

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN

- OBRA NUEVA
 AMPLIACION MAYOR A 100 M2
 ALTERACION
 RECONSTRUCCION



DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

CONCHALI

REGIÓN : METROPOLITANA

URBANO
 RURAL

N° DE RESOLUCIÓN
06/2020
FECHA
29.05.2020
ROL S.I.I.
2234-1-2-3-4

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La Solicitud de Aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y el arquitecto proyectista, correspondientes al expediente S.A.P. - 5.1.5. N° 267/2019 de fecha 05.09.2019
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 714.715-716-746/2019 de fecha 19.08.2019-29.08.2019
- E) La Solicitud N° --- de Aprobación de Anteproyecto de Loteo con Construcción Simultánea de fecha ---

RESUELVO:

- 1.- Aprobar el Anteproyecto de OBRA NUEVA
OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN MAYOR A 100 m², ALTERACIÓN, RECONSTRUCCIÓN
 con destino(s) VIVIENDA
 ubicado en calle/avenida/camino CAÑETE N° 2005-2017-2039-2043
 sector LO NEGRETE - LAS MERCEDES Zona ZM-1 comuna CONCHALI
 de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.A.P.-5.1.5. N° 267/2019
- 2.- Dejar constancia que su vigencia será de 1 AÑO a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Art. 1.4.11.
(180 días - 1 Año)
- 3.- Establecer que la aprobación del futuro permiso de edificación queda condicionada a la tramitación previa, conjunta o simultánea de las siguientes actuaciones
- FUSION**
FUSION, SUBDIVISION, LOTEO, DIVISION AFECTA, ESTUDIOS FUNDADOS POR AREAS DE REBAGO (Art. 5.1.15 OGUC) (especificar)
- 4.- Se deja constancia que el anteproyecto que se aprueba se acoge a las siguientes disposiciones especiales
 DFL N°2 DE 1959/ LEY 19537/ PROYECCION DE SOMBRAS ART 2.6.11 OGUC/ BENEFICIO DE FUSION ART 63LGUC/ TRANSITORIO DS 109/2015/ Art. 2.4.1 OGUC
ART.121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, ART. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Otros.

5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO O PROMITENTE COMPRADOR

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
SINERGIA INMOBILIARIA S.A.	96.787.990-8
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
FELIPE RIESCO U.	10.334.231-7
RODRIGO FERNANDO SAAVEDRA R.	8.545.894-9

6.- INDIVIDUALIZACION DEL ARQUITECTO PROYECTISTA

NOMBRE O RAZON SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
CARLOS A. URZUA EDWARDS	13.036.705-4

7.- CARACTERISTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO

7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

	DESTINO ESPECIFICO:	VIVIENDA	
		ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.36. OGUC
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL Art. 2.1.25. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33. OGUC		
<input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	---	---	---
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	---	---
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECIFICO:	---	---
<input type="checkbox"/> OTROS	(especificar)	---	---

7.2.- SUPERFICIE EDIFICADA

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
BAJO TERRENO	1.258,50 m2	1.844,60 m2	3.103,10 m2
SOBRE TERRENO	7.803,17 m2	1.439,33 m2	9.242,50 m2
TOTAL	9.061,67 m2	3.283,93 m2	12.345,60 m2
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m2)	2.236,20 m2		

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS (*)

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3+30%=3,90	3,48	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,6	0,25
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	0,6	0,28	DENSIDAD	---	3344,75 hab/há
ALTURA MAXIMA EN METROS o PISOS	53m/15 pisos	41,30m/15 pisos	ADOSAMIENTO	Art 2.6.2 OGUC	Art 2.6.2 OGUC
RASANTE	70°	2.6.11 OGUC	ANTEJARDIN	Art. N°8 PRC	5,00 m
DISTANCIAMIENTO	2.6.3 OGUC	2.6.3 OGUC	(*) contempla ambos lotes proyectados		

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	217 veh. + 33 visitas + 125 bic.	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	89 veh. (x Disp.Transitoria DS 109/2015 + art. 2.4.1 OGUC) + 16 visitas + 108 bic.
-----------------------------	----------------------------------	---------------------------	--

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGERÁ EL PROYECTO

<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L.-N°2 de 1959	<input checked="" type="checkbox"/> Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	<input checked="" type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input checked="" type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	
<input checked="" type="checkbox"/> Otro (Especificar) DISPOSICIÓN TRANSITORIA DS 109 DEL 04.05.2015			

