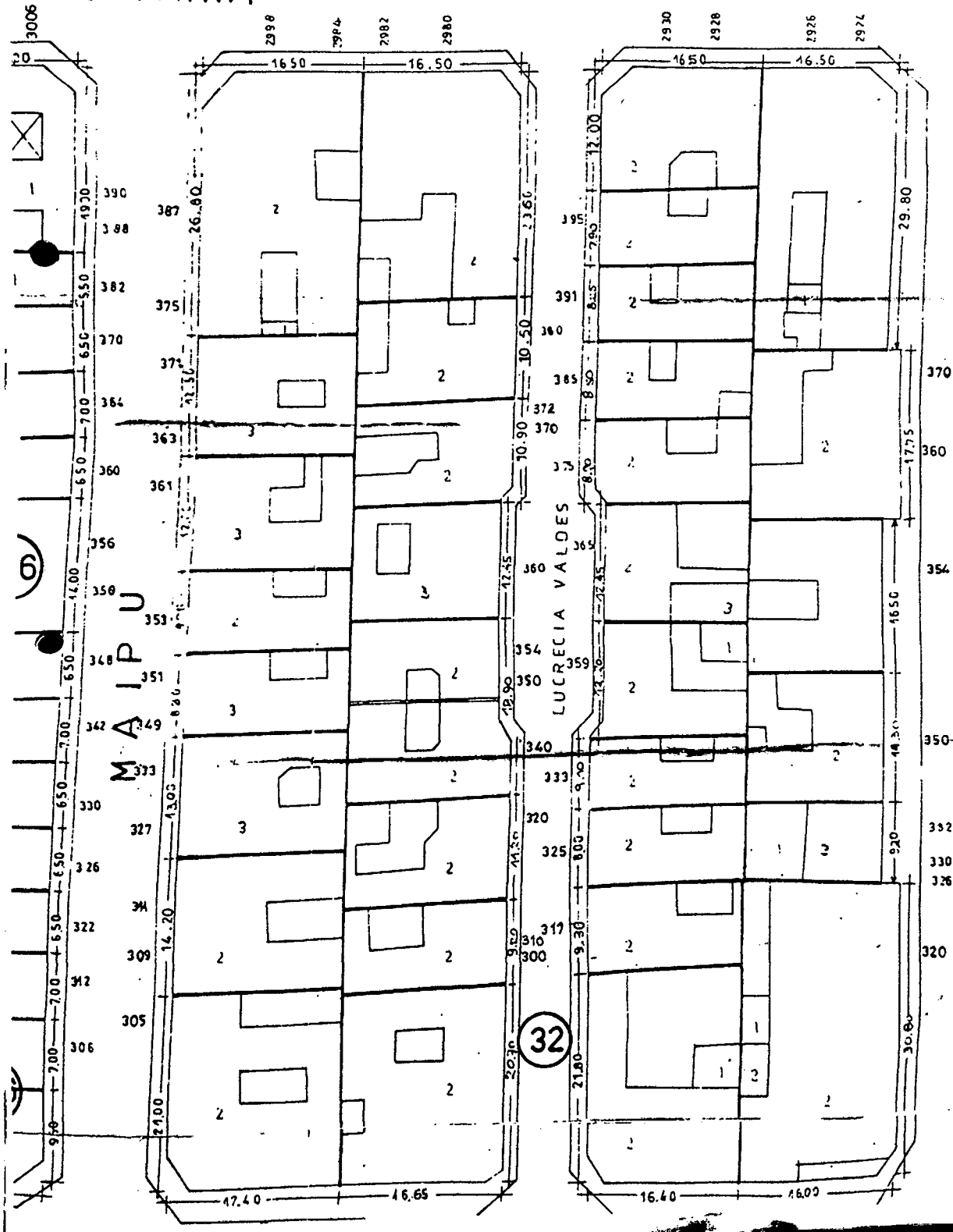
0113639014966519012016

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonline.cl>

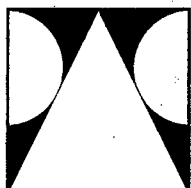
C.I.P. N° 149.665
 ING. VEN. N° 113.639/16



