



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 1354 - 2016

Ingreso N° 7200195 de fecha 31.05.2016.

ORD. N° 3167 /

ANT.: Presentación de arquitecto Sr. José Miguel Baksai Márquez de fecha 09.05.2016.

MAT.: **SANTIAGO:** Autorización Artículo 60° LGUC. para remodelación de inmueble ubicado en calle Bandera N° 663.

SANTIAGO, 15 JUN 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. José Miguel Baksai Márquez., solicita a esta Secretaría Ministerial la autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para remodelación del inmueble ubicado en calle Bandera N° 663, comuna de Santiago.
2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona A – Zona de Conservación Histórica A1 – Inmueble de Conservación Histórica N°638, cuyas normas generales y específicas, se establecen en el artículo 27 de la Ordenanza Local de Santiago.
3. El proyecto propuesto tiene por objeto la remodelación del inmueble, habilitación interior, modificación de tabiques e implementación de terminaciones de puertas, ventanas, cielos y pavimentos. Las obras se ejecutarán de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas que se adjuntan.



4. Al respecto, informo a usted que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención propuesta no afecta el carácter patrimonial 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 presentados cumplan con el Plan Regulador Comunal vigente, y además disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.

Saluda atentamente a usted,



FRANCISCO BARANDA PONS
ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA


FKS/KYK/lpc

Incluye: Antecedentes ingresados 6 plano y especificaciones técnicas timbradas.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

C/c Sr. José Miguel Baksai Márquez - Arquitecto
Dirección: Av. Providencia N° 2528, comuna Providencia.
Teléfono: 93285752

Incluye: 6 planos y especificaciones técnicas timbradas.

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g

Archivo.

- KYK 86 /02.06.2016

MEMORIA EXPLICATIVA
HABILITACION, REPARACION Y MODIFICACION MENOR
DE INMUEBLE EN CALLE BANDERA N° 663
COMUNA DE SANTIAGO

EDIFICACION EXISTENTE:

Se trata de un inmueble de cuatro pisos y un subterráneo ubicado en la acera poniente de calle Bandera en la comuna de Santiago, es una construcción de Conservación Histórica destinado dos locales comerciales en primer piso, dos departamentos con destino habitacional por piso en plantas de 2°, 3°, y 4° respectivamente.

En total cuenta con una superficie de alrededor de 1.000 m² en total incluyendo el subterráneo.

El inmueble está construido totalmente con muros de hormigón reforzado con perfiles de fierro laminado de 0.25 mts. y 0.15 mts. de espesor. En primer y segundo piso presenta losa de hormigón reforzado también con perfiles de fierro laminado de alrededor de 0.20 mts. de espesor, en pisos tercero y cuarto las bases de pavimento es de perfiles de fierro laminado y piezas de madera estructural.

La estructura de techumbre es también de perfiles de fierro laminado y piezas de madera estructural, conformando una cubierta de dos aguas de planchas onduladas estándar de fe.

Si bien es cierto que la conservación de la estructura y estabilidad del edificio es relativamente buena basándose en una observación visual de la misma, no se puede decir lo mismo de la conservación de pisos, cielos, revestimientos, puertas y ventanas, instalaciones y artefactos de sanitarios y de electricidad, que se presentan en un estado de deterioro irrecuperable y peligroso.

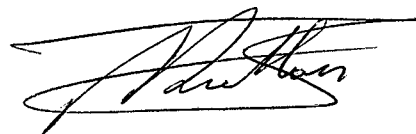
El subterráneo compuesto por muro perimetral, columnas de hormigón y losa, presenta un relativo buen estado estructural.

Con lo anterior, se concluye que la edificación en los pisos superiores es inhabitable.

INTERVENCION PROPUESTA

El propietario, con el objeto de recuperar el inmueble y consiente de las ordenanzas y reglamentaciones vigentes que atañen y enmarcan la intervención del mismo, tiene la intención de reparar, habilitar y cambiar el uso de habitacional a oficina en pisos superiores, conservando el uso comercial en piso primero.

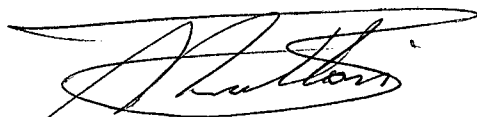
Dicha habilitación conlleva transformaciones menores en distribución de algunos tabiques y creación de recintos como accesos, baños y cocinas,



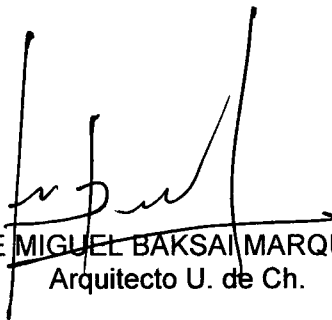
implementación de terminaciones, puertas, ventanas cielos y pavimentos de acuerdo a la planimetría y especificación técnica que se adjunta, la fachada no presentará cambios en su aspecto original.

