



Reglamento de Habilitación Torres del Parque I y II



Realizado por	Luis Gracia /Julio Guzmán
Revisado por	Enrique Peralta
Aprobado por	Comité de Administración

ANTECEDENTES Y REQUISITOS

A.

1. Antes de comenzar las labores de construcción o remodelación de oficinas y locales, los interesados deberán contar con los permisos exigidos por ley y lo establecido en la Ley de Copropiedad para tales efectos.
2. Para iniciar una faena de construcción o remodelación, será necesario aportar el permiso de obra menor y los planos aprobados por el Propietario, sin contraposición a lo expresado en los ítems que le sean de aplicación incluidos en el Anexo B del presente reglamento. Como ejemplo, y sin que esto limite la capacidad de la Administración y/o el Comité de Administración de solicitar la documentación adicional que considere conveniente, los requerimientos básicos serán los siguientes:

A) Proyecto: el usuario deberá presentar la documentación del proyecto ante el Propietario a los efectos de solicitar autorización. La Administración, asimismo tiene la autoridad de pedir ulteriores aclaraciones y/o informaciones, a los efectos de poder autorizar el proyecto. Los costos de dichas aclaraciones complementarias serán de cargo del Usuario, en el **Anexo D** se presentan valores referenciales del costo.

- Planos de arquitectura (en Papel & Digital).
- Especificaciones técnicas de todas las especialidades.
- Planos de especialidades (clima, seguridad, electricidad, sanitarios, etc.) (En papel & Digital).
- Programación de obra.
- Detalle de modificaciones que puedan comprometer la estructura.
- Certificado del Proyectista Estructural del Edificio, en caso de intervención en losas u otros elementos estructurales.
- Certificado de los proyectistas del edificio en seguridad, agua, alcantarillado y electricidad, si es que se intervienen o modifican las instalaciones generales del edificio.

Los **Planos de arquitectura** deberán indicar todas las modificaciones incluyendo mobiliario y equipamiento, firmado por un proyectista autorizado por ley ante la Dirección de Obras Municipales. Dicho proyecto deberá ser aprobado por el arquitecto designado por la Administración, quien será el encargado de revisar los temas de arquitectura y estética del proyecto presentado. En caso de intervenir la estructura, el Arrendatario enviará los detalles de las modificaciones junto con la autorización expresa del calculista del edificio, de acuerdo al procedimiento indicado en la Ley de Copropiedad.

Los **Planos de especialidades** e instalaciones incluirán todas aquellas que se intervengan con motivo de la ejecución del proyecto de habilitación. Todas las especialidades modificadas deberán contar con proyecto visado por proyectistas autorizado de acuerdo a la ley vigente, que será entregado en la oficina del Propietario antes del inicio de los trabajos de habilitación. Se deberá prestar la máxima atención en la intervención del sistema de detección y extinción de incendios, siendo siempre obligación de solicitar el certificado del proyectista del edificio.

La obtención de todas las aprobaciones necesarias será responsabilidad del Arrendatario y/u ocupante.

Los proyectos que tengan observaciones tendrán que ser corregidos y enviados nuevamente a la oficina de la Administración (único medio válido para el traspaso de información) para la obtención del Vº Bº de los proyectistas antes del inicio de los trabajos de habilitación. Dicha autorización se realizará mediante carta que certifique la

validación del proyecto. Este documento deberá presentarse ante la Administración para que ésta apruebe los trabajos correspondientes

En el caso de que el usuario contrate los servicios del o los proyectistas del Edificio, estos deberán entregar a la Administración del edificio una carta donde se informe lo siguiente:

“El proyecto diseñado cumple con los requerimientos y estándares fijados por el proyectista del edificio. Este documento no exime de responsabilidad al o los contratistas en la ejecución de las instalaciones, debiendo declarar las instalaciones a los servicios u organismos fiscalizadores vigentes.”

No está permitido entregar planos as-built para ser aprobados como proyectos. Se entregará a la Administración del edificio una copia completa del Proyecto de habilitación, incluyendo todas los detalles y especificaciones de arquitectura así como de especialidades, plegado y encarpetao en tamaño oficio. Igualmente, se adjuntará copia de toda la documentación técnica y de aquella otra que se estime necesaria para la correcta interpretación del proyecto, doblada y encarpetao en formato oficio.

B) Documentación administrativa:

- **Identificación empresas contratistas de habilitación** (Razón, Rut, Domicilio, representante legal, teléfonos de contacto, etc.)
- **Listado de personal correspondientes a las empresas contratistas** (Nombre, Apellido y RUT de todos). Cada contratista deberá identificar un responsable y, en caso necesario, brindarle los recursos adecuados, de modo que pueda ser localizado las 24hs. en casos de emergencias. No se aceptará el ingreso de ninguna persona que no aparezca mencionada en este listado.
- **Usuario:** debe tener y mostrar autorización escrita del propietario que lo faculte a hacer los trabajos que le apruebe la administración.
- **Contrato de servicios de ITO designado por la administración**, el que deberá ser antes aprobado por la Administración y/o el Comité de Administración, cuyo coste correrá a cargo del Arrendatario según tabla referencial del Anexo D.
- **Seguros y Boleta de Garantía.** Los Seguros y Boleta de Garantía que deben adquirir y presentar a la comunidad **deben ser a favor de Inmobiliaria Rentas II SpA., RUT 76.179.171-0**, los cuales deben ser los siguientes:

Garantías	Valores en UF
Seguro de Responsabilidad Civil	5000
Seguro de vida y accidentes del personal de los contratistas	500
Seguro de Incendio a favor de la Comunidad	1000 x piso/oficina
Boleta Garantía (Habilitador) a favor de la Comunidad	1 piso/oficina 500 2 a 3 pisos 1000 3 a 5 pisos 2000 > 5 pisos 5000

Las pólizas individuales podrán ser sustituidas por la Póliza denominada **Todo Riesgo de Construcción** siempre que esta cumpla con las coberturas de los riesgos propios de la obra y RC, que permite al tomador extender coberturas hacia contratistas y comunidad. Del mismo modo la boleta de garantía, puede

tomar forma de vale vista o cheque a fecha, estas modalidades se aceptarán excepcionalmente con la aprobación del comité de administración.

B. 1.1.5. CONDICIONES DE TRABAJO

1. El Contratista deberá responder legalmente con las leyes y reglamentos laborales, previsionales y tributarios del personal a su cargo y velar por el cumplimiento de las normas de seguridad pertinentes. El Contratista asume la totalidad de la responsabilidad por el posible no cumplimiento de toda esta normativa, eximiendo expresamente por este medio de toda responsabilidad a la Comunidad del Edificio. Deberá cumplir con todas las exigencias técnicas y protocolares que se detallan en el **Anexo C**.
2. La Administración del Edificio exigirá que se mantenga en el lugar de trabajo un manifold en duplicado para uso de la Administración y donde se dejará constancia de las observaciones realizadas en la obra, dando plazo para su solución (libro de obra).
3. Las faenas de habilitación deberán ejecutarse de acuerdo al horario que establezca la Administración del edificio. Complementariamente, se deberá considerar lo establecido por la autoridad municipal y la norma de emisión de ruidos.
4. En ninguno de los casos contemplados en el apartado anterior, podrán ejecutarse obras fuera de los horarios establecidos, salvo autorización excepcional otorgada por la Administración y acatando todas y cada una de las recomendaciones impartidas para tal efecto. En estos casos excepcionales no se podrán emitir ruidos molestos o producir emanaciones de olores que molesten al resto del edificio.
5. El Contratista deberá velar por la seguridad de sus herramientas y materiales. La Administración no responderá por pérdida o deterioro de éstas.
6. El personal de faenas y dependientes de ellas, deberá trabajar, transitar y almacenar sus materiales sólo en los recintos autorizados. Toda persona que sea sorprendida en un área que no corresponda a su piso de trabajo, se le cancelará la autorización de acceso al edificio.
7. El Contratista deberá enviar a la Administración del Edificio, con 5 días de anticipación, una nómina del personal que ocupará en la obra y fotocopia del contrato de trabajo respectivo vigente. No se permitirá el ingreso de ninguna persona que no aparezca mencionada en este listado. En esta nómina se deberá indicar nombre, RUT, teléfono fijo y celular del Habilitador/Administrador de Obra/Jefe de Obra, para que sean ubicados en caso de emergencia.
8. Los trabajadores deberán disponer en todo momento de su **credencial de identificación**, en la que se incluirá: nombre, apellidos, RUT, fotografía actualizada tamaño 4x3 cm aprox., piso(s) en que desempeñará su trabajo y nombre de la empresa a la que pertenecen. Esta credencial se portará de forma permanente y visible por cada uno de los trabajadores que intervengan en la habilitación, y será proporcionada por la empresa constructora a cargo de la habilitación. Esta credencial **deberá estar visada por la Administración**: el no cumplimiento de este procedimiento facultará a la Administración a hacer retirar

