



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 1543 -2016

Ingreso N° 7200152 de fecha 09.05.2016.

ORD. N° 3462 /

ANT.: Presentación arquitectos Sres. Rodrigo Laurie y Eduardo Hevia de fecha 09.05.2016.

MAT.: SANTIAGO: Autorización Artículo 60° LGUC, para regularización de remodelación interior de oficina "Y" del inmueble ubicado en Calle Phillips N° 488 (ex N° 16.)

SANTIAGO, 05 JUL 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, los arquitectos Sres. Rodrigo Laurie y Eduardo Hevia, han 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 regularización de remodelación de oficina "Y" del edificio ubicado en Phillips N° 488, Edificio Portal Bulnes, de esa comuna.
2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona A – Zona de Conservación Histórica A1 – Zona Típica Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno – Predio emplazado en la misma manzana de un Monumento Histórico o enfrentándolo - Inmueble de Conservación Histórica catalogado con el N° 074, cuyas normas generales y específicas, se establecen en el artículo 27 de la Ordenanza Local de Santiago: Por estar emplazado en Zona Típica también le son aplicables las normas de la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.
3. El proyecto presentado corresponde a la habilitación de recintos interiores de la oficina "Y" antes mencionadas. Las intervenciones en el departamento, son modificaciones realizadas hace más de cinco años atrás. No se interviene la fachada ni la estructura del edificio, la concepción estética y morfológica de la envolvente se mantiene en su totalidad.



4. Al respecto, informo a Ud. que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención ejecutada no afecta el carácter y valores patrimoniales del Inmueble de Conservación Histórica, por lo que esta Secretaría 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 demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.
6. Sin perjuicio de lo anterior, cabe indicar que esta regularización corresponde a obras construidas que en su momento no obtuvieron la autorización previa de esta Seremi, dado lo cual, Ud. deberá disponer las acciones que estime pertinentes

Saluda atentamente a usted,


[Handwritten signature]
GERARDO BARANDA PONS
ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA

[Handwritten initials]
BKS/GBI/lpc

Incluye: Antecedentes ingresados, 1 plano y especificaciones técnicas timbradas.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

C/c Sres. Rodrigo Laurie, Eduardo Hevia.

Dirección: Calle Martín de Zamora N° 3836, depto. 46, comuna de Las Condes.

Celular: 9 3990799

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.



Arquitectura + Diseño e Interiores

MEMORIA EXPLICATIVA

EDIFICIO
UBICACIÓN
PREPARADO POR
RUT

:"PORTAL BULNES".
:"Pasaje Phillips 488 ex 16, Oficina: Y, Stgo."
: ARQUITECTO RODRIGO LAURIE GLEISNER.
:10.286.277-5

NOVIEMBRE DE 2015



Arquitectos e Inmobiliarios

ANTECEDENTES

Inmueble : **PORTAL BULNES.**
Dirección : Pasaje Phillips 488 ex 16 Santiago Centro Of. "Y".
Rol : **156-193**
Propietario : Inmobiliaria e Inversiones Liaven S.A.
Dirección : Av. General Bustamante N° 24, Providencia.
Representantes : Steve Hoaward Wiland o quién lo represente.

GENERALIDADES

La presente memoria trata sobre la habilitación del departamento "Y" del edificio Portal Bulnes ubicado en el Pasaje Phillips 448 ex 16 de la comuna de Santiago Centro, las que actualmente son ocupadas como oficinas. La intervención realizada a dichos departamentos consistió en la conexión de ambos por medio de la eliminación de un tabique no estructural de albañilería debido a que el modelo de estabilidad de dicho edificio se desarrolla en base a columnas y vigas. La conexión entre ambos edificios permitió unir sus superficies para dar cabida a usuarios de mayor tamaño. Cabe mencionar que las intervenciones de que trata esta memoria se refieren a modificaciones realizadas más de cinco años atrás, las que se buscan poner en regla dentro de la normativa del Consejo y de la Municipalidad, en el entendido de que los actuales propietarios conocen y valoran la condición histórica de este edificio dentro del contexto urbano en que se encuentra.

DIAGNÓSTICO

Desde el punto de vista del entorno urbano, el edificio se encuentra inserto en el borde inmediato de la Plaza de Armas, en su costado nor oriente, entre las calles Estado (Plaza de Armas) y el Pasaje Phillips., de acuerdo al plano de la gráfica que se muestra a continuación.



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

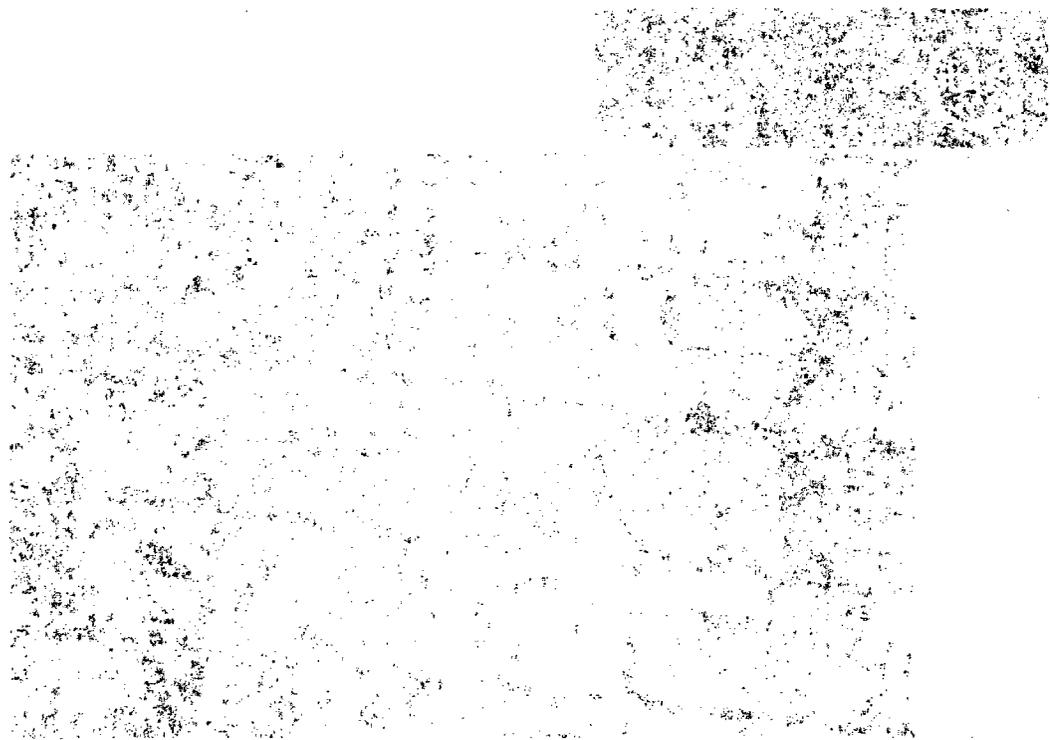
Desde el punto de vista del estado de conservación del edificio, este se encuentra en buenas condiciones, solamente detectándose pérdida de integridad material de algunas partes de la fachada como cornisas y balaustros en su mayoría. Es necesario destacar que los actuales propietarios se encuentran paralelamente trabajando en el levantamiento de fondos que permitan la recuperación de los balcones del edificio producto de su deterioro en los balaustros que componen el cerramiento de los mismos y que son parte importante de la estética y estilística de las fachadas.