El proyecto, no contempla ampliación de superficie, la construcción y los servicios cumplirán con todas las ordenanzas y reglamentaciones vigentes al respecto, y se obtendrán los permisos respectivos.

Santiago, 05 de mayo de 2016



INMOBILIARIA CULENAR LTDA.
Rl. Sr. Aldo Reillan Canessa
Propietario



JOSE MIGUEL BAKSAI MARQUEZ
Arquitecto U. de Ch.

de adobe y como es un tipo de construcción de las montañas, las montañas y cerros de
de adobe y como es un tipo de construcción de las montañas, las montañas y cerros de
de adobe y como es un tipo de construcción de las montañas, las montañas y cerros de

El presente es un tipo de construcción de las montañas, las montañas y cerros de
de adobe y como es un tipo de construcción de las montañas, las montañas y cerros de
de adobe y como es un tipo de construcción de las montañas, las montañas y cerros de

El presente es un tipo de construcción de las montañas, las montañas y cerros de

JOSE MARIA FERRER MARQUEZ
Abogado de la Ley

EL DIFUSIONISTA
El Difusionista
El Difusionista

**ESPECIFICACIÓN TÉCNICA
REMODELACION DE
LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.**

0/ INFORMACIONES GENERALES.

- 0/1. Ubicación de la obra. Calle Bandera N° 663, comuna de Santiago.
0/2. Propietario. Inmobiliaria Culenar Ltda.
RL. Sr. Aldo Reillan Canessa
0/3. Profesionales. José Miguel Baksai M. Arquitecto

1/ SECCIÓN 1. GASTOS ADICIONALES, OBRAS PROVISIONALES Y TRABAJOS PREVIOS.

1/1 GASTOS ADICIONALES.

1/1.1. Permisos.

1/1.1.1 Aprobación planos instalaciones

Serán tramitados por el arquitecto en los servicios respectivos. La inscripción de la instalación eléctrica en la SEC. correrá por cuenta de la empresa constructora, en cuanto a los honorarios del instalador autorizado, la confección de planimetrías y la tramitación en el servicio respectivo.

1/1.1.2. Aprobación de permiso municipal.

Los permisos municipales serán obtenidos por el arquitecto.

1/1.2. Contratos y gastos notariales.

1/1.2.2. Contrato por ejecución de obras.

La constructora firmará contrato de ejecución de obras con el propietario, el presente documento y los planos formarán parte integrante del mismo.

1/1.2.3. Escrituras y legalizaciones.

Este ítem se determinará de común acuerdo entre la constructora y el propietario.

1/1.3. Seguros.

1/1.3.1. Contra accidentes del trabajo.

Cualquier seguro relativo a accidentes laborales u otro relacionado con los trabajadores de la obra, correrán por cuenta de la constructora.

1/1.3.2. Siniestros.

Cualquier seguro por cualquier siniestro relativo a la construcción, materiales, maquinarias, equipos u otro correrán por cuenta de la constructora.

1/1.3.3. Otros seguros.

Cualquier otro seguro se determinará en común acuerdo entre el propietario y la empresa constructora.

1/1.4. Garantías.



1/1.4.1. Contractuales.

Serán determinadas por el propietario y la constructora, según el contrato entre las partes.

1/1.4.2. A servicios publicos.

- a) Pavimentacion.
Correran por cuenta de la constructora, de ser requeridos.
- b) Agua potable.
Correran por cuenta de la constructora, de ser requeridos.
- c) Alcantarillado.
Correran por cuenta de la constructora, de ser requeridos.
- d) Electricidad.
Correran por cuenta de la constructora, de ser requeridos.
- e) Gas.
Correran por cuenta de la constructora, de ser requeridos.

1/1 5. Ensayos de materiales.

No se exigirá ensayos de los materiales por organismos externos, sin embargo se exigirá que la obra se ejecute con materiales de primera calidad.

1/1.6. Inspección técnica.

1/1.6.1. Inspección propia de la obra, libro de obra (programación y control avance.)

No se exigirá inspección por empresas externas, el arquitecto proyectista realizará inspecciones periódicas y control de avance de la obra. La constructora deberá proveer y mantener un libro de obras en la faena.

1/1.7. Maquinarias y equipo.

1/1.7.1. Maquinaria.

Toda la maquinaria y equipo necesario para una buena ejecución de la obra y en el plazo de tiempo determinado en el contrato correrá por cuenta de la constructora.

1/1.7.2. Equipos.

Todos los equipos u otros relacionados con la protección y seguridad de los trabajadores correrán por cuenta de la constructora.

Todos los equipos de mantención y elaboración de herramientas correrán por cuenta de la constructora.

1/2 OBRAS PROVISIONALES.

1/2.1. Instalaciones provisionales.

1/2.1.1. Agua.

a) Empalmes.

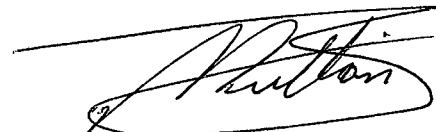
Para las obras se ocupará un empalme de agua potable existente en el inmueble.