de la instalación a la persona involucrada. El personal de faenas será controlado al ingreso y salida por la Administración y personal de seguridad del Edificio.

9. En el momento que se produzca el desague del Piso por modificación de la red de sprinkler, se deberá contar con un Guardia 7 X 24 horas hasta la habilitación del sistema.
10. La desconexión de los sistemas de detección de incendios para permitir los trabajos de habilitación del piso u oficina, la Administración exigirá reforzar los elementos para extinción de un fuego (extintores), como asimismo que los trabajadores de la faena se encuentren capacitados para dicha labor y que esto conste en sus respectivos contratos de trabajo. **La desconexión y conexión de los sistemas de seguridad, tableros eléctricos generales, agua y alcantarillado, solo pueden ser realizadas por la empresa mantenedora de esos sistemas**, en edificios Torres del Parque I y II.
11. Los únicos baños que podrá utilizar el personal a cargo de las habilitaciones serán los correspondientes a los roles de los pisos en lo que lleven a cabo sus trabajos. La mantención, aseo y limpieza de éstos, será responsabilidad de la empresa constructora encargada de la habilitación.
12. Con el fin de resguardar la seguridad al interior del edificio, todo bulto o bolso que porten los trabajadores será revisado por el personal de seguridad a la entrada y salida del edificio. Si el trabajador se negara a esto último, se presumirá mala intención, por lo que no se le permitirá el ingreso al inmueble. El mismo procedimiento se llevará a cabo sobre los vehículos de los trabajadores que ingresen los estacionamientos del edificio.
13. Antes de comenzar una remodelación, se deberá proteger completamente los halles de ascensores, vestíbulos, puertas piso, paredes, botoneras, chambranas, cielos, cajas esacleras y todo otro elemento del espacio común que pueda ser susceptible de sufrir daños. Los costos involucrados por adquisición, instalación y retiro de materiales serán a cargo de la empresa habilitadora. Cualquier daño que se cause será responsabilidad del contratista a cargo de la habilitación.
14. Todo material que deba subir por los ascensores y que tenga puntas o sea de tamaño significativo, debe ser protegido (perfiles, vidrios, puertas, etc.). Los daños que puedan ocurrir ascensores y escaleras producto de éstas faenas deberán ser reparados de inmediato a conformidad de la Administración.
15. El Contratista no podrá alterar ni en la forma más leve la estructura del edificio, ni las protecciones ignífugas, ni hacer modificaciones en sus equipos y/o instalaciones generales, shafts y/o matrices, sin antes haber solicitado la autorización pertinente a la Administración. Asimismo, no podrá ocultar elementos estructurales, de fachada, shafts y/o instalaciones, con materiales de revestimiento, recubrimiento y/o protección, sin antes haber demostrado ante la Administración que todos los elementos antes citados han sido correctamente protegidos y/o conservados. En caso de encontrarse defectos, el Contratista no podrá seguir con esos trabajos hasta haber reparado los problemas detectados.
16. El Contratista a cargo de la obra para la ejecución de los trabajos deberá proveer de todos los elementos de seguridad necesarios para protección de su personal y protección del edificio, mínimo un botiquín de primeros auxilios, extintores de PQS de 10 kilos por cada 100 m2 de habilitación, zapatos de seguridad, cascos y gafas para sus trabajadores. Incluye extintores en zonas de acoplamiento de material como bodegas y otros.

17. Será obligación de todos los Contratistas informar a la Administración de las medidas de protección contra incendios que adoptarán durante los trabajos de habilitación, así como facilitar el correspondiente Plan de Emergencia, de acuerdo a la normativa legal vigente (*Decreto Supremo n° 76*).

18. Queda terminantemente **prohibido**:

- Perforar y picar la losa.
- Afectar de cualquier manera los elementos estructurales, las protecciones ignífugas, así como afectar el muro cortina, shafts y/o alguna de las instalaciones comunes.
- Efectuar trabajos con personal no especializado.
- Fumar en todo el edificio.
- Acumular desperdicios como maderas, residuos de aceite u otros materiales engrasados o inflamables al interior de la obra y/o espacios comunes.
- Trabajar con esmeriles portátiles y soldaduras eléctricas sin haber colocado biombos que impidan la proyección a distancia de chispas. No deberán emplearse estas herramientas cerca de materiales combustibles o ventanales del muro cortina.
- Encender fuego.
- Dejar en áreas comunes del piso escombros de cualquier tipo, durante la jornada diaria o al final de ésta, y/o bloquear áreas de tránsito, especialmente vías de evacuación y zonas de seguridad, acceso a los sistemas de extinción, etc.
- Encender cocinillas, anafes, mecheros y/o sopletes cerca de materiales combustibles o inflamables, sin tomar las medidas de prevención oportunas.
- El ingreso al edificio con envases de gas licuado, de acetileno u oxígeno, salvo para faenas de gasfitería (máximo 5 kilos), en cuyo caso deberán solicitar previamente autorización a la Administración.
- El uso de otros ascensores no asignados para el transporte de personal o materiales de la faena, que no sea el expresamente destinado para este efecto por la Administración del Edificio.
- Botar escombros o cualquier tipo de elementos por los shafts, ductos, salas de basura y contenedores del edificio.
- Botar desperdicios sólidos y/o líquidos por los desagües del alcantarillado.
- La salida del personal de faenas desde las oficinas en que estén trabajando y desde el edificio, salvo al término de la jornada laboral o en el horario de colación. Asimismo no se permitirán visitas al personal que labore en faenas.
- Cocinar o ingerir comidas o bebidas en espacios comunes o en lugares no destinados al efecto.
- El ingreso y consumo de bebidas alcohólicas o alucinógenos.
- Queda estrictamente prohibida la intervención a las fachadas del edificio.
- El uso de pegamentos, solventes, tintas o barnices sin un sistema de trabajo por escrito y hoja de vida del product, los cuales deberán ser entregados a la Administración por el Administrador / Jefe de Obra antes de iniciar la faena.
- El uso de ascensores terminados para el transporte de personal o materiales de la faena, que no sea el expresamente destinado para este efecto por la Administración del Edificio.
- Usar en horarios de oficina herramientas que emitan ruidos: taladros, esmeriles, galletas, etc. Cualquier infracción cursada por ruidos molestos producto de trabajos de habilitación, será de responsabilidad exclusiva del habilitador.