FACHADA SUR



FACHADA SUR



SECRET

It is noted that the information contained in this document is classified "Secret" and is intended for the eyes of authorized personnel only. It is to be controlled, stored, and disposed of in accordance with the applicable security policies and procedures. This information is not to be disseminated to the public or other personnel without the express written approval of the appropriate authority.





FACHADA NORTE



FACHADA NOR-PONIENTE

El estado de conservación del interior del edificio también es bueno, lo que ha propiciado que los copropietarios se encuentren en proceso de proponer un mejoramiento de las áreas comunes.



ÁREA COMÚN

Ambos departamentos se encuentran en buen estado de conservación, habiéndose recuperado las materialidades originales donde ha sido posible, tales como pavimentos y cielos, de acuerdo a lo que se muestra en las fotografías siguientes.

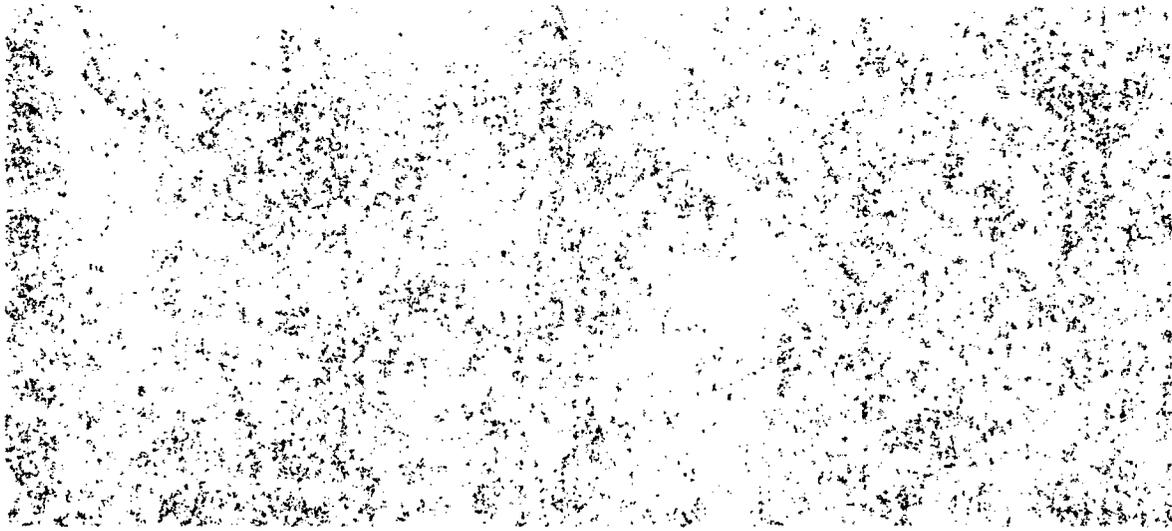


... ..

... ..

... ..

... ..



... ..

... ..

... ..



Arquitectura + Diseño Interiores



VISTA INTERIOR OFICINAS



VISTA INTERIOR OFICINAS



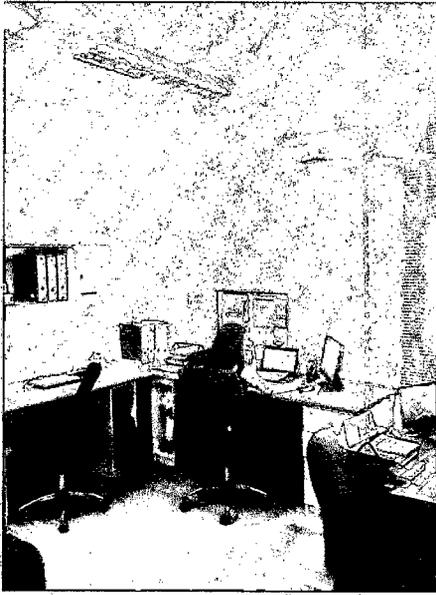
1952



1952



Arquitectura - Desarrollo Inmobiliario



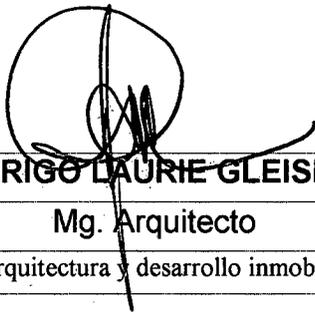
VISTA INTERIOR OFICINAS





CRITERIOS DE LA INTERVENCIÓN

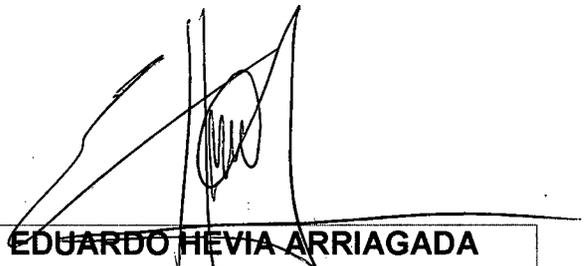
Se han establecido los siguientes criterios para desarrollar la intervención. En primer lugar se han establecido como criterios generales la intención de los propietarios en centrar su interés en la adquisición de propiedades con relevancia y valor patrimonial para conservarlas. De esta manera se ha fundamentado esta intervención en los criterios de **originalidad**, debido a que son el fiel reflejo de la época en que fueron construidas, **diferenciación**, debido a que se ha intentado evidenciar lo mas posible el contraste entre lo original y lo agregado y **reversibilidad** de las mismas, mediante el uso de materiales que permitan remover la intervención, también como una forma de resaltar el respeto a la vida del inmueble en cada caso (**criterio de caso a caso**).