Los consumos de agua de la faena y los trabajadores de la misma, serán cancelados por la constructora la cantidad y costo serán determinados de común acuerdo entre el propietario y la constructora.

b) Red de distribución.

La distribución provisoria del agua potable para la ejecución de la obra queda a criterio de la constructora, solo se exigirá que el agua empleada en morteros y hormigones debe ser limpia y libre de impurezas físicas y químicas.

1/2.1.2. Energia electrica.



a)Empalmes.

Para las obras se ocupará el empalme eléctrico existente en el inmueble.

Los consumos de electricidad de la faena y los trabajadores de la misma, serán cancelados por la constructora la cantidad y costo serán determinados de común acuerdo entre el propietario y la constructora.

b) Red de fuerza, red de alumbrado e instalacion electrica para equipos.

La distribución provisoria de la energia electrica para la ejecución de la obra queda a criterio de la constructora, se exigirá que la instalación provisoria cumpla con todas las normas y reglamentaciones vigentes al respecto.

1/2.1.3.Comunicaciones.

a) Telefonos provisorios.

Se deberá contar en obra con un telefono de cualquier tipo, a disposición del jefe de obras.

1/2.1.5.Evacuacion de aguas servidas.

Las aguas servidas de duchas y lavamanos se evacuarán al alcantarillado existente en el inmueble.

1/2.1.7.Primeros auxilios.

En obra se deberá contar con un botiquin de primeros auxilios colocado en un sector de facil acceso.

1/2.1.8.Letreros de obra.

Se podrá colocar letreros en obra previa aprobación del propietario.

1/2.2. Construcciones provisionales.

1/2.2.1.Oficinas.

Se deberá contar en obra con al menos un recinto protegido de la intemperie que sirva de oficina. Podrán ocuparse los recintos existentes que cumplan con los requerimientos para el efecto.

1/2.2.3.Servicios higiénicos, vestidores, comedores y cocina.

En obra se deberá contar con estos recintos que a lo menos estarán protegidos de la intemperie con paramentos livianos y cubierta impermeable. Podrán ocuparse los recintos existentes que cumplan con los requerimientos para el efecto conectados a las instalaciones sanitarias existentes en el inmueble.

1/2.2.7.Bodegas.

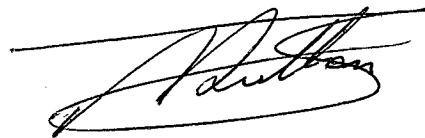
Se deberá construir una bodega u ocupar una existente en el inmueble, que proteja los materiales susceptibles de corrupción por el clima y/o temperaturas los materiales solo se podrán utilizar en la obra si cumplen estándares mínimos de calidad.

1/2.2.8.Canchas.

Se exigirán canchas apropiadas de acopio de materiales, y confección de hormigones, que aseguren un producto libre de contaminaciones de tierra u otras materias extrañas al mismo.

1/2.2.9.Cierros provisionales.

Se consultan cierros existentes en el terreno.



1/2.3. Aseo y cuidado de la obra.

1/2.3.1. Aseo exterior.

a) Desmontaje de construcciones e instalaciones.

Toda vez terminada y recibida la obra por el arquitecto proyectista se deberán retirar de la propiedad todas las construcciones e instalaciones provisionales que se hayan utilizado en la faena, restableciendo los empalmes a su estado original.

b) Restos de materiales.

No se aceptarán restos de materiales o escombros relacionados con las faenas de construcción en la propiedad una vez recibida la obra como terminada.

c) Aseo permanente.

Durante la construcción se deberá mantener el aseo relativo evitando la acumulación excesiva de escombros además de otros residuos que puedan poner en peligro la integridad de los trabajadores y la estabilidad de la construcción existente.

1/2.3.2. Aseo interior.

a) Aseo general y permanente.

Se cuidará durante la faena, en lo posible, la limpieza de vidrios, pisos, artefactos y accesorios existentes.

1/2.3.3. Cuidado y protección de árboles y especies vegetales.

En general se deberá proteger las especies vegetales existentes en la calle que se puedan dañar con las faenas de construcción.

1/2.3.4. Cuidado y protección de materiales y faenas.

Se mantendrán libres de suciedades y contaminación los materiales y lugares de trabajo.

1/3. TRABAJOS PREVIOS

1/3.1. Despeje del terreno.

1/3.1.1. Demoliciones menores.

Se consulta demoler vanos, tabiquerías, ventanales exteriores, desmontar artefactos sanitarios en baños, y muros, en general lo indicado en planos de arquitectura y cálculo, como regla general el ingeniero calculista aprobará cualquier modificación que implique compromiso estructural del inmueble.

1/3.2. Reconocimiento de la construcción base.

Se efectuará un reconocimiento visual de la construcción existente por el arquitecto proyectista y el ingeniero calculista para determinar resistencias y estabilidad.

1/3.3. Trazados.

1/3.3.3. Determinación de ejes y niveles.