- Todo hurto, robo, o acción delictiva será denunciada a los Organismos Competentes.
 - En general, el no cumplimiento de las Normas legales, reglamentarias, laborales de orden de higiene y seguridad.
 - Ejecutar instalaciones de faenas en los pisos subterráneos (baños, duchas, comedores, etc.).
19. Se deja constancia que toda multa o parte cursado en la vía pública, será de exclusiva responsabilidad del habilitador.
 20. Los estacionamientos asignados para la Empresa Constructora, Subcontratistas y Proveedores serán los indicados por la usuaria de piso/oficina que se habilita, previa comunicación a la Administración para tales efectos.
 21. Los usuarios que deseen instalar bodegas, full-space, cajas de fondos u otros similares de alto peso, deben contar con la autorización escrita del calculista del edificio para los efectos del peso que soporta la losa respectiva, así mismo, se requerirá la autorización previa del calculista del edificio en todo trabajo que afecte a la estructura, como perforaciones, refuerzos, etc.
 22. A los efectos de acopiar y/o almacenar material, el arrendatario u ocupante del piso/oficina que se habilita, podrá solicitar autorización a la Administración para cerrar y ocupar uno de sus estacionamientos. El recinto deberá quedar absolutamente cerrado y opaco, así como devolverse tal cual fue entregado. Previo a su habilitación, se presentará proyecto a la Administración para su aprobación. Este espacio habilitado para acopios de ninguna manera podrá afectar a otros usuarios del edificio o a las áreas comunes del mismo. La responsabilidad y custodia de estos recintos será de cada habilitador, eximiendo a la Comunidad de cualquier responsabilidad frente a posibles hurtos o robos de materiales y herramientas. Los daños que puedan producirse en los subterráneos producto de estas faenas deberán ser reparadas de inmediato a conformidad de la Administración.
 23. En cualquier zona de acopios, deberá considerarse que la carga máxima admisible de la losa es de **250 kg/m²**, por lo que se tomarán todas las precauciones para no sobrepasar este límite.
 24. El personal contratado para la habilitación de las oficinas y/o locales, no podrá ejecutar faena alguna fuera de las zonas autorizadas para tal fin, como tampoco desarrollar trabajos en halles de ascensores y cajas de escala. Estas últimas solo podrán ser ocupadas en situaciones de emergencia.
 25. Todo requerimiento de electricidad o agua potable deberá ser suministrado y abastecido desde los empalmes provistos en su propia unidad, quedando prohibido el uso y/o conexión a las redes comunes del edificio. Cabe considerar que el cobro de los consumos se materializará desde el momento en que la empresa usuaria reciba el piso/oficina. Ante el supuesto que la habilitación de las oficinas comience antes de contar con los instrumentos de medición definitivos (medidores eléctricos y agua potable), la empresa inmobiliaria y/o Administración deberá presentar una estimación proyectada en función de las mediciones registradas con posterioridad a la instalación definitiva.
 26. Los materiales de construcción que no puedan subir en el ascensor destinado para tales efectos, deberán hacerlo únicamente a través de la caja escalera que sea designada por la Administración, los daños que puedan ocurrir en halls,

ascensores y caja escalera producto de estas faenas, deberán ser reparadas a conformidad de la Administración. El estado de conservación, al inicio, deberá ser revisado por el contratista y señalar por escrito si hay daños previos, en caso contrario se asume que estaba en perfecto estado.

27. Todos los trabajos, almacenamiento y preparación de materiales deberán llevarse a cabo al interior de las oficinas o locales en la que se encuentren trabajando, o en recintos autorizados a tal efecto, en ningún caso en áreas comunes.
28. Para el transporte vertical del personal y materiales se deberá utilizar el ascensor habilitado para tal fin en el horario establecido por la Administración. En el caso de requerir su uso para el transporte de materiales deberá ser reservado, al menos, con 24 horas de antelación. Las cargas no podrán sobrepasar el máximo permitido por el montacargas.
29. El ingreso y egreso de materiales, herramientas y equipos hacia o desde el edificio deberá ser con su correspondiente factura o guía de despacho, o de una nota firmada por el responsable del recinto, indicando el rol al cual son dirigidos o desde el cual vienen. Se deberá entregar el original o una fotocopia del documento respectivo en la entrada al edificio para ser registrada por la Administración.
30. La Administración queda facultada para retirar todo equipo, material, herramienta o mueble, que se encuentre en áreas comunes. Asimismo, queda facultada para retener aquéllos que pretendan ser retirados sin su correspondiente guía de despacho o documento acreditativo que permita su control de entrada o salida del edificio.
31. La descarga y transporte interno de materiales deberá llevarse a cabo por personal del arrendatario del recinto, o bien por la empresa constructora o contratista en la habilitación del mismo. Los daños que puedan producirse producto de estas faenas serán reparados de inmediato y asumidos por la empresa encargada de los trabajos de habilitación, a conformidad de la Administración.
32. Los escombros de la obra deberán transportarse en sacos cerrados y ser retirados inmediatamente por los subcontratistas fuera del edificio y del terreno del mismo. No podrán permanecer en las zonas comunes ni en las veredas. Cualquier consideración adicional respecto al horario del retiro de escombros deberá ser establecida por la Administración del edificio. Se exige el total aseo y limpieza de los espacios comunes, así como el retiro de todo el material sobrante diariamente. Los daños que puedan producirse producto de las labores de retirada de escombros serán reparados de inmediato y asumidos por la empresa encargada de los trabajos de habilitación, a conformidad de la Administración.
33. El ingreso de mobiliario, materiales y equipos de oficina, será realizado por las zonas estipuladas por la Administración.
34. Para el establecimiento de los **horarios de trabajo** se distinguen los escenarios incluidos en tabla adjunta. Se establecen horarios específicos para trabajos de *habilitación, carga y descarga de materiales*, así como para labores de *retirada de escombros*. De igual modo, se crean dos tablas de horarios dependiendo de la presencia o no de moradores en el edificio. No obstante lo anterior, **los**

horarios cumplirán en todo momento la normativa Municipal que le resulte de aplicación.

La Administración informará oportunamente y por escrito a los Arrendatarios y Contratistas cuando comiencen a regir los horarios establecidos en este ítem.

TABLA HORARIOS DE TRABAJO		
CONCEPTO	Sin moradores	Con moradores
Habilitaciones	24 h todos los días de la semana	<ul style="list-style-type: none"> • L-V 20:00 h a 6:00 h día siguiente • Viernes desde 19:00 h hasta las 6:00 h del lunes siguiente
Carga/descarga materiales	24 h todos los días de la semana	<ul style="list-style-type: none"> • L-V 20:00 h a 23:00 h • S- 10:00 h a 18:00 h • D- 10:00 a 18:00 h
Retirada escombros	24 h todos los días de la semana	<ul style="list-style-type: none"> • L-V 20:00 h a 23:00 h • S 10:00 h a 18:00 h • D-10:00 h a 18:00 h

35. Todo ingreso o salida de materiales y personal de habilitación será realizado por el Hall de la Recepción de cada Torre.
36. Queda estrictamente prohibido realizar acopios de materiales en el sector de estacionamientos, al pie del Edificio o en el perímetro de éste.
37. Se deja constancia que toda multa o parte, cursado en la vía pública, será de exclusiva responsabilidad del Contratista o Transportista.
38. Se deja expresamente estipulado las especificaciones de las cortinas a utilizar, son: "Cortina de rollo manual, en base a tubo de aluminio de treinta y nueve milímetros con unión tela tubo mediante burlete de goma removible. Sistema manual accionado con cadena de acero inoxidable. Tela con treinta y ocho por ciento poliéster y sesenta y dos por ciento PVC tipo, con quinientos sesenta y siete grs., metro cuadrado, de color silver Birch código uno tres uno nueve, con apertura de trama según orientación: cinco por ciento en recinto con fachada Oriente, Norte y Poniente. Tela treinta y ocho por ciento poliésteres y sesenta y dos por ciento PVC tipo, con quinientos sesenta y siete grs., metro cuadrado; color silver Birch código dos uno uno nueve, con apertura de trama según orientación: diez por ciento en recinto con fachada Sur. En fachadas inclinadas llevará sistema de cable de acero inoxidable, de quince milímetros de diámetro adosado a soporte y fijado al suelo mediante platina de montaje y tensor de cable inferior por el cual se desplaza la cortina. El riel inferior de esto será de tubo de una pulgada de diámetro, de acero o aluminio dependiendo del peso y dimensiones de la cortina. El costo de las respectivas cortinas será de cargo de cada arrendatario.