RODRIGO LAURIE GLEISNER

Mg. Arquitecto

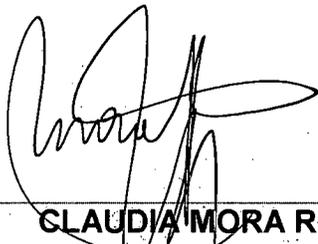
a+di arquitectura y desarrollo inmobiliario



EDUARDO HEVIA ARRIAGADA

Mg. Arquitecto

a+di arquitectura y desarrollo inmobiliario



CLAUDIA MORA REYES

Representante Legal

Inmobiliaria Liaven



GABRIEL CURGUÁN ALVAREZ

Representante Legal

Inmobiliaria Liaven

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

14-04-2015

CIP- 146199



Municipalidad de Santiago

REGIÓN METROPOLITANA

URBANO RURAL

N° Certificado	DE FECHA
1 146199	14-04-2015
N° Solicitud	DE FECHA
2 87984	08-04-2015

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE PHILLIPS

SECTOR 03 MANZANA 008 PREDIO 001

ROL SI N° 156 - 94 LE HA SIDO ASIGNADO EL N° 488 (EX 16) DEPTO Y

VER NOTA Z

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 ENPLAZA EL TERRENO		ZONA A - Zona de Conservación Histórica A1 - Zona Típica Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno - Predio emplazado en la misma manzana de un Monumento Histórico o embalsado - Inmueble de Conservación Histórica	
AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input checked="" type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> EXPANSIÓN URBANA	<input type="checkbox"/> RURAL	

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

PLAZO DE VIGENCIA _____

DECRETO O RESOLUCIÓN N° _____

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 ENPLAZA EL TERRENO		VER NORMATIVA	
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:		VER OBSERVACIONES	
SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MAXIMA	ALTURA EDIF. MAXIMA	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
_____	_____	_____	_____
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACION SUELO	OCUPACION PISOS SUPERIORES	RASANTE
_____	_____	_____	_____
ADOSAMIENTO	DISTANCIAMIENTO	CERROS	OCHAVOS
_____	_____	_____	_____
		ALTURA	TRANSPARENCIA
		_____	_____

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 225, N° 2 O.G.U.C.) _____

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGUN USOS PERMITIDOS _____

ZONA A

AREAS DE RIESGO, PROTECCIONES O RESTRICCION	AREAS O INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA	ZONA TIPICA 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



0087984014519914042015

SECRET

100

... the ... of ...

SECRET

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

T.A. 04-2015
CIP. 140109

5.2 LINEAS OFICIALES

MONJITAS		POR CALLE	TIPO DE VIA
		VER ART 37 ORDENANZA LOCAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	15 20 PROMEDIO EN ESTA PARTE	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
PLAZA DE ARMAS		POR CALLE	TIPO DE VIA
		VER ART 37 ORDENANZA LOCAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	15 00	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
MONJITAS		POR CALLE	TIPO DE VIA
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP		ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
PLAZA DE ARMAS		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. 59)				SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
PARQUE	VALIDAD	ENSANCHE	APERTURA		

DE LAS SIGUIENTES VIAS

MONJITAS. LA QUE MANTIENE LA ACERA CON UN ANCHO DE 2 81 MTS. EN EL EXTREMO ORIENTE Y 2 71 MTS. EN LA ESQUINA CON PLAZA DE ARMAS. MEDICOS DESDE EL BORDE EXTERIOR DE LA SOLERA

PLAZA DE ARMAS. LA QUE CONSTITUYE EL ACTUAL FRENTE A LA PLAZA, MANTENIENDO EL PORTAL EXISTENTE DE 5 05 MTS. DE ANCHO EN TODA SU LONGITUD CONFORME A PLAN REGULADOR VIGENTE

LO ANTERIOR, CONFORME A LO GRAFICADO EN PLANO ADJUNTO

GRAFICACION DEL AREA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque y plaza)

Ver Anexo.

PERFIL DE AREA AFECTA A OBLIGACION DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)

Código de Verificación



0087994014515914042015

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

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

14-04-2015
CIP- 145199

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

PLANOS O PROYECTOS
Pavimentación
Agua Potable
Acañallado de Aguas Servidas
Evacuación de Aguas Lluvias
Electricidad y Alumbrado Público
Gas
Telecomunicaciones
Plantaciones y Obras de ornato
Obras de defensa del terreno
Otros, Especificar:

6. CARACTERÍSTICAS DE URSANIZACIÓN

ESTADO DE LA URSANIZACIÓN	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 URBANÍSTICAS 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.

B. PAOS DE DERECHOS				\$
PAOS DE DERECHOS MUNICIPALES (Art. 134° LGUC)	Nº	FECHA		
DIP. DE INGRESO MUNICIPAL	Nº	FECHA	1500221719	08-04-2015



Procedente de: MACARENA FUENTES MUÑOZ



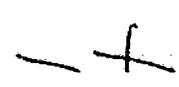
MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO
DIRECTOR
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
FIRMA Y SELLO
DIRECCION DE OBRAS

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

Código de Verificación:



0000240214019914042015



CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

14-04-2015

CIP- 146199

IMPORTANTE

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.

K. Mantendrá la esquina existente.

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.