Se determinarán los ejes y niveles en el terreno de acuerdo a los planos, con huincha de medir, lienza y mínimo con nivel de manguera con agua; los ejes y niveles deberán quedar registrados en cercos de madera que aseguren la permanencia de las dimensiones durante las faenas. Los costos de las diferencias del trazado en terreno con respecto a planos, serán asumidos por la constructora.

1/3.3.4. Replanteos.



1950-1951
The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, regarding the land in question.

The land in question is situated in the County of [County Name], State of [State Name]. It is bounded on the north by [Description], on the south by [Description], on the east by [Description], and on the west by [Description].

The land is owned by [Owner Name], who is the [Relationship] of [Owner Name]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management.

The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose].

The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose].

The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose].

The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose].

The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose].

The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose].

The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose].

The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose]. The land is being offered for sale to the public by the Department of the Interior, Bureau of Land Management, for the purpose of [Purpose].

Se deberá confirmar constantemente los ejes y trazados durante las faenas de manera que correspondan con exactitud a lo expresado en los planos respectivos; cualquier cambio o alteración deberá contar con la aprobación del arquitecto proyectista.

2/ SECCIÓN 2. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

2/1. OBRA GRUESA.

2/1.1. Excavaciones y movimientos de tierra.

2/1.1.1. Terraplenes y rellenos.

No se consultan rellenos. En todo caso se determinará en terreno.

2/1.1.3. Excavaciones para cimientos.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.

2/1.1.4. Extracción de escombros.

Los escombros y el material de desecho, se deberá retirar de la obra y ser llevado a un botadero autorizado.

2/1.1.5. Materiales de relleno.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique estructuras de refuerzo que lo requiera.

2/1.2. Cimientos.

2/1.2.2. Moldajes y estibaciones para cimientos.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.

No se ocuparán moldajes para los cimientos a menos que se produzca errores o desmoronamientos en la excavación, se confeccionarán con madera de pino y amarras adecuadas que garantice la forma prevista e impermeabilidad.

2/1.2.3. Cimiento continuos.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.

En todo caso, se ejecutarán en estricto apego a los planos de estructuras y serán supervisados por el ingeniero calculista

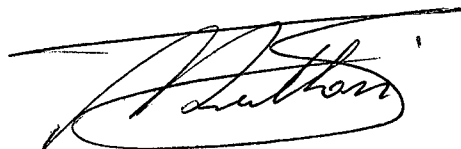
2/1.2.4. Poyos de hormigón.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.

En todo caso, se ejecutarán en estricto apego a los planos de estructuras y serán supervisados por el ingeniero calculista

2/1.2.9. Cimientos de escaleras y gradas.

Se consultan bajo escalera, que se reinstalará a lo menos un cimiento para los limones. En todo caso se ejecutarán de acuerdo a planos de estructuras.



2/1.3. Sobre cimientos.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.

Se ejecutarán en estricto apego a planos de estructuras y serán supervisados por el ingeniero calculista.

2/1.3.5. Nivelación.

La cara superior de todos los sobrecimientos deberá quedar perfectamente nivelada longitudinal y transversalmente alcanzando la cota indicada en los planos.

2/1.4. Bases de pavimentos.

2/1.4.1. Estabilizado del suelo.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.

Se deberá colocar bajo las camas de ripio del radier de la ampliación del galpón una capa de material estabilizado de primera calidad de a lo menos 0.30 mts. de espesor terminada, compactada a lo menos con placa vibradora.

2/1.4.2. Radier de hormigón.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.

Como base de pavimentos en subterráneo se consulta la ejecución de un radier de hormigón, con un espesor mínimo de 0.10 mts. confeccionado con betonera y con una dosificación mínima de 270 kg. de cemento por m³ (6.5 sacos). El radier se colocará sobre una capa de ripio compactado de a lo menos 0.10 mts. de espesor, se consolidarán con vibrador de inmersión. Se presentará afinado.

2/1.4.3. Losas.

Se conservarán las losas existentes y se consulta la reparación y/o refuerzo de las losas de hormigón armado en primer y segundo piso del edificio, según lo determine el ingeniero calculista. En oficinas existentes, de pisos tercero y cuarto, presenta losa de hormigón en pasillos de acceso y recintos de baños y cocinas. Los refuerzos serán especificados en planos de estructuras.

2/1.5. Estructura resistente.

El edificio está estructurado totalmente en hormigón reforzado con perfiles de fierro laminado. El ingeniero calculista determinará los refuerzos necesarios para reparaciones y estabilidad del inmueble.

2/1.5.1. Elementos verticales.

- a) Pilares. Se ejecutarán en perfiles de plancha doblada de fierro de acuerdo a planos de estructuras.

2/1.5.2. Elementos horizontales.

- a) Cadenas y dinteles. Se ejecutarán de acuerdo a planos de estructuras.
- b) Vigas y viguetas. Se ejecutarán de acuerdo a planos de estructuras.
- c) Bases de pavimento se conservarán los existentes, de entramado de perfiles laminados de fierro y entramados de madera estructural, previa reparación y refuerzo que determine el calculista.