39. Los arrendatarios o usuarios de oficinas podrán colocar en sus pisos la iluminación conforme a lo que establezcan sus propios proyectos, pero siempre respetando las normas adoptadas por la administración, a fin de lograr y mantener una visión nocturna homogénea desde el exterior. Las lámparas deberán ser de alta eficiencia y su instalación deberá permitir la circulación de aire hacia la cámara plena, entre el cielo falso y la losa. La ubicación de las lámparas perimetrales y contiguas al muro deberá ser armónica.
40. La Administración se reserva el derecho de suspender los trabajos, así como modificar los horarios específicos, ya sea por circunstancias técnicas, de riesgo u otras que lo ameriten.
41. La Administración se reserva el derecho exclusivo de exigir la salida del edificio de cualquiera de los trabajadores o Contratistas, sin expresión de causa.
42. La Administración tendrá la facultad de chequear todas aquellas obras de remodelación efectuadas por terceros en compañía de profesionales de la empresa constructora, proyectistas, instaladores y peritos, y podrá ordenar deshacer o volver a ejecutar aquellas obras que se contrapongan al proyecto original, situaciones fuera de la ley o bien que no concuerden con los intereses de la Comunidad.
43. En relación a los trabajos de habilitación, la Administración remitirá, cuando lo estime necesario, sus observaciones al Comité de Administración del Edificio para su evaluación y aplicación de las sanciones oportunas.
44. El único interlocutor válido para los efectos de este reglamento será la Administración o a quien ésta designe.
45. Tanto el Arrendatario y los Contratistas respectivos, deberán cumplir a cabalidad con todos los puntos establecidos en el presente Reglamento.
46. Cada Usuario deberá entregar copia de este reglamento al Contratista encargado de la habilitación de la oficina o local, correspondiente. Los Contratistas, a su vez, tendrán la obligación de facilitar esta información a todos los Subcontratistas y Proveedores que intervengan en la ejecución de las labores de habilitación. El no cumplimiento de este punto y sus consecuencias, no será de responsabilidad de la Administración.
47. El Arrendatario deberá entregar a la Administración copia firmada y fechada del presente Reglamento, en señal de conocimiento y aceptación. El Arrendatario también será responsable de entregar copia de este Reglamento al Contratista y Subcontratistas que participarán en la ejecución de los trabajos. Se adjunta **Modelo de Recibo** en **Anexo A**.
48. Cualquier tipo de requerimiento a la Administración deberá ser solicitado previamente por escrito, teniendo la Administración un período de 7 días para evaluar el requerimiento y pronunciarse al respecto.
49. En **Anexo B** se incorpora listado de Profesionales y Empresas Subcontratistas que han intervenido en la construcción del edificio.

C. GARANTÍAS, MODIFICACIONES Y OTROS

1. Los Arrendatarios deberán entregar a la Administración, antes de iniciar faenas de remodelación en sus oficinas, una boleta de garantía a la vista por la cantidad de 1 piso/oficina 500 UF, 2 a 3 pisos 1000 UF, 3 a 5 pisos 2000 UF y mayor a 5 pisos 5000 UF, para cubrir los daños que pudiera producir su habilitación en los espacios y bienes comunes, por los cuales asumen desde ya la total responsabilidad y por la buena ejecución de los trabajos. Eventualmente los daños podrán ser reparados directamente por la Administración, quien deducirá de la Garantía todos los costos derivados de esas reparaciones y/o arreglos.
2. Todos los Arrendatarios son responsables de los eventuales daños que se pudiesen generar con ocasión de los trabajos, en sus dependencias.
3. Si por necesidades del proyecto el Contratista a cargo de la remodelación de una oficina, requiere introducir modificaciones al proyecto inicialmente aprobado, por alguna instalación o equipo existente, deberá solicitar autorización a la Administración y coordinar con ella la forma de proceder al respecto. La Administración, en caso de considerarlo necesario, podrá requerir la intervención de un profesional especialista independiente, cuyos honorarios serán de cargo del Usuario e informado previamente.
4. El Arrendatario de las oficinas correspondientes, deberá extender a la Administración una carta de responsabilidad sobre daños que se pudiesen producir en los bienes de la Comunidad o de terceros a consecuencia de los trabajos que realice el Contratista.
5. Con el propósito de asegurar la continuidad de las garantías de los diferentes equipos instalados, tales como, climatización, detección y extinción de incendios, control centralizado, control de acceso, sanitario, muro cortina y otros, las mantenciones preventivas recomendadas por el fabricante y cualquier reparación deberán ser ejecutadas por profesionales calificados y revisadas y controladas por las empresas instaladoras o las que defina la Administración. Asimismo, todos los proyectos de especialidad que involucren modificación a los sistemas antes mencionados, serán desconectados, conectados, revisados, aprobados y supervisados por estas mismas empresas.
6. Cualquier tipo de requerimiento a la Administración deberá ser solicitado previamente por escrito, teniendo la Administración un período de 7 días para evaluar el requerimiento y pronunciarse al respecto.
7. En **Anexo C** se incorpora Protocolo Técnico para Habilitaciones de Oficinas y Locales Comerciales, detallado por especialidades.

C. SUPERVISIÓN Y CERTIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

1. La Administración de los Edificios Torres del Parque I y II cuenta con la facultad de revisar las distintas especialidades que afectan a la Comunidad dentro de oficinas y locales, pudiendo, luego de esta revisión, exigir a los usuarios de los inmuebles que realicen mantenciones preventivas y/o reparaciones correctivas necesarias para subsanar eventuales deficiencias que puedan ser observadas. Si las exigencias de la Administración no son resueltas dentro de un plazo de treinta días corridos después de ser debidamente informadas al usuario, la Administración podrá solicitar a la empresa mantenedora del edificio o a un

tercero que realice los trabajos de reparación y/o mantención que sean necesarios. Estos trabajos posteriormente serán cobrados mediante reembolso de cobro directo al usuario de la oficina o local que haya sido responsable de las deficiencias observadas. Las reparaciones y/o mantenciones que ejecute la Administración del Edificio producto de estas revisiones serán de exclusiva responsabilidad del usuario de los inmuebles afectados, dejando totalmente desligada de esta responsabilidad a la Administración del Edificio Torres del Parque I y II y al comité de administración del mismo. Podrá también solicitar y obligar que se deshagan o vuelvan a ejecutar aquellas que se contrapongan con las especificaciones técnicas del edificio, con el Reglamento de Copropiedad, con dictámenes de la ITO, situadas fuera de ley o bien que no concuerden con los intereses de la Comunidad.