O. En atención a que el terreno está ubicado frente a una calle por donde pasa el Metro de Santiago, se recomienda consultar directamente a esa Empresa y obtener una Certificación de Metro S.A. Respecto a su proyecto.

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.

U. "Según Resolución Núm. 27/2003 (14/03/2003) del Gobierno Regional Metropolitano, D. O. 02/06/2003, que modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Se prohíben en Áreas de Recuperación Urbana, Art. 8 Transitorio, las actividades catalogadas como molestias y playas de estacionamiento comercial de vehículos motorizados desarrollados a nivel de primer piso."

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 deberá 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

OBS. 1. DE ACUERDO A LO CONTEMPLADO EN PLAN REGULADOR VIGENTE, LA PROPIEDAD TIENE CATEGORÍA DE INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA N° 74.

OBS. 2. DEBE CONSIDERAR EXPEDIENTES DE LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA (VENTA POR PISO) N° 14 Y 17, DEL AÑO 1966.

OBS. 3. EL PREDIO DESLINDA CON PASAJE INTERIOR PARTICULAR (PASAJE PHILLIPS), QUE ACCEDE A VÍA PÚBLICA EXISTENTE (CALLES MONJITAS, MERCED Y PLAZA DE ARMAS).

OBS. 4. CONFORME A NUESTROS ANTECEDENTES, EL PREDIO POR PASAJE PHILLIPS REGISTRA EL N° 485 EX - 16.

Para el detalle de la normativa asociada a este CIP debe revisar el o los siguiente(s) link(s):

http://catastro.munhistgo.cl/predial/normativa/fo_ale_mh_zt_pza_a_cn_a_a1.pdf

MFM

Documento Elaborado por el profesional Sr.(a) **MACARENA FUENTES MUÑOZ**

Depto. Documentación Técnica

Fecha de Impresión 14-04-2015

Sitio Web www.municipalidaddesantiago.cl

Código de Verificación

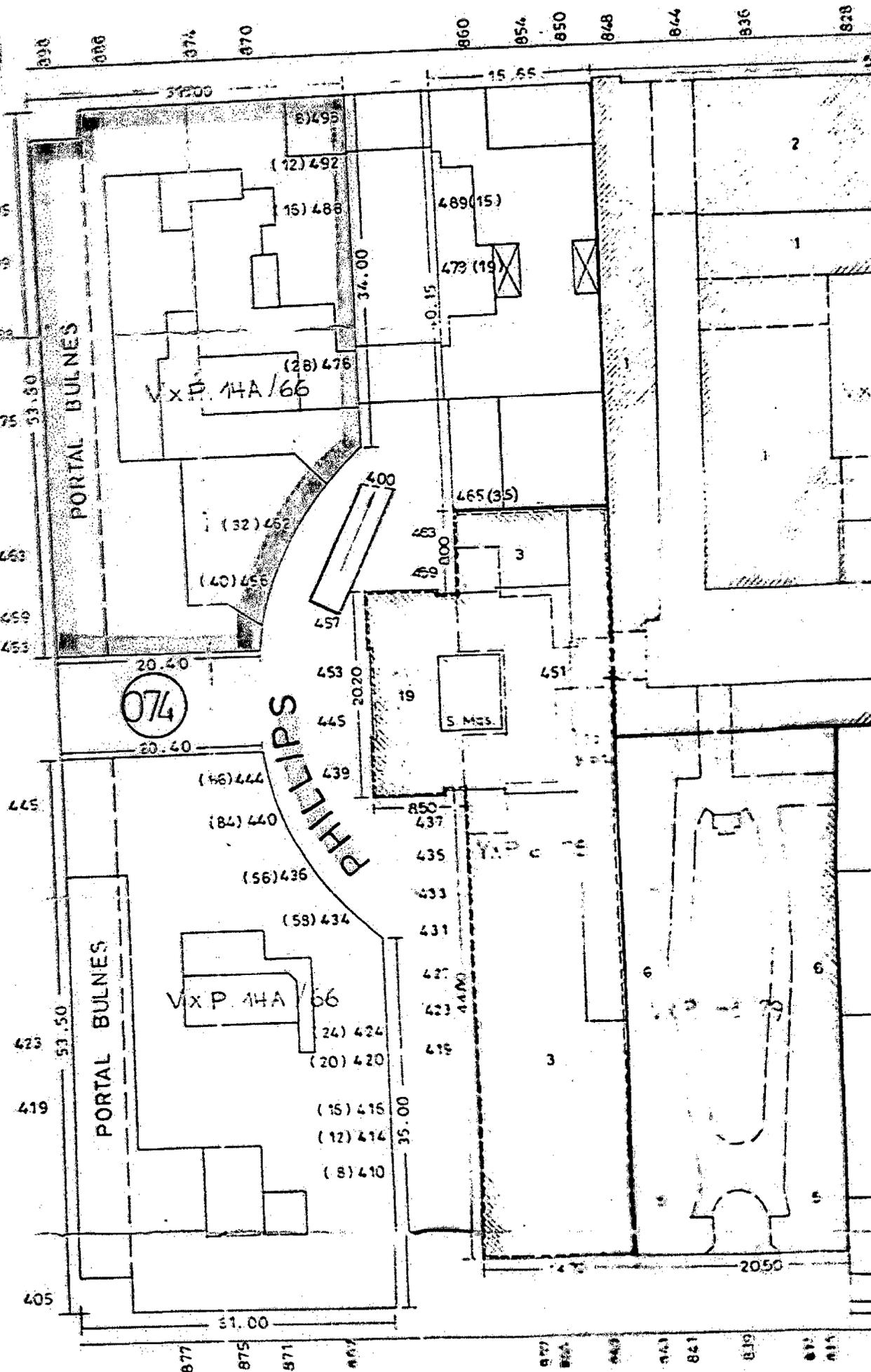


0087984014619914042015

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

MUNJITAS

PLAZA DE ARMAS



MERCED



1957 10 25 10 25



Arquitectura + Desarrollo Inmobiliario

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

OBRA : PASAJE PHILLIPS OFICINA Y.
UBICACIÓN : PASAJE PHILLIPS 16, SANTIAGO.
PROPIETARIO : INMOBILIARIA LIAVEN
FECHA : NOVIEMBRE DE 2015

A. GENERALIDADES

Las presentes Especificaciones Técnicas (EE.TT.), se refieren a la remodelación de una oficina Y de 178,15m².