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art. 122	<input type="checkbox"/> Art. 123	<input type="checkbox"/> Art. 124	<input type="checkbox"/> Art. 55	<input type="checkbox"/> Otro(especificar)
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	---

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO
--------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--

7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	217	OFICINAS	---
LOCALES COMERCIALES	---	ESTACIONAMIENTOS	105 veh. (x Disp.Transitoria DS 109/2015 + art. 2.4.1 OGUC) + 108 bic.
OTROS (ESPECIFICAR):	---		

PARA ANTEPROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B	
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES
---	---

8.- CONSIGNACIÓN DE DERECHOS (ART. 126 L.G.U.C. ULTIMO INCISO)

CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCIÓN (3ER Trimestre 2019)	CLASIFICACIÓN		m2
	B3	\$	208.535
			12.345,60 m2
PRESUPUESTO			---
PRESUPUESTO (obra nueva)			\$ 2.574.489.696
PRESUPUESTO (alteración interior)			\$ -
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES	1,50 %	\$	38.617.345
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS	(-)	\$	4.260.226
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES	%	\$	34.357.119
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES	%	\$	34.357.119
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD G.I.M. N°		FECHA:	(-)
TOTAL A PAGAR 10% para anteproyecto			\$ 3.435.712
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	583043	FECHA
			30.09.2020

NOTAS:

- 1.- El presente anteproyecto aprueba la edificación de 1 Edificio, con una superficie total de 12.345,60 m2 en 15 pisos, 2 subterráneos y sala de maquinas, sobre un predio de 2236,20 m2.
- 2.- El proyecto se acoge a Art. 2.4.1 OGUC, descuento de 50% de estacionamientos por cercanía a metro y descuento de est. vehículos por incentivo de bicicletas Art. transitorio D.S. 109 - D.O. 04.06.2015, proyectando un total de 105 est. de vehículos y 108 de bicicletas.
- 3.- El presente anteproyecto no autoriza Demolición, Excavación, Socialzado, Entibaciones, Instalación de Faenas, Instalación de Grúas ni Ocupación Temporal de Bien Nacional de Uso Público. Las autorización es deberán ser tramitadas ante las entidades correspondientes previo al inicio de las mismas.
- 4.- El presente anteproyecto no exime del cumplimiento de lo establecido en la Ley 19.300 de Bases Generales del Medioambiente al momento de solicitar la aprobación del Permiso de Edificación respectivo.
- 5.- Cualquier alteración a las condiciones prediales aprobadas en este anteproyecto invalidarán el mismo.
- 6.- Art 1.2.4 OGUC "El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales", son de exclusiva responsabilidad del Arquitecto Proyectista de acuerdo a la DDU 264, numeral 2, letra A y C, y numeral 3.
- 7.- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá incorporar la totalidad de los antecedentes que permitan la verificación de la Clasificación de las Construcciones, de acuerdo a lo señalado en la DDU 184.
- 8.- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá indicar cumplimiento de estacionamientos para bicicletas según Decreto N°109/2015 y artículo 2.4.1 bis de la OGUC.
- 9.- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá acompañar EISTU aprobado conforme cantidad de vehículos y accesibilidad del proyecto si corresponde.

MMT/SME/sme_09.04.2020_12.06.2020



CARMEN GLORIA ZÚÑIGA DE KARTZOW
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