2/1.6. Moldajes.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.



Se consultan moldajes para confeccionar cadenas y sobrecimietos de hormigón armado se ejecutarán con madera de pino de 2" x 2" y madera contrachapada, se exigirán nivelados aplomados y estancos.

2/1.7. Elementos separadores verticales.

2/1.7.1. Muros.

No se Consultan. A menos que el ingeniero calculista indique alguna estructura de refuerzo que lo requiera.

2/1.7.2. Paneles y tabiques.

La edificación no presenta tabiquería, la totalidad está conformada con paramentos de hormigón reforzado con perfiles de fierro laminado vertical y amarras y diagonales del mismo material alcanzando como mínimo un espesor de 0.15 mts.

Se consultan para todas las separaciones interiores de oficinas, que están proyectadas para complementar las plantas, tabiques de planchas de yeso y cartón de 15 mm. de espesor por ambas caras con estructura de plancha de fe. galv. doblada tipo Metalcon estructural.

En interior de baños, y en general los recintos con algún grado de humedad se colocará plancha de yeso cartón del tipo HR, se revestirá con cerámico.

2/1.8. Escaleras y gradas.

Escaleras Se consulta reconstruir con un nuevo trazado el tramo de la escalera de acceso que va de primer a segundo piso con hormigón armado de acuerdo con planos de cálculo y construir una de primer piso a subterráneo con perfiles de plancha doblada de fe. según planos de cálculo.

Gradas: Se consulta la reparación de todas las gradas con hormigón armado.

2/1.9. Estructura de techumbre.

No se consulta una estructura de techumbre aparte de la existente, conformada por estructura de perfiles de fierro laminada y enmaderación de madera estructural, se reforzará y reparará según planos de cálculo. Las costaneras de madera existentes se reemplazarán por costaneras de perfiles de plancha doblada de fe. tipo C o Z colocadas según planos de cálculo.

2/1.10. Cubiertas.


Se consulta el reemplazo de las planchas de fe. de cubiertas en su totalidad, por planchas de fe. galvanizado tipo pv4 o pv6 en lo posible de 0.45 mm. de espesor mínimo, colocadas con tornillos auto-roscantes sobre costaneras de plancha de fe. dobladas tipo C o Z según planos de estructuras. Solo se permitirá planchas del largo total de los faldones.

2/1.10.1 Forros, canales y bajadas.

Se consulta el reemplazo de todos los forros, canales y bajadas de aguas lluvia del edificio. Se ejecutarán con planchas de fe. galvanizado de al menos 0.45 mm. de espesor y se unirán con un traslapo de 0.25 mts. Como mínimo con dos corridas de remaches y silicona en cada unión se probarán todas las canales y forros. En todo caso se debe garantizar la completa impermeabilidad de la cubierta, forros y bajadas de la edificación.

Las bajadas de aguas lluvia se ejecutarán en tubos de Pvc de 110 mm. de diámetro con uniones de banda de caucho, no se aceptará uniones recalentadas de ningún tipo, solo se aceptará uniones con piezas especiales para el efecto (codos, curvas, tes coplas etc.). Consultar registros para limpieza.

2/2. TERMINACIONES.



2/2.1. Aislación térmica.

2/2.1.4. Poliestireno expandido y lana mineral.

Se consulta, en oficinas y baños proyectados, al interior de todas las tabiquerías de yeso y cartón se colocará colchonetas de lana mineral de 50 mm.

Se consulta aislación térmica, de al menos una capa de lana mineral de 100 mm. Sobre el cielo raso de los pisos cuarto, tercero y segundo, complementado con planchas de polietileno expandido de 50 mm.

2/2.2. Aislación acústica.

Se considerará un sistema de aislación acústica entre los pisos 3° - 2° y 4° - 3° consistente en material absorbente, cámara de aire y amortiguación de impactos.

2/2.3. Revestimientos exteriores.

Se consultan la conservación, reparación y reforzamiento de todos los complementos de la fachada de calle Bandera, incluyendo balcones, adornos, cornizas etc. Se consulta lograr la presentación original del edificio, eliminando además la totalidad de elementos que no se corresponden con la arquitectura original del mismo.

2/2.4. Revestimientos interiores.

2/2.4.3. Estuco interior.

Se recorrerán la totalidad de los muros existentes de hormigón reforzado incluyendo el subterráneo, re-tapando y estucando las grietas e imperfecciones que tengan de manera que no quede estructura a la vista ni trozos de hormigón sueltos o soplados. En general se presentarán muros sólidos e íntegros.

2/2.4.3. Sobre-tabiques.

Se revestirán todos los muros de hormigón reforzado existentes en todos los recintos excepto el subterráneo, con un sobre-tabique conformado por una estructura de perfiles de plancha doblada de fe. galvanizado tipo Formacon estructural y una cara de planchas de yeso-cartón de 15 mm. de espesor. Esto permitirá obviar imperfecciones existentes, refuerzos estructurales eventuales y permitir el paso de instalaciones sin menoscabar la estructura original

2/2.4.4. Cerámicos.