B. ALCANCES

Las presentes Especificaciones Técnicas, se complementan con los planos de arquitectura, planos de instalaciones sanitarias y eléctricas. En general los planos prevalecen sobre las especificaciones técnicas, pero se debe compatibilizar la totalidad de los antecedentes que conforman el proyecto. De haber omisión o discrepancia, ésta será resuelta por el arquitecto. Cualquier modificación al proyecto deberá ser aprobada por el mandante. Formarán parte de este legajo técnico, todas las aclaraciones que se hagan durante el período de estudio de la propuesta, así como todo otro documento o dato técnico que ayude a una mejor comprensión del proyecto.

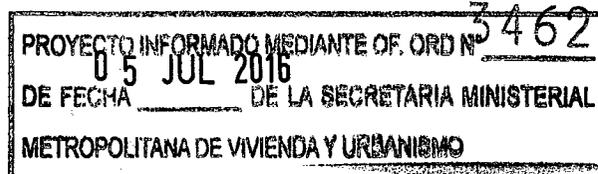
El contratista deberá incluir todas las partidas o subpartidas que sean necesarias para la correcta ejecución de la obra.

Se deberán considerar las siguientes ordenanzas:

- 1) Ordenanzas generales, especiales y locales de construcción y urbanización.
- 2) Reglamentos sobre proyectos y construcciones de redes de agua potable
- 3) Reglamentos sobre proyectos y construcciones de alcantarillado.
- 4) Reglamentos generales sobre instalaciones domiciliarias de alcantarillado y agua potable.
- 5) Reglamentos de instalaciones de alumbrado y fuerza motriz.
- 6) Todas las normas del Instituto Nacional de Normalización que digan relación con los materiales a emplear, forma de empleo y sistema de seguridad.

C. MATERIALES

Los materiales que se especifican se entienden nuevos, de primera calidad dentro de su especie, conforme a normas I.N.N. e indicaciones de los fabricantes. **Cuando se especifican materiales mediante su marca y modelo comercial, debe entenderse sólo como una referencia de tipo y calidad de dicho material, pudiendo el Contratista proponer otro que tenga, como mínimo, iguales características y calidad, para lo cual debe contar en forma**





previa con la aprobación del mandante para su colocación o empleo, entendiéndose esto último válido para todo el proyecto, tanto en arquitectura como especialidades.

Todo detalle o partida que pudiera no estar suficientemente clara en los antecedentes técnicos será resuelto única y exclusivamente por el arquitecto.

D. EJECUCIÓN

La obra deberá ejecutarse en conformidad a las Ordenanzas, Reglamentos y Normas de Construcción vigentes, las indicaciones de ejecución, colocación, transporte y almacenamiento de materiales entregados por los fabricantes y las reglamentaciones vigentes.

Se exigirá un trabajo de buena calidad, tanto en obra gruesa como en terminaciones, con un correcto ajuste de elementos móviles, (puertas, etc.), buen funcionamiento de los mecanismos, (quincallería) y cuidadosos remates, (pinturas, uniones, etc.).

E. ADMINISTRACIÓN

El Jefe de Obras mantendrá en su oficina bajo su responsabilidad y custodia, los siguientes documentos:

- 1) Un "Libro de Obras" donde se individualizará la Obra a ejecutar, al Contratista y al arquitecto con mención de las resoluciones pertinentes. En este libro, podrán hacer anotaciones el Inspector técnico y sus asesores debidamente avalados por él, sobre materias inherentes a la ejecución de la obra y el Contratista.
- 2) Colección completa de los planos entregados, debidamente encuadernados.
- 3) Todas las Especificaciones Técnicas y las consultas sobre aclaraciones y sus respectivas soluciones, con todas sus hojas firmadas y timbradas.
- 4) Carta Gantt detallada, elaborada por la Empresa.

F. PLANIFICACIÓN

Al término de la obra, será de cargo del Contratista entregar al mandante el original de los planos conteniendo todas las modificaciones autorizadas por el Inspector de obras durante el transcurso de las faenas. Asimismo, el Contratista deberá entregar los planos originales as-built de las instalaciones de agua potable, alcantarillado, climatización, electricidad; corrientes fuertes y débiles, gases y todo aquello que estén comprendido en este proyecto.

G. PERSONAL DE LA OBRA

El personal de la Empresa Constructora que labora en obra debe cumplir con lo siguiente:

- 1) Las normas de seguridad, referidas al equipo de trabajo y a la vestimenta, estipuladas por ACHS.
- 2) Se debe usar el distintivo de la Empresa.

H. ASEO DE LA FAENA

Durante el transcurso de la faena, se deberán mantener permanentemente aseados los lugares donde se ejecuten las obras, debiendo extraerse de la obra el exceso de material, proveniente de las construcciones o demoliciones. No se aceptará la acumulación de escombros, que impidan el libre tránsito o el normal desarrollo de las faenas. Al término de la faena, la obra deberá entregarse limpia y totalmente aseada, incluyendo los espacios circundantes.

Las cerraduras, enchufes, interruptores, etc. deben entregarse libres de manchas y perfectamente aseados.

1. OBRAS PRELIMINARES

1.1 CONSUMOS DE LA OBRA

Durante el transcurso de la obra, el Contratista deberá considerar los remarcadores existentes en la oficina para los consumos de agua potable y electricidad. La cancelación de dichos consumos la hará directamente el mandante.

1.2 INSTALACIONES DE FAENAS

No considera.

1.3 CONSTRUCCIONES PROVISORIAS

No se consultan.

1.4 CIERROS PROVISORIOS

No se consultan.

1.5 CAMINOS INTERIORES

No se consultan.

1.6 LETRERO

No se consulta.

1.7 EMPALMES PROVISORIOS

No se consulta.