FIRMA Y TIMBRE

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

MUNICIPALIDAD DE CONCHALI
DIRECCION DE OBRAS

RESOLUCIÓN N°

06/2020

V°B°

29 MAYO 2020

1 GENERALIDADES

- 1.1 Las presentes especificaciones técnicas se han preparado para ejecutar las obras de terminación y de construcción de Un Edificio de departamentos de 15 pisos y 2 subterráneos, con un total de 217 departamentos, ubicados en calle Cañete N° 2005 al 2043 ; comuna de Conchali.
- 1.2 Documentos integrantes y complementarios que concurren a la definición del proyecto.
- 1.2.1 Documentos Complementarios Son:
- I. Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y Ordenanza Local.
 - II. Leyes, Decretos, Reglamentos y Resoluciones relativas a Permisos, Aprobaciones, Derechos, Impuestos, Inspección y Recepciones Fiscales y/o Municipales.
 - III. Normas I.N.N. para obras de demoliciones, refuerzos estructurales; albañilerías; tabiquerías y obras de concreto armado y Terminaciones.
 - IV. Reglamentos Sobre Proyectos y Construcciones de Redes de servicios Públicos de Agua Potable.
 - V. Reglamento sobre Proyecto y Construcción de Servicios Públicos y Alcantarillado.
 - VI. Reglamento General Sobre Instalaciones Domiciliarias de Alcantarillado y Agua Potable.
 - VII. Reglamento sobre Proyecto y Construcción de redes de Distribución de Energía Eléctrica en Alta y Baja tensión.
 - VIII. Reglamento de Instalaciones de alumbrado y Fuerza Motriz
 - IX. Normas Reglamentarias de Instalaciones de Gas
 - X. Normas Reglamentarias de Instalaciones Telefónicas
 - XI. Normas de Seguridad y Accidentes del Trabajo.
- 1.2.1.1 Documentos Integrantes De Proyecto:
Considerados como documentos Oficiales de la obra y por lo tanto anexos al contrato de construcción son todos los planos, especificaciones técnicas e instrucciones en el libro de obras emitidos por los Arquitectos, Ingenieros, Asesores Proyectistas, Propietarios e ITO de la obra, que cuenten con la aprobación de los Arquitectos.
- 1.2.1.2 Archivo De La Obra:
El profesional encargado y residente de la obra mantendrá bajo su custodia y responsabilidad, en la oficina de la obra un archivo de los siguientes documentos:
- Rol General de Planos.
 - Especificaciones técnicas.
 - Contrato de Especialidades.
 - Libro de Obra.
 - Certificados de ensayos de Hormigón, certificados de áridos y otros que se determinen por indicación de los Arquitectos la ITO o los propietarios en el libro de obra.
- 1.2.1.3 Libro de Obra:
El profesional encargado y residente de la obra mantendrá bajo su custodia y responsabilidad en la oficina de la obra un Libro de Obra, tipo Manifold con copias en triplicado en el cual los arquitectos y otros profesionales asesores, inspectores, propietarios; efectuaran anotaciones correspondientes a sus respectivas funciones.
- 1.2.5 Materiales De La Obra:
La totalidad de los materiales especificados se entiende de la primera calidad en su especie, salvo indicación en contrario de los Arquitectos.
- 1.2.6 Planos y Documentos de Licitación:
El proyecto consta de los planos de Arquitectura - plantas- secciones, fachadas y detalles constructivos. Los planos de Cálculo Estructural, de Instalaciones Sanitarias, de Electricidad, baja tensión y telefonía. Estos planos, Especificaciones Técnicas y Bases de Licitación, forman un todo complementario.

2 OBRA GRUESA

- 2.1 Movimiento de Tierra
- 2.1.1 Reposición de Panderetas, Veredas y Pavimento:
La Empresa Constructora deberá tomar las medidas necesarias para evitar daños en muros medianeros o aceras con motivo de las excavaciones, y será plenamente responsable de los perjuicios que pudiera ocasionar.

Será responsabilidad del contratista la mantención o reposición de las panderetas medianeras, las que se deberán entregar terminadas por la cara interior con pintura - base cemento molineteada.
De igual modo, será responsabilidad del contratista la obtención de permisos y/o acuerdos y en general, la relación de los vecinos relativos a las obras que afecten los cierros comunes.
Serán de cargo del contratista todos los gastos por rupturas de pavimento o repavimentación, con la sola excepción de los que se originen por la ejecución de los refuerzos de matrices de los distintos servicios fuera del frente de la propiedad.
Así mismo, se deberá consultar la reparación y ejecución de veredas, pavimentos y según el plano N°1 y anexos de Arquitectura.