Se revestirán todos los paramentos del baños y cocina, en toda su altura (de piso a cielo) con cerámicos de 20 x 25 cm. o similar colocados acostados se consulta una corrida de cerámicos decorativos en baño de oficinas.

2/2.5. Cielos rasos.

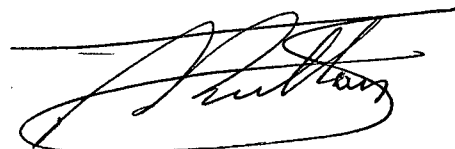
2/2.5.3. Recubrimiento de placas.

Se consulta en pisos segundo, tercero y cuarto, en todos los recintos existentes y proyectados así como baños y cocina de primer piso, en acceso al edificio y circulaciones de escalera un cielo raso confeccionado según plano de cielo, con planchas de yeso y cartón de 15 mm. de espesor, colocado atornillado con tornillos especiales a un entramado de perfiles de plancha de fe. galvanizado doblada tipo Metalcon.

Se presentarán terminados con huincha y pasta para lograr juntas invisibles conformando paños sin uniones visibles.

2/2.5.3. Tipo Americano.

Se consulta en local y oficinas de primer piso un cielo tipo americano de paneles de fibra de 0.60 x 0.60 mts. con canto rebajado, colocados en estructuras de lamina doblada esmaltada



orientadas según plano.

2/2.6. Pavimentos.

2/2.6.2. En subterráneo se consulta reparar el radier existente, no se consulta pavimento sobrepuesto.

2/2.6.3. Cerámicos.

Se consulta pavimento cerámico en todo el pavimento del primer y segundo piso, incluyendo acceso al edificio y circulaciones de escalera, la escalera se revestirá con el mismo porcelanato recortado sobre las gradas; será tipo porcelanato de 60x60 cm. o similar pegado con adhesivo tipo Bekrón o Cadina especiales para el efecto, se exigirá una perfecta nivelación, la partida de colocación se indican en planos respectivos.

Se consulta pavimento cerámico tipo porcelanato de 33x33 cm. en todos los recintos húmedos que presentan losa de hormigón de los pisos 3° y 4°.

2/2.6.4. Flotantes.

Sobre los entramados de fierro y madera estructural existentes, reparados y reforzados según planos de cálculo en bases de pavimento de pisos 3° y 4° se consulta la colocación de planchas de madera contrachapada de 21 mm. de espesor colocada en toda la superficie atornillada a la estructura, colocada para el efecto distanciada no más de 0.50 mts. Se colocarán de tope, y con traslape entre sí, en lo posible planchas completas, conformando una superficie plana y nivelada.

Sobre la base anterior se colocará un piso de madera reconstituida y revestimiento de resina decorativa, trabado entre sí con forma de entablado, de diseño a elección del mandante y el arquitecto. Se colocará sobre una capa de amortiguación de espuma de polietileno.

2/2.7. Puertas y ventanas.

2/2.7.1. Puertas.

a) Exteriores acceso a locales.

Marcos: Se reemplazarán los marcos de fe por marcos de Aluminio

Hojas: Aluminio y vidrio

b) Recintos:

Se tratará de conservar las puertas existentes de madera y vidrio, sin embargo por el estado de deterioro en que se encuentran se reemplazarán las no recuperables con similar a las existentes en todos los pisos.

-Hojas: Se propone puertas dobles de hojas con diseño tipo tableradas para pintar y de igual altura que las existentes.

-Marcos: Se repararán y/o reemplazarán los marcos tipo centros existentes, con madera y forma similar a los existentes.

En todo caso las puertas y vanos conservarán el estilo, la morfología, las dimensiones y alturas de los existentes.

2/2.7.2. Ventanas.

a) Recintos:

Se tratará de conservar las ventanas existentes de madera y vidrio, sin embargo por el estado de deterioro en que se encuentran se reemplazarán las no recuperables con similar a las existentes en todos los pisos, en fachada se tratará de imitar en todo a las existentes para no cambiar la presentación del frente del edificio.

-Hojas: Se propone ventanas simples y dobles de hojas con diseño tipo tableradas para pintar y de igual altura que las existentes.

-Marcos: Se repararán y/o reemplazarán los marcos tipo centros existentes, con madera y



forma similar a los existentes.

En todo caso las ventanas conservarán el estilo, la morfología, las dimensiones y alturas de los existentes en fachada, sin embargo por el deterioro de las ventanas interiores de las galerías existentes se propone cambiarlas por ventanas de perfiles de aluminio y vidrio de tipo proyectantes o de abatir.

En locales se consulta ventanales fijos de perfiles de aluminio y vidrio.

2/2.8. Vidrios

2/2.9. Cerrajería y quincallería.

2/2.9.1. Bisagras y sistemas de suspensión de puertas y ventanas.

En puertas y ventanas de aluminio se ocuparán accesorios y quincallería especial para aluminio del mismo color.