2. Se consideran a priori sistemas que afectan a la Comunidad la estructura, fachada, sistema eléctrico general, sistema de agua y alcantarillado y sistemas de seguridad.
3. Se destaca que según la O.G.U.C no se puede sobrepasar una carga de ocupación de una persona cada 10 m², factor que determina las capacidades de clima, agua, alcantarillado y potencia eléctrica de alimentación, entre otros.
4. La ITO que haya sido asignada, deberá consultar a los proyectistas del Edificio de tal forma que certifiquen que los proyectos de especialidades cumplan con todos los estándares de diseño del edificio y que por lo tanto no comprometen ni las capacidades operativas ni su integridad.
5. La ITO además, verificará en terreno que durante el proceso de habilitación no han sido dañados ni alterados los elementos de dominio común de la unidad, entre otros las protecciones contra el fuego, los shafts y contenidos, escalerillas eléctricas, ductos de ventilación, sellos ignífugos, etc. Para tales efectos, el habilitador deberá solicitar la visita de la ITO cuando estime conveniente que esta pueda revisar adecuadamente el apropiado cumplimiento de esta disposición. La ITO estará facultada para exigir la reposición, reparación y/o reconstrucción de las irregularidades que detecte.
6. Una vez terminada la obra, el Arrendatario deberá solicitar a la Administración la inspección de los trabajos realizados y acompañar el informe favorable emitido por la ITO, en cuanto a la aprobación de los proyectistas y a la buena ejecución de las obras. El no cumplimiento de esto, facultará a la Administración para retener las garantías que se hubieren presentado oportunamente.
7. Al término de la obra se deberá entregar la totalidad de los sistemas operando con total normalidad.
8. Se exige el total aseo y limpieza de los espacios comunes, así como el retiro de todo el material sobrante.
9. El Arrendatario o habilitador deberá entregar a la administración una copia del Anexo TE1 de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC) junto a los planos as-built del proyecto para la devolución de la boleta de garantía.
10. El Prevencionista de Riesgos deberá presentar a la Administración el programa específico de la obra, adjuntando sus datos y números telefónicos de emergencia.
11. Los proyectos de arquitectura deberán contemplar cielos registrables de modo de permitir el acceso a las losas. De lo contrario, y de ser necesaria la

intervención de los cielos no registrables para adecuar servicios de pisos superiores, el costo de la reparación de los cielos corresponderá al Usuario que no haya cumplido con esta disposición.

12. El Arrendatario deberá entregar a la Administración la copia firmada y fechada del presente Reglamento, en señal de conocimiento y aceptación, según modelo adjunto en **Anexo A**.

ANEXO A - MODELO RECIBO ACEPTACIÓN REGLAMENTO DE HABILITACIONES

Recibo y acepto conforme el presente Reglamento de Habilitación.

Nombre:

RUT:

Nº de Oficina:

Empresa:.....

Fecha:

Firma:.....

ANEXO B - RELACIÓN DE PROFESIONALES Y ESPECIALIDADES

RELACIÓN DE PROFESIONALES

Proyecto de Arquitectura:

Arquitecto: Cristian Fernández Arquitectos Asociados

Arquitecto a cargo: Cristian Fernandez E.

Revisor Independiente Arquitectura:

Profesional a cargo: Sebastian Baraona Reyes

Proyecto de Cálculo:

Empresa: ReneLagos Engineers.

Ingeniero a cargo: Luis De La Fuente

Revisor Independiente de Cálculo:

Ingeniero a cargo: VSL Antonio Gonzalez

Inspección Técnica:

Profesional a cargo:

Proyecto Eléctrico y Corrientes Débiles:

Empresa: T & P Ingeniería y Montajes Eléctricos Ltda.

Profesional a cargo: Luis Torres Campos

Proyecto Sanitario:

Empresa: Sociedad Constructora F & M Ltda.

Profesional a cargo: Eloy Moraga Barros

Proyecto de Climatización:

Empresa: CRA Ingeniería

Profesional a cargo: Juan Carlos Romero

Seguridad:

Empresa: TYCO

Profesional a cargo: Orlando Arredondo

Muro Cortina:

Empresa: KBE S.A.

Limpia Fachada:

Empresa: UGS

Iluminación:

Profesional a cargo: Cristian Fernández Arquitectos

Ascensores:

Empresa: Schindler

ANEXO C - PROTOCOLO TÉCNICO PARA HABILITACIONES DE OFICINAS

1. GENERALIDADES

Este protocolo norma el método y la forma con la cual se podrán ejecutar las modificaciones o habilitaciones que requieran los usuarios a sus pisos.

La Propiedad al momento de entregar el piso, incluye los siguientes elementos de cada especialidad:

- **Climatización:** equipos de Fan-coil, con una potencia total de 1800 MCH, cada uno con su respectivo termostato, 02 válvulas de 3 vías (agua fría y caliente) y red de despiche Fan-coil. No se entregan mangas, difusores y rejillas de aire, retorno e inyección. Se facilitará relación de equipos que se entregan, modelos, capacidad y cantidad. Acometida para la colocación de equipos de aire acondicionado en diseño propio del Arrendatario /fan coil/ incluyendo las llaves para conexión en inyección y retorno de agua; salida de cincuenta y cinco centímetros /cm/ x treinta cm, y de treinta cm x veinticinco cm ductos / dos / galvanizado.
- **Seguridad:** Closet de seguridad, que incluye cañería para rociadores de dos coma cinco pulgadas; alimentador de red de rociadores de dos coma cinco pulgadas; red seca con unión STORZ de tres pulgadas; manguera en rollo semi rígida de treinta metros de largo; Cinco. Red perimetral de sprinklers según exigencia municipal, siendo responsabilidad de la Subarrendataria su modificación según diseño de layout interno.
- **Agua Potable:** Matriz de agua potable de baja presión / dos por piso / de cobre de setenta y cinco mm con dos remarcadores.

- **Sanitarios:** Cuatro baterías de Baños con tres tazas y tres lavamanos cada uno. Además, dos conexiones de descarga PVC hidráulicas de alcantarillado de ciento diez mm de diámetro con ventilación en PVC de ciento diez mm de diámetro.
- **Eléctrico:** Pieza de Especialidades Eléctricas / uno por piso en área común/, donde se encuentra el ducto de barra /busway/ ciento ochenta milímetros /mm/ x ciento cuarenta mm; incluye conexión plug in de trescientos veinte mm x ciento cincuenta mm; caja para barra de tierra de trescientos mm x trescientos mm x doscientos mm; tablero modular de ochocientos mm x seiscientos mm x mil doscientos mm.
- **Puertas de Seguridad:** cuatro puertas de seguridad, dos en cada caja escala.
- **Sala de Basura:** uno por piso, donde se ubica puerta de descarga a ducto principal que conecta a sala de basura del edificio.
- **Extintor:** Un extintor PQS nacional, Multipropósito ABC, capacidad de seis kilos
- **Alarma Terremotos:** Un sistema de alarma de terremotos Secty Electronics.
- **Citofonía:** Un sistema de citofonía digital AIPHONE

Una vez recibido el piso por parte del Arrendatario, sea durante su ejecución (en Obra Gruesa) o después de la Recepción Final y/o Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el Arrendatario o el profesional que él designe, deberá corroborar el funcionamiento y los elementos de las especialidades con las que se entrega el piso y dejar por escrito, sean observaciones o aceptación de conformidad.

Todas las modificaciones que se efectúen sobre las instalaciones del piso u oficina, como por ejemplo, Iluminación, Sanitario, Sistema de Climatización, Seguridad, Eléctrico y otros, pueden ser proyectadas por los mismos proyectistas del Edificio u otro profesional calificado que prefiera el Usuario o Arrendatario, así también los instaladores, los que deberán acreditar su certificación vigente en los organismos correspondientes.