COMPANIA



ESPERANZA



Daiber & Aceituno Arquitectos

Santiago, Abril 2016

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

OBRA: REMODELACIÓN DE INMUEBLE EN ZONA TÍPICA Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA COMPAÑÍA 2928 – 2930.
PROPIETARIO: BIODATA LTDA.
COMUNA: SANTIAGO
UBICACIÓN: COMPAÑÍA 2928 – 2930.
ARQUITECTO: DIEGO DAIBER LUCO
FECHA: ABRIL 2016

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Las presentes Especificaciones Técnicas se refieren a la obra denominada "Remodelación de Inmueble en Zona Típica y de Conservación Histórica Compañía 2928 - 2930".

Se considera la remodelación y subdivisión de la propiedad que se encuentra en estado de deterioro, tanto en su interior como exterior, en tres departamentos independientes, uno en el primer nivel y dos en el segundo nivel, declarando el área de la escalera y hall de uso común para su distribución.

Se plantea la reparación del primer nivel sin modificaciones de carácter estructural, mientras que en el segundo nivel se plantean algunas modificaciones en la distribución de la casa para lograr acceder de mejor manera al tercer nivel, donde se proponen 2 terrazas que no afectan en ninguna dimensión la fachada ni estética de la edificación.

El proyecto se desarrolla de tal manera de no transgredir el carácter arquitectónico original de la casa, sólo generando modificaciones visibles en su interior.

ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA EDIFICACIÓN:

Bordes:

Los muros perimetrales de la edificación se pueden clasificar en dos;

Hacia el sur y hacia el oriente corresponden a muros que actúan como medianeros de los predios colindantes, mientras que hacia el norte y el poniente corresponden a fachadas expuestas hacia las calles Compañía y Lucrecia Valdés respectivamente.

Los muros medianeros están hechos de albañilería simple de ladrillo hecho a mano, y no tienen ningún trabajo adicional sobre la albañilería, salvo un estuco de yeso al interior de la edificación. La fachada también está constituida por albañilería simple de ladrillo, y tiene un trabajo de ornamentación sobre la obra gruesa, en el exterior, con una terminación decorativa que combina mortero y yeso, con adornos estilísticos de la época de ejecución de la obra.

Divisiones interiores:

Los muros interiores corresponden a estructuras combinadas de madera y adobe (quincha) con revestimiento de mortero y cal pintados.

Piso:

El piso de la casa está constituido principalmente por parquet de madera en todo el interior y en los baños baldosa tipo Córdoba al igual que en el patio.

Techumbre:

Corresponde a cerchas de madera con cubierta de zinc, y cielos de madera cubiertos con paños de género y terminaciones con cornisas de yeso.

GENERALIDADES

Las presentes especificaciones técnicas se rigen bajo las ordenanzas generales de construcción y urbanismo, reglamentos municipales, de servicios de agua potable, alcantarillado, gas y electricidad.

El Propietario y el Arquitecto de la Obra es consultado ante cualquier duda que se pueda suscitar de la interpretación de los planos y de estas especificaciones, así como al tipo y calidad de los materiales que se utilizarán en la obra y que no aparezcan indicados en las presentes especificaciones.

Estas especificaciones se complementan con los respectivos planos de Arquitectura.

1. DEMOLICIONES Y EXTRACCIONES

El proyecto contempla la demolición de pocos elementos (ver Plano de Arquitectura, en color amarillo), además de otros muros a los cuales se le retirará el barro de relleno, manteniendo la estructura de madera nativa, para generar entradas de luz a los recintos.

La techumbre de la vivienda será removida solo en los sectores en que se construirán terrazas, como sale indicado en color rojo en la planimetría del proyecto.

Las zonas que se encuentran cubiertas con baldosas en mal estado, se retirarán por completo para su sustitución.

Los escombros generados por la demolición, serán retirados por el contratista en un plazo no mayor a 24 horas de su generación.