- 2.1.2 Excavación a Máquina:
Se consulta la excavación a máquina con transporte a botadero de todas las excavaciones necesarias en conformidad a los planos respectivos. El sello de la excavación a máquina deberá ser recibido por el Ingeniero Calculista.
- 2.1.3 Excavación a Mano:
Las excavaciones a mano para los cimientos y bases tendrán el perfil que se indica en los planos de Arquitectura y cálculo.
El fondo será Horizontal pudiendo salvarse los desniveles mediante escalones en caso de ser necesario, salvo indicación contraria del calculista.
- 2.1.4 Relleno:
En caso de existir rellenos deberán ejecutarse según especificaciones de Ingeniería.
- 2.2 Radieres
- Se consulta radier en todos los recintos que no tienen losa de hormigón armado excepto por los estacionamientos de subterráneo, que llevarán carpeta asfáltica.
Una vez efectuados los rellenos necesarios y obtenidos los niveles adecuados, se terminarán las superficies de bases de radier con una capa de ripio de 8 cm. de espesor bien apisonada mecánicamente a fin de obtener la resistencia necesaria.
Todos los radieres se ejecutarán con hormigón tipo "H15" ó "H20" resistencia a los 28 días de 180 Kg/cm², debiendo compactarse mediante una vibradora mecánica.
- 2.3 Hormigones:
- Los hormigones que se empleen en la obra, ya sean estos armados o no armados, deberán cumplir con los requisitos determinados en las especificaciones y los planos de cálculo elaborados por los Ingenieros calculistas y con las normas I.N.N. pertinentes.
Todas las pasadas para instalaciones en los elementos de hormigón se colocarán en su sitio antes de concretar, con el objeto de evitar picaduras posteriores; dentro de este ítem se consultan las pasadas correspondientes a instalaciones sanitarias, eléctricas, ductos de ventilación y extracción de aire, teléfono, etc.
- 2.4 Aceros:
- Se incluye la provisión, doblado y colocación del acero en barras para hormigón armado, como también los perfiles estructurales y demás elementos incluidos en los planos de Ingeniería estructural. Las dimensiones y secciones serán las que se especifiquen en los planos de estructuras y especificaciones técnicas de Ingeniería Estructural y sus características serán de acuerdo a las normas I.N.N.
- 2.5 Moldaje:
- El moldaje deberá ser de primera calidad pudiendo ser metálico o de madera, debiendo consultar todas las amarras y elementos necesarios para obtener las formas solicitadas.
- 2.6 Albañilería:
- Todos los muros acotados en 20 cm. y muretes exteriores que no aparezcan indicados en Ingeniería como hormigón armado se consultarán en ladrillo tipo fiscal (15x30) de formas regulares y dimensiones de tolerancia de 5% más o menos; serán homogéneos en toda la masa, no desmoronándose por tratamiento entre ellos; sin grietas ni oquedades profundas. No se permitirá el empleo de ladrillos partidos ni medios ladrillos salvo los imprescindibles para la trabazón.
- 2.7 Estucos:
- 2.7.1 Irán estucados a cemento a grano partido 1:4 todos los muros interiores de albañilería que los planos específicos de Arquitectura indiquen con revestimientos de papel mural, pintura látex y pintura óleo.
Los de hormigón armado sólo serán estucados cuando sea necesario para un correcto plano.