2. OBRA GRUESA



2.1 RETIRO DE ELEMENTOS SOBREPANTES

Antes de iniciar la faena se deberá proceder al retiro de todo elemento a modificar o reemplazar de la oficina, tales como, pilastras de puertas, tabiques, muebles de baño, guardapolvos, junquillos, canaletas eléctricas, lámparas, etc.

2.2 DEMOLICIONES

No se consideran demoliciones, sólo los elementos mayores ya indicados, tales como tabiques.

2.3 TRAZADOS Y NIVELES

Se deberán realizar los trazados de los nuevos tabiques de acuerdo a lo indicado en los planos de arquitectura y las cotas respectivas.

2.4 MOVIMIENTO DE TIERRA

No se considera movimiento de tierra.

2.5 REPLANTEO

Se deberán realizar los trazados de los nuevos tabiques de acuerdo a lo indicado en los planos de arquitectura y las cotas respectivas.

2.6 EXCAVACIONES

No se consideran excavaciones.

2.7 RELLENOS Y COMPACTACIÓN

No se consideran.

2.8 EXTRACCIÓN DE ESCOMBROS

Todos los excedentes y escombros deberán ser extraídos de la obra y de su entorno, llevados a botaderos municipales autorizados. No se aceptará acumulación de escombros durante la obra por razones de espacio dentro de la Unidad.

2.9 HORMIGÓN

No considera hormigones.

2.10 ENSAYOS Y PRUEBAS

No consulta.

2.11 JUNTAS DE CONSTRUCCIÓN EN FUNDACIONES O MUROS DE CONTENCIÓN.

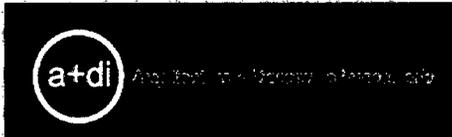
No se consideran.

2.12 PASADAS DE ELEMENTOS DE HORMIGÓN ARMADO

No se consultan.

2.13 MOLDAJES DE FUNDACIONES

No se consultan



2.14 ACERO ESTRUCTURAL PARA HORMIGÓN

No se consultan.

2.15 ENFIERRADURA DE FUNDACIÓN

No se consultan.

2.16 MUROS DE HORMIGÓN ARMADO

No se consultan.

2.17 MOLDAJES PARA ELEMENTOS DE HORMIGÓN ARMADO

No se consideran

2.18 ACERO ESTRUCTURAL

No se consideran

2.19 RADIERES, BANCADAS Y RELLENOS AUTONIVELANTES

No se consideran

2.20 PROTECCIÓN DE PAVIMENTOS DE PARQUÉ.

Durante todo el desarrollo de la obra se deberá proteger el parqueté existente. Se deberá recolectar la totalidad del parqueté suelto para ser reparado y recolocado, además de recuperar y reservar todo el parqueté de las zonas donde se deba instalar un pavimento distinto a fin de que sirva para reponer y reubicar en zonas donde falte.

2.21 TABIQUES

2.21.1 TABIQUES DEL TIPO METALCON

Se ejecutarán de acuerdo a plano de arquitectura. En todo lo indicado en la edificación, se contempla una tabiquería metálica tipo Metalcon, similar o superior en calidad, conforme a planos de arquitectura respectivo. Los tabiques interiores tendrán la escuadría que se indica en planos de arquitectura, fundamentalmente serán de perfiles solera y montantes de 90 mm. Para dar una terminación de 12 cms.

2.22 ESTRUCTURA DE TECHUMBRE

No se consulta.

2.23 REVESTIMIENTOS DE MUROS Y TABIQUES

2.23.1 PARA MUROS Y TABIQUES INTERIORES

La superficie de los tabiques interiores deberá ser revestida con placas de yeso cartón de 15 mm. de espesor de acuerdo a las indicaciones del fabricante par ser instaladas sobre estructura metálica galvanizada. Se debe tomar las precauciones necesarias para perder las cabezas de los tornillos de anclaje por medio de pasta y previa colocación y sellado de las cabezas con óleo algún anticorrosivo. Las uniones de las placas de volcanita deberán ser



traslapadas evitando encuentros de vértices de placas. Se utilizará cinta para el tratamiento de juntas del tipo Joint Gard o de igual o superior calidad. Las caras de los tabiques deben quedar perfectamente niveladas debiendo perder completamente las huinchas de pasta sobre las cintas de tratamiento de las uniones de placa.

Los nuevos tabiques se consultan en el sector de separación de la nueva distribución de oficinas.

2.23.2 PARA MUROS DE RECINTOS HUMEDOS SIN CERÁMICA.

No se consultan muros o tabiques en las zonas húmedas.

2.23.3 PARA MUROS DE RECINTOS HUMEDOS CON CERÁMICA.

No se consultan.

2.23.4 REMATE DE RASGOS DE DEMOLICIÓN DE MUROS Y TABIQUES

No se consultan.

2.24 CUBIERTAS

No se consultan.

2.25 CUBIERTA PERFORADA SOBRE TERRAZA

No se consulta.

2.26 HOJALATERÍAS

No se consultan.

2.27 BAJADAS Y DESPICHES DE AGUAS LLUVIAS

No se consultan.

2.28 DRENES

No se consultan.

2.29 IMPERMEABILIZACIONES

2.29.1 IMPERMEABILIZACIÓN BAJO PAVIMENTOS

No se consultan.

2.30 AISLANTES

2.30.1 AISLACIÓN CIELOS:

No se consultan.

2.30.2 AISLACIÓN DE TABIQUES:

Para aislación térmica y acústica de tabiques, se consultan planchas o colchonetas de lana de fibra de vidrio aislerglass o de igual o superior calidad de 80 mm. de espesor, montada entre



estructura de tabiques, de manera absolutamente continua, es decir dicha aislación no deberá ser interrumpida por elementos de los tabiques, exceptuándose los montantes de las estructuras ya mencionados.

2.31 SCHAFT

No se consultan.

2.32 TAPACANES

No se consultan.

3. TERMINACIONES

3.1 PAVIMENTOS

3.1.1 PAVIMENTO DE CERÁMICA

Para la totalidad de las zonas húmedas se debe considerar la colocación de cerámica en palmetas de 40 x 40 cms. pegadas mediante mortero tipo bekron.