En puertas y marcos de madera se colocarán españoletas u otro y bisagras bronceadas de 3 ½" x 3 ½" de buena calidad y presentación.

En puerta de aluminio de acceso a edificio y local se consulta quicio y mecanismo de vaivén de buena calidad.

2/2.9.2. Cerraduras, picaportes, topes.

En puertas de madera de oficinas, baños se consultan cerraduras con manillas adecuadas al estilo.

2/2.10. Vidrios y cristales.

Tipo: Transparentes de espesor de acuerdo a tamaño, apariencia: similar al existente. Se consultan vidrios de dimensiones similares a los existentes, transparentes y tono verdoso de espesores acorde con las dimensiones.

En fachada se conservará el aspecto y tono de los vidrios.

Ubicación: Todas las ventanas que dan al exterior.

- a) Tipo: Esmerilados o con revestimiento adherido (colocado antes de armar la hoja) de espesor de acuerdo a tamaño.

Ubicación: Oficinas locales interior.

En vidrios de mamparas de acceso a edificio y locales se deberá colocar película de protección contra astillamiento, transparente.

2/2.11. Carpinterías especiales.

2/2.11.1. Cocinas.

Se consulta la ejecución de muebles confeccionados con planchas de madera reconstituida de 16 mm. de espesor enchapadas en Melamina color blanco.

2/2.12. Molduras sobrepuestas.

- a) Cornisas de cielo.

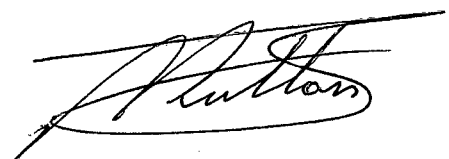
Se consultan cornisas de madera prensada o similar empastados de fabrica; se colocarán en todo el perímetro de cielos rasos de yeso-carton y conformando sectores y diseños de acuerdo con un plano de cielos rasos.

- b) Guardapolvos.

Se consultan guardapolvos de madera prensada empastado y pintado de tipo y calidad similar al existente, en todos los recintos con pavimento de porcelanato, muro de hormigon y tabique yeso-cartón.

En recintos con pavimento de piso flotante se colocará guardapolvos y juntas de madera reconstituida con revestimiento similar al piso.

En encuentros de paramentos verticales revestidos con ceramico y pisos ceramicos no llevará guardapolvos.



2/2.15. Protección de mecanismos.

a) Revestimiento de tubos de ventilación y bajadas.

Se revestirá las ventilaciones en el interior, con tabique de planchas de yeso-cartón sobre una estructura de perfiles de plancha de fe. galvanizado doblado estructural tipo Metalcon, no se aceptará descuadres ni desaplomes.

2/2.16. Pinturas y barnices.

2/2.16.4. Pintura anticorrosiva.

Se pintarán todas las estructuras de plancha de fierro doblada y de perfiles de fierro laminado existentes con dos manos de anticorrosivo se exigirá el recorrido y retape de las estructuras una vez instaladas antes de pintar.

2/2.16.5. Pintura al látex.

Se pintará con pintura al látex, todos los recintos de oficinas y no húmedos, se pintarán a lo menos con dos manos de pintura al látex, en todo caso se le darán las manos de pintura necesarias para una excelente terminación.

2/2.16.6. Pintura al óleo.

Se pintarán con pintura al óleo opaco los cielos rasos de plancha de yeso-cartón y cornisas de madera, hojas de puertas de madera se pintarán a lo menos con dos manos de pintura, en todo caso se le darán las manos de pintura necesarias para una excelente terminación. Se deberán recorrer empastar y lijar todas las superficies antes de pintar.

2/2.16.9. Pintura esmalte sintético.

Una vez recorrido y rematadas las estructuras de plancha de fe. y perfiles de fierro laminado existentes con anticorrosivo, se pintarán con a lo menos dos manos de esmalte sintético de buena calidad antes de la colocación del cielo y/o otros elementos que quedaran fuera de la vista.

2/2.16.10. Pintura retardadora de fuego.

Se consulta en estructura de fe, en vigas y pilares del edificio en todos los pisos, pintura retardadora de fuego, con el espesor y cantidad según cálculo de protección de fuego.

3/ SECCIÓN 3.

3/ INSTALACIONES DOMICILIARIAS.

3/1. INSTALACIONES SANITARIAS.

Todas las instalaciones sanitarias se ejecutarán nuevas no se consulta ocupar lo existente.

3/1.1. Artefactos sanitarios.

a) Tipo. Wc. y lavatorio tipo Valencia o similar blanco y toallero portarrollos de cerámico blanco de la misma linea.

Ubicación. Se colocarán en las salas de baños de oficinas y local comercial.

b) Tipo Lp. se colocará lavaplatos de acero inoxidable tipo estándar de una taza con mueble de madera enchapada en Melamina en cocinas.

3/1.2. Abastecimiento de agua potable.

Toda la instalación será proyectada y aprobada por un instalador autorizado, y cumplirá con todas las normas y reglamentaciones vigentes al respecto.



... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

3/1.2.1.Red interior.