En los casos que el habilitador decida no efectuar cambio alguno (correr, modificar o alterar alguna especialidad), deberá entregar una carta que señale **la no intervención de las especialidades, sin embargo, siempre estará obligado a entregar el proyecto Eléctrico.**

Al Arrendatario (usuario final del piso), se le recomendará la contratación de un ITO (Inspector Técnico de Obra) que deberá velar por el cumplimiento de las especificaciones y estándares de construcción respecto del contrato privado entre usuario y constructor.

La Propiedad tendrá la facultad para Inspeccionar dicha habilitación (mediante un ITO), el cual podrá emitir observaciones respecto de mantener los estándares del edificio.

La Administración, en caso de considerarlo necesario, podrá requerir la intervención de un profesional especialista independiente, cuyos honorarios serán de cargo del usuario, previa información a éste.

2. ESPECIALIDADES

Todas las especialidades que sean modificadas deberán contar con un proyecto, que será entregado a la oficina del Administrador antes de iniciar el proceso de habilitación (extensión dwg), el cual lo enviará para su revisión al Proyectista correspondiente del edificio.

Los proyectos que tengan observaciones tendrán que ser corregidas y enviadas nuevamente a la oficina del Administrador (único medio de traspaso de información), para poder obtener el Vº Bº de los proyectistas, antes de iniciar los trabajos de habilitación, mediante una carta que certifique la validación de este proyecto

Cuando el usuario contrate los servicios del o los proyectistas del Edificio, estos deberán entregar una carta donde informa que:

- El proyecto diseñado cumple con los requerimientos y estándares fijados por el proyectista e Inmobiliaria. Este documento no exime de responsabilidad al o los contratistas en la ejecución de las instalaciones, debiendo declarar las instalaciones a los servicios u organismos fiscales vigentes.
- Este documento deberá ser entregado al Administrador o profesional a cargo del Edificio.
- No está permitido entregar planos as-built para ser aprobados como proyectos.
- Todos los ductos verticales y/o horizontales, escalerillas, cajas de distribución, templadores, equipos y elementos que requieran mantención deberán quedar, respecto del cielo falso, con un registro el cual se acordara con el proyectista, usuario y profesional a cargo de la habilitación siendo de responsabilidad del usuario mantener este registro libre de obstáculos.
- Los proyectistas del Edificio podrán revisar en terreno las instalaciones, y estará facultado para observar y corregir detalles que consideren.
- En ningún caso los instaladores y subcontratistas por parte de los habilitadores y/o Usuarios del piso podrán intervenir los tableros generales comunes de cada especialidad que se encuentren en su piso.
- Queda prohibido conectar los despiches (colectores de condensado) de fan-coil a la ventilación de los sanitarios.
- El edificio no cuenta con un sistema de ventilación y/o extracción para cocinas, las cuales podrán proyectarse siempre y cuando contemplen un proyecto de extracción de olores en forma independiente
- No está permitido el uso de artefactos a gas en ningún piso.

2.1 SANITARIO

Los pisos se entregan con 4 baterías de baños con 3 tazas y 3 lavamanos cada uno. Además, 2 conexiones de descarga PVC hidráulicas de alcantarillado de 110 mm de diámetro con ventilación en PVC de 110 mm de diámetro.

- En cada una de las oficinas existe la posibilidad de ampliar baños, lo cual debe realizarse desde el piso de abajo, por esta razón cada habilitador tiene la obligación de dejar empalmado el baño que corresponde al piso superior, esto mediante la materialidad correspondiente y sellando el contorno de la “pasada” mediante espuma de poliuretano.
- Al momento de hacer las conexiones éstas deben quedar registradas mediante una “gatera” de dimensiones aptas para su manipulación y armónicas con la habilitación del baño, esto es de obligación para el contratista y debe quedar solo en el sector del empalme hacia piso superior.
- El edificio no entrega instalación de agua caliente. Las conexiones y sistema para este servicio deberá realizarlo el habilitador, exclusivamente mediante termos eléctricos u otro elemento que estime conveniente y que NO sea alimentado mediante llama viva de gas.

2.2 SEGURIDAD

El sistema de protección contra incendios de los Edificios Torres del Parque I y II, están diseñados e instalados de acuerdo al estándar de las normas NFPA, en particular:

- a) NFPA 13 Standards for the Installation of Sprinkler Systems.
- b) NFPA 72 National Fire Alarm Code®.

Closet de Seguridad, que incluye cañería para rociadores de 2,5 pulgadas; alimentador de red de rociadores de 2,5 pulgadas; red seca con union STORZ de 3 pulgadas; manguera en rollo semirigida de 30 metros de largo; red perimetral de sprinkler según exigencia municipal, siendo responsabilidad de la subarrendataria su modificación según diseño de layout interno.

Un extintor PQS nacional, multipropósito ABC, capacidad de seis kilos.

Un sistema de alarmas de terremotos Secty Electronics.

Un sistema de citofonía digital AIPHONE.

Toda habilitación debe contar con un proyecto formal de ingeniería de protección contra incendios desarrollado de acuerdo a las normas indicadas, que **deberá contar con la aprobación por escrito del proyectista del edificio antes de su ejecución**. Una vez terminada la habilitación, se deberá avisar a la Administración para que incluya el sistema de seguridad al Edificio, trabajo el cual tendrá un costo a cargo del habilitador, además la desconexión y conexión de dicha incorporación de sensores o parlantes a la centrales correspondientes se realizará exclusivamente por el mantenedor del edificio, lo cual tendrá que ser programado a lo menos con una semana de antelación por medio de la administración, para a posterior realizar la OC a nombre del mantenedor y así realizar la incorporación. No se permite que un sistema de detección, extinción y audio evacuación sea independiente del sistema general del edificio.

Previo a iniciar la intervención del sistema por parte del Habilitador o Contratista, éste deberá avisar a la Administración, quien solicitará la desconexión del sistema de la central para no producir fallas en la misma.

Si por necesidades del proyecto el contratista a cargo de la remodelación de una oficina, requiere modificar la ubicación de los detectores de humo y/o sprinklers, deberá en este caso coordinar, con la Administración, la reubicación de los mismos. Los costos involucrados serán de cargo del arrendatario.

Terminados los trabajos de habilitación, la Administración solicitará la inspección y conexión original del sistema a la central.

Todos los costos involucrados serán de cargo del usuario y/o contratista.

2.3 CLIMATIZACION

La central de frío tiene una capacidad instalada de 330 TR, equivalente a 3.960.000 BTU, con lo cual está en condiciones de entregar 264.000 BTU por Piso.

Acometida para la colocación de equipos de aire acondicionado en diseño propio del subarrendatario (fan coil) incluyendo llaves para conexión en inyección y retorno de agua; salida de 55 centímetros (cm) x 30 cm, y de 30 cm x 25 cm ductos (2) galvanizado.

- Las plantas consideran un sistema de ventilación forzada (inyección y extracción de aire).
- Mangas, aislaciones, difusores y rejillas son de costo del habilitador.
- Los equipos Fancoil se entregan a piso, lo cual quiere decir que deben ser instalados por el arrendatario y/o empresa habilitadora.

El edificio cuenta con sistema de 24 h, destinado a satisfacer las necesidades para un sistema de climatización de servidores o equipos sensibles de comunicaciones, con una capacidad de 132 GPM.

Esta conexión deberá quedar incluida en el proyecto de habilitación.

2.4 ELÉCTRICO

Pieza de Especialidades Eléctricas (1 por piso en área común), donde se encuentra el ducto de barra (Busway) 180 milímetros (mm) x 140 mm; incluye conexión plug in de 320 mmx 150 mm; caja para barra de tierra de 300 mm x 300 mm x 200 mm; tablero modular de 800 mm x 600 mm x 1200 mm.