- 2.7 Se consulta estuco a cemento painado 1:4 a todos los parámetros interiores de albañilería que se indican en planos específicos de arquitectura como revestidos en cerámica.
- 2.7.3 No se consulta estuco en todos los paramentos señalados en planos específicos de Arquitectura como terminados con pintura base cemento aplicada a molinete.
En todos los paramentos y cielos de los estacionamientos subterráneos no se considerará estuco.
- 2.7.4 En el estanque de agua se considerará estuco con la impermeabilización indicada en el anexo de Impermeabilizaciones.
- 2.7.5 En los muros exteriores de los edificios se considera estuco sólo en aquellos que sea necesario para lograr un plano adecuado, el resto quedará con hormigón listo para recibir pintura martelina.
- 2.8 Impermeabilizaciones
- Generalidades: Para la aplicación de los siguientes tipos de impermeabilizaciones se exigirá que todas las superficies estén firmes y su terminación deberá ser la de un platabado sin rebarras
- 2.8.1 Impermeabilización Bajo Pavimentos en Terrazas de primer piso:
En caso que se consulten, estos se ejecutarán.
- 2.8.2 Impermeabilización de Losa de Estacionamientos:
Se limpiará la superficie y se aplicará membrana asfáltica de 3mm.
- 2.8.3 Impermeabilizaciones de Baños y Cocinas
en caso que se consulten estos se ejecutarán con una mano de IGOL Primer o similar y tres manos de IGOL Denso de SIKA o similar.
- 2.8.4 Impermeabilización del Estanque de Agua:
Se limpiará la superficie y se aplicará membrana asfáltica de 3mm.
- 2.8.5 Impermeabilizaciones Cara Exterior Muros Subterráneos:
Se consulta con polietileno 0.20mm
- 2.9 Techumbre, Cubierta y Hojalatería:
- 2.9.1 Estructura Techumbre, Enablado e Impermeabilización:
Se contempla losa con impermeabilización y terrazas con cerámica.
- 2.9.2 Hojalatería:
Se consultan forros, canales y limahoyas ejecutadas en zinc liso 26 según detalle de Arquitectura.
- 2.9.3 Aislación Techumbre:
Sobre la losa del último piso irá una capa de 10cm. de lana mineral con la cara superior con papel KRAFT o similar que cumpla con la norma térmica. Esta lana mineral no se consulta para la techumbre de la sala de máquinas.
- 3 TERMINACIONES**
- 2.2 Rellenos y Bases Pavimentos:
- 2.2.5 Los radiers especificados bajo pavimentos exteriores, que no lleven losa se consultan con ripio de 8 cm. compactado mecánicamente, y un radier según planos de detalles.
- 2.2.6 En los pisos tipo se consulta sobre losa necesaria para instalación. Esta irá afinada para evitar imperfecciones; en el caso de terraza se consideran según planos de detalle de Arquitectura las pendientes indicadas para la evacuación de aguas.
- 2.2.7 En jardineras se consulta el relleno necesario para permitir según planos la evacuación de las aguas. El relleno se ejecutará con mortero de 1:3.
- 3.2 Pavimentos Exteriores:
- Todos los pavimentos que se especifican a continuación deberán respetar los niveles del proyecto de evacuación de aguas lluvia.
- 3.2.1 Pavimento Estacionamientos en Subterráneos:
Se consulta en asfalto.

- 3.2.2 Pavimento Bajada Vehículos Subterráneos:
La rampa de automóviles llevará un pavimento de hormigón a la vista con dibujo en base a hondas antideslizantes según muestra autorizada por el Arquitecto.
- 3.3 Pavimentos Interiores:
- 3.3.1 Subterráneos Edificio(s):
Toda la superficie útil de los subterráneos del edificio (excepto sala compactador) irá en un radier o asfalto allanado en fresco a la vista según lo indican los planos de revestimiento de Arquitectura.
- 3.3.2 Primer Piso (Interior):
Tanto en el hall de ingreso y zona de espera de ascensores se consulta un revestimiento pétreo o cerámica color según plano de detalle.
- 3.3.3 Sala Compactación de Basura:
Se consulta piso tipo Baldosa o similar.
- 3.3.4 Generales Edificios:
Se consulta pavimento de hormigón afinado o lavado con terminación antideslizante, cumpliendo con las normas de seguridad contra incendios [Art. 4.3.8] y otros.
- 3.3.5 Halls de Piso Tipo:
Se consultan con pavimento cerámico.
- 3.3.6 Cocinas:
En caso que se consulten, las cocinas llevarán pavimento pétreo o cerámica.
- 3.3.7 Baño:
Se consulta con pavimento cerámico y se considera ventilación forzada
- 3.3.8 Sala de Máquinas de Ascensores:
Se consulta pavimento de afinado allanado en fresco a la vista.
- 3.4 Tabiques, Dinteles, Cielos y Vigones Falsos:
- 3.4.1 Tabiques:
Se consideran los siguientes tabiques:
En las bodegas se considera tabique de volcopanel de 62mm. de espesor, con montante metálico de 32mm., con plancha de volcanita de 15mm. por cada lado.
- 3.4.2 Vigones Falsos:
Se ejecutarán con armadura de fierro colgado de la losa, metal desplegado y revoque de cemento y arena a grano perdido 1:3. o de volcanita estructurado con listones de 2"x2", dependiendo si son exteriores o interiores.
- 3.5 Revestimientos Exteriores de Muros:

Se contempla acero, hormigón, cristal o cualquier tipo de enchape, en todos los paramentos de muros exteriores de los edificios, según se especifica en planos de fachadas y detalles.
- 3.6 Revestimientos Interiores de Muros:
- 3.6.1 Estacionamientos Subterráneos:
Se consultan con pintura hecha en base a cemento aplicada a molinete directo sobre el hormigón.
- 3.6.2 Subterráneos Edificios:
Se consultan según planos de arquitectura con pintura hecha en base a cemento aplicada a molinete directo sobre hormigón armado o bien sobre tabiques.
- 3.6.3 Sala Compactador de Basura:
Se consultan todos sus paramentos con pintura al óleo.
- 3.6.4 Escalera General Edificios:
En todos los paramentos de la caja de escala se consulta pintura Látex.
- 3.6.5 Hall de Acceso del 1° piso al piso 15°.
Se consultan todos los paramentos en papel mural de diseño o color a determinar por los arquitectos, como alternativa se podrá pintar con pintura Granolat delgado o algún revestimiento a elegir por los arquitectos.
- 3.6.6 Revestimientos interiores en Piso:
No se contempla

- 3.6.6.1 Muros Cocina: En caso que se consulten, se ejecutarán en cerámica, en forma parcial, el resto irá revestido en pintura óleo brillante o papel mural lavable.
- 3.6.6.2 Muros Baños: Se consultan en cerámica, en forma parcial, el resto irá revestido en pintura óleo brillante o papel mural lavable.
- 3.6.6.3 Muro Sala de Máquinas Ascensores: Se consulta con pintura hecha a base de cemento aplicada a molinete directo sobre hormigón armado.
- 3.7 Cielos:
- 3.7.1 Cielos en Subterráneos, Nichos de Medidores, y Sala de Máquina de Ascensores:
No se consulta ningún tipo de afinado bajo las losas; se aplicará directo sobre las losas y vigas con un previo desbastado, pintura con base cemento a molinete.
- 3.7.2 Cielos Exteriores Primer Piso:
Se deberá tener especial cuidado con la superficie bajo las losas del primer piso, usando para esto moldajes de primera calidad, obteniendo con esto una superficie de hormigón lo suficientemente lisa y apta para recibir directamente con un previo devastado (si fuera necesario) pintura tipo látex granito o graneado a molinete cuyo color será determinado por los Arquitectos.
- 3.7.3 Cielos, Hall de Ingreso primer piso a Escaleras Generales:
Se consultan bajo las losas un emparejado de yeso de espesor mínimo, permitiendo con esto un acabado apto para recibir pintura, tipo Losalin o similar.
- 3.7.4 Cielos Interiores de Pisos:
No se consulta.
- 3.7.5 Cielos Bajo Losas Exteriores:
Sólo si es necesario, se consultan bajo las losas un emparejado de yeso de espesor mínimo, permitiendo con esto un acabado apto para recibir pintura Granolat blanca o similar.
- 3.7.6 Cielos de Volcanita (En Baños):
Se consultan según indicaciones ítem cielos falsos, su terminación será de primera calidad, empastando su superficie, dejándola apta para recibir pintura.
- 3.8 Pinturas y Barnices
- 3.8.1 Se contempla óleo semi-brillante incluyendo empaste, y con las manos necesarias para cubrir adecuadamente, de acuerdo a la Inspección Técnica, todos los cielos de baños y Cocinas.
- 3.8.2 Se contempla pintura graneada con base de cemento aplicada a molinete directo sobre hormigón en cielos y muros de los subterráneos de estacionamientos que no especifiquen otra terminación.
- 3.8.3 Se contempla barniz o pintura semi brillo en puertas, marcos y guardapolvos si existiesen.
- 3.8.4 Llevarán óleo brillante todos los elementos metálicos a la vista, tales como, marcos metálicos, Barandas, gárgolas, escaleras metálicas, gateras, etc. Previa colocación de dos manos de anti-óxido en obra, además de las manos correspondientes colocadas en la fábrica.
- 3.9 Ventanas:
- Se consultan ventanas y puertas de aluminio anodizado, color a definir por los arquitectos, según detalles de Arquitectura. Todos los perfiles deberán cumplir con las normas vigentes de resistencia.
- 3.10 Cristales y Vidrios:
- Se consideran cristales transparentes o color a definir por los arquitectos en todos los ventanales, ventanas y mamparas especificadas en planos de detalle de Arquitectura.
Todos los espesores de los cristales respetarán la presión mínima de 70Kg/m²; por lo tanto, todas las variaciones de espesor se considerarán según el tamaño del cristal.
- 3.11 Puertas:
- Todas las puertas señaladas en planos de arquitectura se consultan en 4.4cm. de espesor con bastidor de pino finger joint, modelo a definir por los arquitectos, a excepción de puertas F:30 en pasillos protegido y en cajas de escalera, si existiesen.
- 3.12 Marcos, Guardapolvos y Junquillos:
- Los marcos, centros, junquillos y piezas anexas a las puertas indicadas en planos específicos serán de primera calidad en escuadrías conforme a detalle; serán en pino Finger Joint, metálicos o similar para recibir pintura o barniz. Llevarán marcos de fierro de acuerdo a detalles las puertas de madera terciada indica-