2. PAVIMENTOS**2.1. PAVIMENTO MADERA**

Contempla la restauración de todo el pavimento de madera existente. Se repararán las maderas defectuosas, para luego pulir y vitrificar el piso. En caso de que exista la necesidad de reemplazar alguna tabla, ésta será del mismo tipo conseguida en demoliciones.

2.2. PAVIMENTO BALDOSA CÓRDOVA

En los patios se contempla la instalación de baldosa Córdoba, similar a la actual que se encuentra en estado de deterioro. Para la instalación en lugares que en este momento no corresponden a patios, se deberá retirar el piso existente, y se instalará sobre placa de madera estructural tipo terciado con adhesivo Bekron.

3. REVESTIMIENTOS

3.1. MUROS

Contempla la restauración de todos los muros de la vivienda y la construcción de algunos.

Para la restauración se contempla mantener la estructura y aislación de barro, reparando grietas e imperfecciones para un reparado y enlucido de yeso. Empaste y lijado de terminación para luego aplicar doble capa de pintura.

Para los muros nuevos, se contempla la misma estructura de madera, aislación de lana de vidrio y revestimiento en madera o planchas de yeso cartón, según corresponda.

3.2. MUROS RECINTOS HÚMEDOS

Contempla la instalación de revestimiento cerámico blanco (30/30) en todos los muros de los recintos húmedos (baños y cocina).

3.3. CIELOS

En todo el cielo de la vivienda se contempla la reparación de grietas e imperfecciones para un reparado y enlucido de yeso. Empaste y lijado de terminación para luego aplicar doble capa de pintura.

En caso de rehacer algún cielo, se contempla la instalación de planchas yeso-cartón de 10mm, adosadas a la estructura de la techumbre, con enlucido de yeso, empastado y lijado de terminación, dejando una cantería perimetral de 1,5cm. entre cielo y cornisa, Para luego aplicar doble capa de pintura color blanco.

3.4. CORNISAS, PILASTRAS Y GUARDAPOLVOS

La edificación cuenta con cornisas originales, por lo cual se contempla la reparación de estas y en caso de que algunas no puedan repararse se contempla el remplazo de estas por cornisas de poliestireno similares a las originales.

Las pilastras y guardapolvos que se puedan rescatar, se lijrán, se repararán con "masilla mágica" y se pintarán de color blanco. Para el resto de pilastras y guardapolvos se contempla piezas iguales o similares a las originales.

4. PUERTAS Y VENTANAS

4.1. PUERTAS

Contempla la reparación de todas las puertas existentes. Primero se lijrán para luego aplicar dos manos de barniz Cerestain incoloro.

4.2. VENTANAS

Contempla la reparación de todas las ventanas y marcos de la fachada. Contempla un raspaje hasta que salga toda la pintura existente y quede la madera en su estado natural. Luego viene un lijado y sellado y por último doble capa de barniz incoloro Cerestain.

5. FACHADA

Para las zonas de la fachada que tienen grietas, se contempla su reparación con mortero de cemento y yeso, para la posterior aplicación de dos capas de pintura de color base, código Pantone 481 y para zócalos y ornamentos, código Pantone 479, de tal manera de devolverle su condición original, y así rescatar el patrimonio arquitectónico del barrio Yungay.

6. INSTALACIONES

6.1. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

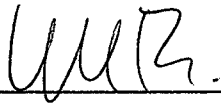
Contempla nuevo cableado de toda la instalación eléctrica (enchufes y alumbrado) y la instalación de un nuevo tablero eléctrico.

6.2. ALCANTARILLADO

Contempla nuevo alcantarillado para los baños propuestos. La descarga se conectará a la cámara existente.

7. ARTFACTOS

Contempla el recambio de los artefactos sanitarios existentes y la instalación de nuevos artefactos en nuevos recintos para baño.



**ALBERTO DAIBER VUILLEMIN
PROPIETARIO**



**DIEGO DAIBER LUCO
ARQUITECTO**