El proyectista habilitador de piso deberá estar en conocimiento de los sistemas eléctricos existentes en el edificio y deberá considerar los siguientes aspectos:

- Toda la información que se envíe para revisión del proyectista eléctrico general, debe ser canalizada a través de la Administración.
- Los proyectistas e instaladores de oficinas no podrán en ningún caso intervenir los tableros generales ubicados en el shaft eléctrico vertical.
- Los enchufes utilitarios y enchufes red inerte de bomberos ubicados en hall de ascensores, no podrán ser modificados.
- En los proyectos de habilitación, será obligatorio considerar señalética e iluminación de las vías de evacuación, según se indica en la normativa eléctrica NCh.Elec. 4/2003.

2.4.1 PROTOCOLO PARA CONEXIÓN DE EMPALMES EN EDIFICIOS DE OFICINAS CON ADMINISTRACIÓN DE ENERGIA ELECTRICA

2.4.1.1 ADMINISTRATIVO

- A. Los habilitadores de oficinas, deberán solicitar la conexión de los empalmes a la administración del edificio con un plazo mínimo de 6 días hábiles y esta a su vez lo solicitará al mantenedor eléctrico de las Torres.
- B. El personal de mantención del edificio y mantenedor eléctrico, deberá realizar una visita previa a la obra, para conocimiento de los trabajos a realizar y visualizar los inconvenientes que pueda presentar en terreno.
- C. Las conexiones de empalmes se realizarán sólo con presupuestos aprobados, que serán emitidos por el mantenedor en un plazo de 3 días hábiles después de ser solicitado por los habilitadores de pisos. Para la conexión, también será requisito contar con los siguientes documentos:
 - Certificado de inscripción en servicios eléctricos, por parte del contratista eléctrico de la habilitación.
 - Certificado de cumplimiento de estándar eléctrico, por parte del mantenedor eléctrico de las Torres del Parque I y II.
- D. El mantenedor eléctrico de las Torres (RCVING INGENIERIA), deberá solicitar autorización de los trabajos a la administración del edificio para intervenir las instalaciones eléctricas. Esta autorización deberá ser por escrito y deberá ser confirmada por la administración del edificio.
- E. La administración del edificio deberá informar a los pisos involucrados de los posibles cortes de energía eléctrica, si la situación lo amerita, a fin de que éstos tomen las debidas precauciones.

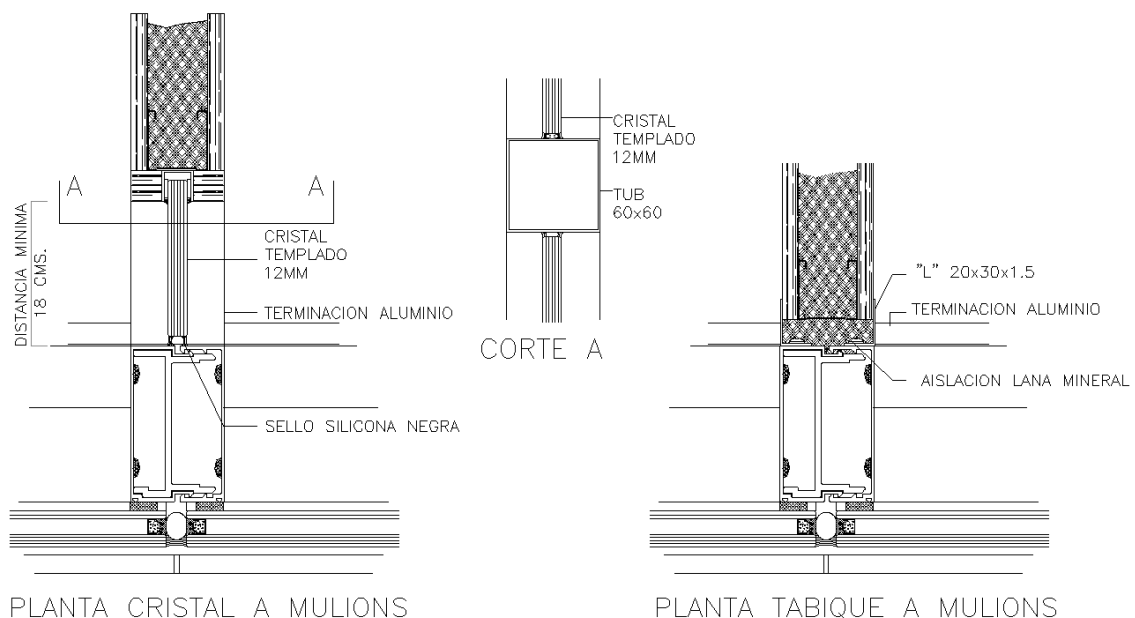
2.4.1.2 EJECUCIÓN DE LOS EMPALMES

- A. En la ejecución de los trabajos de empalmes, es obligatoria la presencia del contratista eléctrico de la habilitación o un representante con poder de resolución, al momento de la conexión. La ejecución de los trabajos de empalmes, se realizará en días hábiles a partir de las 19.00 horas.
- B. La intervención en los tableros de shaft de piso no se podrá realizar con presencia de energía, debiendo desconectar el automático general asociado al ducto barra. También se deberá desconectar el circuito de control correspondiente a la alimentación de bobinas de contactores del piso intervenido.
- C. Una vez que se corte la energía, el personal de mantención deberá verificar si aún tiene presencia de energía, antes de intervenir el tablero.
- D. Mantención deberá contar con una copia del esquema unilineal del tablero principal al momento de la conexión, donde se indiquen los cambios a realizar por el habilitador del piso.

- E. Una vez terminada la ejecución de los tableros de remodelación, se deberán bajar todas las protecciones, subir la protección general del ducto barra y conectar los circuitos en forma diferida.
- F. Cuando se verifique que todos los circuitos están funcionando normalmente, se deberá hacer entrega de las instalaciones a la administración del edificio, quién dejará constancia escrita en el Libro de Novedades del edificio de la conexión conforme. Por otra parte, el instalador eléctrico estará obligado a entregar una copia de los planos as-built a la Administración del edificio.
- G. Las intervenciones que se realicen a las instalaciones eléctricas generales del edificio, deberán ser informadas al proyectista (Simelco), mediante planos y especificaciones técnicas, para la revisión y aprobación, previo a la ejecución de las obras.
- H. Cuando se realicen modificaciones a las instalaciones eléctricas generales, la responsabilidad de actualizar los planos as-Built será de quien ejecute las instalaciones.
- I. La ejecución de las obras, deberá ser supervisada por una inspección técnica para la correcta ejecución. Una vez ejecutadas las obras deberán ser recibidas por el área de mantenimiento del edificio.

2.5 MURO CORTINA

En este ítem se velará por mantener la uniformidad de la grilla (perfilaría aluminio vertical), por lo tanto, los tabiques divisorios de privados o pool de trabajo no podrán llegar al cristal (ver detalle). En el caso de los tabiques que se ejecuten para división de roles, éstos deben llegar a un mullions vertical (Fig. 2).



2.6 CÁLCULO

QUEDA ABSOLUTAMENTE PROHIBIDO, intervenir o realizar cualquier tipo de perforación en los siguientes elementos estructurales: Muros, Pilares, Vigas, Capiteles y Losas. En algunos casos, se podrá considerar la intervención de estos elementos solo con la aprobación del Ing. Calculista del edificio y la empresa de Pos-tensado.