3.1.2 PAVIMENTOS FLOTANTES

En el recinto, ubicado en el sector nor-oriente del departamento, contiguo al departamento C, se consulta la colocación de pisos fotolaminados de 8 mm. de espesor sobre una cama de espuma de no menos de 5mm. de espesor. Los pavimentos deben permanecer al menos tres días en el lugar donde se instalarán para permitir su aclimatación. El sistema de conexión entre las tablas del piso será del tipo click. Se deberá, antes de dar inicio a la colocación del piso rectificar la cuadratura de los recintos. Se dejarán huelgas de al menos 1 cms. en los extremos de los recintos a fin de permitir el trabajo natural del material producto de los cambios de temperatura y humedad.

3.1.3 PULIDO DE PAVIEMNTO DE PARQUÉ.

En la totalidad del departamento excepto los recintos indicados en el párrafo anterior, se recuperará el pavimento existente. Previo al pulido de los pavimentos de parquet, se deberán recolocar las unidades de parquet, que fueron reservadas para instalar en las superficies a completar.

Una vez los pavimentos de parquet se encuentren completos se deberá pulir y vitrificar, manteniendo la integridad y aseo de los muros de la oficina.

3.2 GUARDAPOLVOS

3.2.1 GUARDAPOLVOS DE PORCELANATO

No se consultan.

3.2.2 GUARDAPOLVO DE TRUPAN

En la totalidad de los recintos se colocará guardapolvos de pino finger joint de 3" x 1/2" con chaflán y cantería. Los guardapolvos deberán ser unidos en cortes de 45°.

3.2.3 CUARTO RODÓN

Posterior al vitrificado del parqué se instalará cuarto rodón de pino finger joint asimilable al guardapolvo, unido a 45º pintado de acuerdo a lo indicado en el punto anterior.

3.3 REVESTIMIENTOS INTERIORES

3.3.1 REVESTIMIENTO DE CERÁMICA

No se consulta.

3.4 CANTERÍAS

Se consultan en las uniones de elementos rígidos con otros flexibles, canterías 1 x 1 cm. rehundidas, perfectamente niveladas y perfiladas, de acuerdo a planos. En el caso de esta oficina se determinará en terreno los lugares en donde se producirán las mayores deformaciones, de tal manera de impedir por medio de las canterías la aparición de fisuras o perderlas dentro de estas. Como ejemplo se aplicará en todos aquellos tabiques de metalcon que se anclan con muros de albañilerías del perímetro dela oficina.

3.5 CIELOS

3.5.1 CIELOS INTERIORES

No se consultan.

3.5.2 CENEFAS DE CIELOS

No se consultan.

3.5.3 CIELOS EN BAÑOS

No se consultan.

3.6 CORNISAS

Se deberán recuperar las cornisas de yeso existentes, mediante la aplicación de pasta de muros y lijado fino, para dejar en condiciones de ser pintada.

3.7 PREPARACIÓN DE RASGOS

Se deberán preparar los rasgos para recibir puerta y ventanas, las que serán provisionadas y montadas de acuerdo a las indicaciones del fabricante en cada caso. Se provisionará márco, según el ancho del muro que conforma el vano de puerta.

3.8 PUERTAS

3.8.1 PUERTA PRINCIPAL

Deberá conservar la puerta original del edificio.

3.8.2 PUERTAS INTERIORES OPACAS



En el caso de las puertas de recintos húmedos se procederá a colocar una puerta del tipo placarol, la que deberá montarse sobre el juego de marco respectivo. El marco de la puerta se fijará sobre un centro de MDF. De 20 mm. de espesor, el que deberá sobresalir del plomo de la puerta en 2 cms. par cada lado del vano. Este centro será atornillado al vano mediante tornillos de 1" de largo.

En el caso de las puertas de los recintos restantes se colocarán puertas de tipo placarol enchapadas en color cerezo. Los marcos de las puertas y de los fijos vidriados serán enchapados del mismo material de la puerta.

3.9 MARCOS

3.9.1 DE PINO FINGER JOINT

En la puerta del recinto de baño se deberá considerar la instalación de marco de pino finger joint de 40 x 90 mm. x 5,4 m. enchapados en tono cerezo.

3.10 VENTANAS

Considera conservar las ventanas originales del edificio.

3.11 SELLOS DE VENTANAS DE EXTERIORES

No se consultan.

3.12 VIDRIOS

Se consultan vidrios traslucidos en todos los recintos debiendo estos dimensionarse del tamaño de los vanos de acuerdo a la norma correspondiente. En general se usarán cristales de 6 mm. de espesor.

3.13 ESPEJOS

En baños se consultan espejos de cristal de primera calidad, plano sin ondulaciones. Se deberá considerar espejos de acuerdo a planos de detalle de baños. Los espejos deberán ir montados sobre un bastidor de madera de pino finger joint de 2 x 2" cepillado, imprimado y sellado, con un reticulado interior cada 40 cms. el bastidor deberá tener una medida tal que deje en todo el contorno del espejo, un ala libre de 5 cms. dicha ala se rematará con un angulo de pvc. o aluminio por la parte posterior. Con este detalle se permitirá que los espejos queden despegados del plomo del muro en 5 cms. El formato de la lámina de espejo será de 1,10 x 1,00 mts.

3.14 QUINCALLERÍA Y CERRAJERÍA

3.14.1 CERRADURAS

Las cerraduras en general deberán ser de primera calidad con llave o tiradores con terminación cromo satinado o acero inoxidable satinado. Se considera cerradura de embutir Scanavini modelo 1.084.960-L. Dicha cerradura se utilizará en el recinto de baño, en ambas oficinas y en closet si se requieren.



En los recintos secundarios se considera la colocación de cerraduras Scanvini línea 4000. De color bronce

3.14.2 BISAGRAS

Cada puerta interior de madera llevará tres bisagras con golilla de fricción de acero bronceado de 3 1/2" tipo SCANAVINI o Ducasse o de calidad igual o superior.

3.14.3 ASAS Y TIRADORES

Las asas y tiradores serán de acuerdo a lo definido por el arquitecto.