Se ejecutará con tubería de cobre y fittings de bronce de acuerdo a planos del proyecto respectivo.

3/1.3. Captación y evacuación de aguas servidas (alcantarillado).

Toda la instalación será proyectada y aprobada por un instalador autorizado, y cumplirá con todas las normas y reglamentaciones vigentes al respecto.

No se aceptará uniones ni curvas recalentadas de ningún tipo, solo se aceptará uniones con piezas especiales para el efecto (codos, curvas, tes coplas etc.). Consultar registros para limpieza.

3/1.3.1.Red interior.

a) Tuberías descargas y ventilaciones.

Se ejecutarán con tubería de pvc a cementar de acuerdo a planos respectivos.

Toda la tubería se consulta en shaft y sobrecielo con aislante acustico y de humedad.

b) Pasadas.

Se ejecutarán dejando elementos removibles al hormigonar.

3/2. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, ELECTRÓNICAS Y LAMPISTERIA.

Toda la instalación eléctrica se consulta nueva no se ocupará ningún elemento existente, los que se removerán y serán sacados del edificio.

3/2.1. Alumbrado y fuerza eléctrica.

3/2.1.1.Alumbrado.

a) Red interior. (ubicación, materiales).

Se consulta embutida en las perforaciones de los tabiques, sobre-tabiques y por sobrecielo bajo losas y bases de pavimentos, con ductos de pvc. tipo Conduit y accesorios de acuerdo a planos que serán ejecutados por un Instalador autorizado por la SEC. El proyecto eléctrico completo, su ejecución e inscripción en la SEC. correrán por cuenta de la Empresa que realice la instalación. Sin embargo, los artefactos, y su ubicación serán aprobados por el arquitecto supervisor.

b) Aire acondicionado.

Se considerará dejar arranques para conectar equipos de aire acondicionados, previa consulta con el propietario.

3/2.1.2.Artefactos.

a) Tipo. interruptores y enchufes embutidos línea Habitat bronceada de Maricio, o similar sujeto a aprobación del propietario. Todos los enchufes se considerarán dobles de 10 A.

b) Ubicación: En todos los recintos en cantidad y ubicación de acuerdo a planos.

3/2.2.6.Teléfonos y señales.

Se considerará la instalación de ductos separados y enchufes de la misma línea para líneas telefónicas y red de computación ubicadas según plano.

3/2.4. Lampistería y artefactos de iluminación.

3/2.4.3.Artefactos de iluminación.

Se consultan lámparas de tubos fluorescentes embutidas en cielo raso con módulos del cielo tipo americano, de modelo estándar a determinar con el propietario, en local comercial, focos empotrados en cielo raso, en baños y cocinas se consultan focos embutidos con fluorescentes de larga duración.

En oficinas de todos los pisos, escalas y acceso al edificio se consultan lámparas de tipo pl



1954

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

embudidas en cielo raso, y/o tipo led previa aprobación del propietario.

Bajo losa de hormigón en subterráneo se consultan lámparas de tubos fluorescentes sobrepuestas según plano.

3/4 INSTALACIONES DE CLIMA ARTIFICIAL.

3/4.2. Aire acondicionado.

Se deberá considerar un presupuesto de esta partida para ser considerado por el propietario.

3/4.3. Ventilación forzada.

Se deberá consultar en todos los recintos sin ventilación natural (baños), extractores eléctricos, de dimensiones de acuerdo al recinto.

3/4.3.1. Ductos.

Se confeccionarán con plancha de fe. galvanizado de diámetro igual o superior al extractor.

3/4.3.2. Ventiladores.

Eléctricos. Para baños se consulta a lo menos ventiladores eléctricos de 7" de diámetro

3/6. INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.

3/6.1. Red Húmeda.

Se ejecutará de acuerdo a ordenanza, considerando centros con manguera de 25 mts. de largo, llave, pitón y gabinete. Colocados según plano.

4/ SECCIÓN 4. OBRAS COMPLEMENTARIAS.

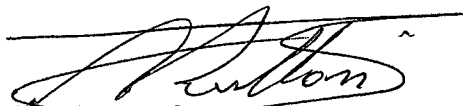
4/1. Cierros exteriores.

Se conservarán los muros de cierro, existentes los que se repararán eventualmente. .

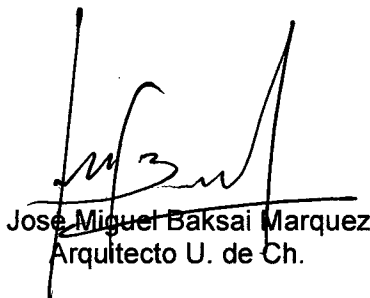
4/3. Pavimentos exteriores.

4/3.5. Acera existente .

Se consulta reponer y reparar la vereda en todo el frente del edificio según requerimiento de la Municipalidad



Inmobiliaria Cutenar Ltda.
Propietario
Rl. Sr. Aldo Reillan Canessa



José Miguel Baksai Marquez
Arquitecto U. de Ch.