- das en planos de detalles en bodegas; subterráneos y todas las puertas metálicas
- 3.13 Quincallería:
Se consultan en todas las puertas interiores cerraduras marca Kwikset o similar.
Se consultan todas las puertas de las bodegas con cerradura de cilindro embutida.
Las mamparas de seguridad en caja de escala consultan cerrador automático hidráulico.
- 3.14 Escaleras y Gradas:
Se consultarán todas las escaleras de hormigón y metálicas que se encuentren detalladas en los planos de proyectos específicos.
Las escaleras de hormigón se ejecutarán conforme a los planos y se dejarán en obra gruesa con las texturas que corresponden a cada terminación.
- 3.15 Barandas:
En la escalera general de los edificios se consultan pasamanos metálicos.
Se consultan barandas para las terrazas de evacuación con perfiles metálicos tubulares.
Todas las barandas del Edificios cumplen con el punto 4.2.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción respecto a que las barandas tienen una altura de 95cm desde el N.P.T. interior y no permite el paso de una esfera de un diámetro mayor a 12cm.
- 3.16 Artefactos Sanitarios:
- 3.16.1 Baños en general:
En el baño se consultan artefactos nacionales o importados según planos de arquitectura con sus accesorios respectivos.
- 3.16.2 Baños de Zona Personal:
En los baños de personal se consultan artefactos y accesorios nacionales.
- 3.16.3 Cocina:
En caso que se consulte, en la cocina se contempla un lavaplatos acero inoxidable.
- 3.17 Griferías:
Se consultan griferías nacionales o importadas.
- 3.17.1 Celosías
La localización y tamaño de las celosías en general están señalados en los planos de detalles respectivos.
- 3.17.2 Muebles de Cocina:
En caso que se consulte los muebles se ejecutarán según detalles de Arquitectura.
- 3.18 Muebles de Baño
- 3.18.1 Muebles:
En el baño se consultan los muebles según detalles de Arquitectura.
- 3.18.2 Artefactos Eléctricos:
Se consultan todos los interruptores, enchufes y tapas que sean necesarias, según los planos de instalaciones eléctricas. En zona de bodegas se consultan con tapa plástica blanca de procedencia nacional o similar.
- 3.19 Rejas:
Se consultan puertas de rejas aptas para ser automatizadas en el acceso de los vehículos, según detalle.
- 3.20 Letreros y Números:
Serán de las dimensiones que se indiquen y la forma de colocación exacta de estos, lo establecerá el arquitecto de la obra
- 3.21 Normas de Seguridad:
Todos los Edificios cumple con todas las normas de seguridad comprendida en los artículos 4.3.1; 4.3.2; 4.3.3; 4.3.5; 4.3.7; 4.3.8; 4.3.9 y 4.3.10, además, del Art. 4.2.1 de la Ordenanza General.