3.14.4 TOPES DE PUERTA

Se instalarán en las puertas de la batería de baños y serán de broncegoma, semiesféricos en acero satinado, atornillados al piso, fabricados por quincallería ZUCCARINI o de calidad igual o superior.

3.15 PINTURAS

Previo a la aplicación de pinturas de terminación se deberá preparar adecuadamente toda la superficie a cubrir, eliminando partículas sueltas, suciedad, aceites, sales, etc., de modo de obtener una adecuada adherencia.

Se usará pintura SHERWIN WILLIAMS de ANDINA o REVOR o de calidad igual o superior.

3.15.1 ESMALTE AL AGUA

En todos los muros y tabiques interiores (exceptuando baños) se aplicará esmalte al agua, color a determinar por el Arquitecto, al menos en dos manos.

3.15.2 OLEO EXCELLO SEMI BRILLO

Se aplicará en los cielos de baños y en todas las porciones pintadas de los baños. Se aplicará en dos manos como mínimo, con rodillo espuma o chiporro (nuevos).

3.15.3 ESMALTE SINTÉTICO PARA PUERTAS

En todas las puertas tanto nuevas como reparadas se aplicará esmalte sintético semibrillo. En el caso de las puertas reparadas se deberá lijar para posteriormente dar terminación.

3.15.4 TRATAMIENTO ANTICORROSIVO

No se consulta.

3.15.5 ESMALTE PARA METALES

No se consulta.

3.16 ARTEFACTOS SANITARIOS

No se consultan.

3.16.1 LAVAMANOS

Se considera la colocación de lavamanos de pedestal, de color blanco. Se deberá utilizar la grifería nacional.

3.16.2 WC.

Se consideran WC Fanalosa o de igual o superior calidad modelo "Niza" o similar de acuerdo a muestras. Los W.C. llevarán asiento y tapa de madera para este artefacto.

3.16.3 SHOWER DE DUCHAS

Se considerará una cabina para ducha de las dimensiones del plato de ducha existente. Será de fibra de vidrio, vidrio templado. Como referencia se indica código de H.Center 123248-7.

3.17 GRIFERÍA

Todas las griferías se consultan de marca nacional del tipo Fas o de calidad igual o superior. Se deberá intentar la reutilización de las griferías, no obstante se entregan orientaciones generales para este proyecto.

3.17.1 GRIFERÍA DE LAVAMANOS

Se consulta grifería monomando de la línea omega plus de Fas o de igual o superior calidad.

3.17.2 GRIFERÍA DE DUCHAS

Se consulta la línea omega plus de Fas o de igual o superior calidad en grifería para receptáculo.

3.17.3 LAVAPLATOS

Se considera la instalación de grifería de lavaplatos omega plus de Fas o de igual o superior calidad.

3.18 ACCESORIOS SANITARIOS

Se consultan accesorios enlozados empotrados en muros, o cromados de acuerdo a muestras a proponer al arquitecto.

3.18.1 PORTARROLLO

Se consulta 1 unidad por WC., serán metálicos cromados de alta resistencia, de una sola pieza.

3.18.2 PERCHAS

Se consultan de acero satinado en elementos tubulares.

3.18.3 ASIENTO WC.

Se consultan asientos de W.C. modelo para Niza de Fanalosa o de igual o superior calidad, de madera.

3.18.4 TOALLEROS

Serán de acuerdo a lo indicado en los planos de detalle. Se consultan de acero satinado en elementos tubulares.

3.19 TERMOS

No se considera.



3.20 MOBILIARIO

3.20.1 CLOSET EMPOTRADOS

Se consulta la reparación y mejoramiento de los closets existentes de acuerdo a las indicaciones del arquitecto.

3.20.2 MUEBLES DE COCINA

No se consultan.

3.21 EXTRACTORES ELÉCTRICOS

Se considera la mantención de los extractores existentes.

3.22 OBRAS EXTERIORES

3.22.1 PAVIMENTOS EXTERIORES

No se consultan.

3.22.2 PAISAJISMO

No se consultan.

4. INSTALACIONES

4.1 INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE

Considera el mejoramiento de las instalaciones existentes, para su correcto funcionamiento. Se tramitará la obtención de los permisos que a este tema respecta, en la empresa Aguas Andina.

4.2 INSTALACIÓN DE ALCANTARILLADO

Considera el mejoramiento de las instalaciones existentes, para su correcto funcionamiento. Se tramitará la obtención de los permisos que a este tema respecta, en la empresa Aguas Andina.

4.3 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Se ejecutará conforme al Proyecto de Electricidad, Especificaciones Técnicas eléctricas anexas y normas y Reglamentos de SEC.

Se consultan accesorios marca "TICINO" o de calidad igual o superior, línea modular, con tapa de aluminio anodizada. Cajas plásticas de derivación. Canalización en tubería plástica rígida (PVC) embutida.

No se aceptarán curvas prefabricadas en tubería plástica rígida; la llegada a cajas será mediante boquillas.

Accesorios Legrand o de calidad igual o superior interruptores horarios, elementos usados generalmente para el control programado de encendido y apagado de circuitos de iluminación y calefacción.



5. ASEO Y LIMPIEZA GENERAL

Se deberá considerar el aseo y limpieza general de materiales excedentes, durante y al término de la obra. Se tendrá especial cuidado con los materiales de desecho, clavos y andamios.

Al final de la obra se debe considerar una limpieza acuciosa en el interior y exterior de la obra.

Se consulta la reposición de todos los pavimentos y áreas verdes que sean dañados, producto de las obras sanitarias y eléctricas, debiendo quedar en las mismas condiciones que tenían antes del inicio de los trabajos.

RODRIGO LAURIE GLEISNER
Mg. Arquitecto
a+di arquitectura y desarrollo inmobiliario

EDUARDO HEVIA ARRIAGADA
Mg. Arquitecto
a+di arquitectura y desarrollo inmobiliario

CLAUDIA MORA REYES
Representante Legal
Inmobiliaria Liaven

GABRIEL CURGUÁN ALVAREZ
Representante Legal
Inmobiliaria Liaven