- 3.21.1 Zona Vertical De Seguridad:
De acuerdo al artículo 4.3.7. los edificios cuentan con una zona vertical de seguridad que cumple con todos los requisitos que establece el artículo de la O.G.U.C. respecto de la resistencia al fuego, ventilación, presurización, etc.
- 3.22 Instalaciones de Agua Potable, Alcantarillado, Gas Licuado, Redes contra Incendios y Evacuación de Aguas Lluvia:
La ejecución de las instalaciones, se hará de acuerdo a lo establecido por:
- a) Aguas Andinas, en el reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado; y el manual de Normas Técnicas para la realización de las Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado, los cuales se designarán en adelante como el "Reglamento".
 - b) Las disposiciones de la Empresa de Aguas Andinas.
 - c) Las Normas y Disposiciones de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles SEC.
 - d) Las presentes especificaciones y planos.
- Estas obras sólo podrán ser ejecutadas por contratistas habilitados legalmente para ello.
Deberán cumplirse las normas que rigen sobre la iniciación, inspección y entrega de las instalaciones.
- 3.22.1 Agua Potable y alcantarillado:
Todos los departamentos cuentan con una red interior de agua potable fría y caliente, que se alimenta de la red pública, pasando por dos estanques de almacenamiento ubicados en subterráneo con sistema de bombas hidropack o similar.
Los edificios consultan, además, la conexión de todos los desagües sanitarios al colector público, según proyecto de instalaciones sanitarias.
- 3.22.2 Evacuación de aguas lluvias:
Se consultan bajadas de aguas lluvia en tubos y gárgolas de P.V.C. para evacuar las aguas de techos y terrazas del edificios y departamentos. Estos irán colocados de acuerdo a los planos de instalaciones respectivos.
Todas las instalaciones se ejecutarán de acuerdo a los proyectos específicos de los instaladores y proyectistas autorizados por los Arquitectos.
- 3.22.3 Gas:
En caso que se consulte, existirá una red interior de gas, con los arranques indicados en los planos de especialidad.
Para cumplir con el artículo 4.3.23. de la O.G.U. y C. el edificios contempla una llave de corte en el empalme con la red exterior, todo de acuerdo a proyecto específico elaborado por Metrogas S.A. aprobado por S.E.C.
- 3.22.4 Detectores de Humo
El edificios cuenta con detectores de humo, en sus zonas comunes.
Estos detectores, serán instalados en estricta concordancia con los planos de especialidad, cumpliendo con todas las normas vigentes de seguridad.
- 3.22.5 Grupo Electrónico para Luz de emergencia
El edificios cuenta con un grupo electrónico para luz de emergencia.
Este grupo será instalado en estricta concordancia con los planos de especialidad, cumpliendo con todas las normas vigentes de seguridad.
- 3.22.6 Instalación Eléctrica de Emergencia
El edificios cuenta con un grupo electrónico para luz de emergencia el que cumple con lo especificado en el artículo N° 4.3.18 O.G.U.C. contando con un sistema automático de alumbrado de emergencia independiente de la red pública.
Este grupo será instalado en estricta concordancia con los planos de especialidad, cumpliendo con todas las normas vigentes de seguridad, artículo 4.3.10.
- 3.22.7 Red Seca
En el Hall de ascensores de acuerdo a la O.G.U.C. se consulta una red seca.
Esta red será instalada en estricta concordancia con los planos de especialidad, cumpliendo con todas las normas vigentes de seguridad. Artículo 4.3.9.
- 3.22.8 Red Húmeda
En el Hall de ascensores de acuerdo a la O.G.U.C. se consulta una red húmeda y seca.
Esta red será instalada en estricta concordancia con los planos de especialidad, cumpliendo con todas las normas vigentes de seguridad. Artículo 4.3.9.
- 3.22.9 Basura:
Los edificios cuentan con sistema de evacuación de basura de acuerdo a proyecto específico aprobado por el Sesma.
Los ductos del sistema de evacuación cumplen con el Art. 4.3.18 de la O.G.U. y C. en el sentido que tiene una resistencia al fuego de F-60.

3.23 Ascensores

Se consultan 2 ascensores, de 8 pasajeros por cada edificio.
Deberán cumplir con la norma de discapacitados.
Tendrán parada en todos los pisos y subterráneos.
La terminación interior de los ascensores será determinada por los arquitectos en base a las calidades estándar de los proveedores.

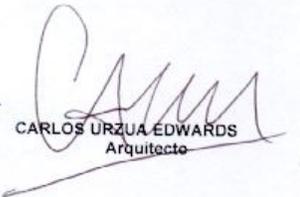
3.24 Aislación:

En general todos los muros y losas expuestos al exterior del interior de los departamentos, deberán cumplir una resistencia térmica según artículo 4.1.10 de la O.G.U.C. y los artículos que la modifiquen.

3.25 Aseo y Mantenición:

El contratista deberá entregar la obra completamente limpia y libre de escombros y sobrantes, interior y exteriormente.
Los pavimentos deberán ser barridos y lavados; a su vez los vidrios se entregarán absolutamente limpios.


SINERGIA INMOBILIARIA S.A.
Promitente Comprador


CARLOS URZUA EDWARDS
Arquitecto

Santiago, 2020