2.7 ARQUITECTURA

La oficina de arquitectos deberá entregar un CD-Rom con la documentación necesaria para que el Arrendatario, habilitador, usuario o profesional que se designe, tenga la información total del piso que corresponda. En este CD-Rom se incluirán las siguientes partidas as-built de los pisos/locales:

- Arquitectura: Plantas y Cortes.
- Calculo: si se requieren.
- Eléctricos: fuerza, iluminación, enchufes, corrientes débiles, Cuadro de cargas etc.
- Climatización: sistema aire acondicionado, flujos y cargas.
- Seguridad: sistema de extinción, prevención, detección, incendio, audio-evacuación, etc.
- Sanitario: alcantarillado, agua Potable, agua Lluvias.
- Especificaciones técnicas de todas las especialidades.
- Ficha técnica y criterios del edificio.
- Plano de opciones de subdivisión y cuadro de superficies.
- Datos de proyectistas del edificio.
- Se debe entregar el Número del expediente de Obra Menor, antes de iniciar la obra.

El Usuario del piso deberá ingresar en el Departamento de Obras, Municipalidad de las Condes, el expediente de obra menor para tramitar su permiso y recepción final de Obra Menor.

Otros puntos a considerar:

- Al momento de entregar los planos de proyecto de habilitación al depto. de arquitectura estos deberán venir del siguiente modo:
 - a. Carpeta de Arquitectura: planta de arquitectura cielos y corte + E.T.
 - b. Carpeta de Proyectos: cada una de ellas separadas por su especialidad + E.T.
- Además de este protocolo, el usuario deberá tener presente el Reglamento que fija la Administración y que se remite al ingreso de la empresa habilitadora y a los horarios de trabajo, ingreso de personal, espacios de carga y escombros, boletas de garantías y otros.

Con el fin de aportar a la calidad de vida del usuario, se recomienda tomar estos antecedentes como parte importantes del proyecto final de arquitectura y sus respectivas especialidades.

Finalmente, para asegurar que las especialidades sean revisadas y cumplan con las especificaciones de diseño, los habilitadores al momento de entregar el reglamento junto con el proyecto, deben presentar la carta de aprobación del

especialista respectivo, la cual complementa la carta remitida por Sia & Co, especialmente para los temas más sensibles de climatización; detección; eléctrico y/o sanitario especialmente si hay grandes modificaciones a lo proyectado para el piso.

ANEXO D - COSTES REVISIÓN PROYECTOS/ESPECIALIDAD ADES Especialidad	Empresa	Concepto
ELECTRICIDAD	RCVING	Revisión Técnica del Proyecto y conexión a tablero general del piso.
SANITARIAS	Angel Fernandez Francisco Rojas	Revisión Técnica del Proyecto.
CLIMATIZACIÓN	CRA INGENIERÍA	Revisión Técnica del Proyecto.
SEGURIDAD (Detección - Extinción Incendios)	TYCO	Revisión Técnica del Proyecto y conexión de sistemas a Central de Incendios, cada Torre.
ITO REVISOR DE PLANIMETRIA Y ARQUITECTURA. SUPERPOSICIÓN DE ESPECIALIDADES.	SIA&CO	INSPECCIÓN DE PROYECTOS

- Además de este protocolo, el usuario deberá tener presente el Reglamento que fija la Administración y que se remite al ingreso de la empresa habilitadora y a los horarios de trabajo, ingreso de personal, espacios de carga y escombros, boletas de garantías y otros.

Con el fin de aportar a la calidad de vida del usuario, se recomienda tomar estos antecedentes como parte importantes del proyecto final de arquitectura y sus respectivas especialidades.

Los proyectos de Habilitación deben ingresar con la aprobación del ITO solicitado por la administración además de las aprobaciones de los proveedores de cada especialidad.

Los costos de revisión de proyectos serán pagados por la administración del Edificio, quien a su vez realizara el cobro al usuario que realice la habilitación a través del gasto común en forma directa.

Los costos de ITO son derivados de la envergadura de habilitación y/o remodelación que se ejecute, la cotización de costos se adjunta a continuación:

2.8 INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA.

Con la finalidad de resguardar los activos del propietario, la administración licitó el servicio de Inspección Técnica de Obra (ITO), adjudicándose la Oficina de Arquitectura SIACO.

2.8.1 Responsabilidad del ITO en la 1º Etapa

El ITO deberá velar por el cumplimiento de las especificaciones y estándares de construcción respecto del contrato privado entre usuario y constructor y debe designar si el proyecto es autorizado por el en base al reglamento o derivado a especialista en caso de sobrepasar capacidades instaladas.

Debe solicitar los proyectos de habilitación en planos físicos y planimetría autocad en CD.

2.8.2 Revisión de proyectos de arquitectura, rechazando y/o aprobando los proyectos.

En caso de rechazo debe solicitar las modificaciones al usuario en un plazo no superior a las 48 horas.

Revisión de proyectos de especialidades, los cuales si presentan modificaciones deben ser visados por los especialistas. Es importante destacar que las especialidades de - Detección-Extinción, audio y cálculo, siempre requieren de la aprobación del especialista.

Con el proyecto de arquitectura y de especialidades en regla, deberá emitir carta de aprobación para el usuario con copia a la administración, dejando estipulado que dicha aprobación está sujeta al cumplimiento y entrega de pólizas de seguro y boletas de garantía.

Una vez que el usuario ha dado cumplimiento a dicho requisito, podrán dar inicio a las obras.

2.8.3 Responsabilidad del ITO en la 2º Etapa

Visitas de Obra:

Se consideran dos visitas de obra, una en la etapa media y la otra al final, la cual considera revisión del proyecto terminado V/S planos as-built, certificados, planos en medio digital, los cuales una vez revisados por el ITO serán entregados a la administración del edificio.

2.8.4 Duración del proyecto

Considerando proyectos sobre los 500 m2, se estima esta asesoría con una duración de 2 a 3 meses.

2.8.5 Costos asociados al ITO

Los costos del ITO contratado serán responsabilidad del usuario afecto de la revisión y asumido por la comunidad en caso de incumplimiento y cobrado al usuario por Gasto Común Directo.,

- Proyectos de hasta 500 m2 UF 40 en la 1º etapa y UF25 en la segunda y final.
- Proyectos sobre 500 m2 se multiplicará un valor fijo de UF 0,08 por la cantidad de metros cuadrados, con un tope de UF60, en la 1º etapa y UF 25 en la segunda y final.

Forma de Pago:

- 1º Etapa, una vez aprobado el proyecto de Arquitectura y Especialidades, mediante Factura exenta de IVA o Boleta de Honorarios.

- 2º Etapa, una vez entregados los certificados, planos as-built en papel y digital a la administración, mediante Factura exenta de IVA o Boleta de Honorarios.

2.8.6 Exclusiones

- Desarrollo de Trámites Municipales
- Postventa de Construcción.

2.8.7 Cartas de Aprobación y Observaciones de ITO.

El ITO tiene la facultad de aprobar proyectos de habilitación siempre y cuando estos cumplan con todo lo indicado en el presente Reglamento, dado lo indicado el ITO entregara carta de aprobación si el proyecto está dentro de las normas establecidas en tanto no sobrepase sus facultades de autorización, si el ITO presenta dudas o detecta problemas con el proyecto revisado entregara carta de observaciones, estas observaciones deben ser zanjadas para poder realizar la especialidad objetada.

El ITO solo podrá aprobar las especialidades que se encuentren dentro de las especificaciones dadas en este Reglamento de Habilitación y él no cuenta con la facultad para aprobar proyectos que sobrepasen cualquier capacidad indicada dentro de este documento, aunque el Inspector Técnico entregue carta de aprobación esta no será válida si no cumple con lo indicado.

Cartas de Observaciones:

Santiago, XX de XXXX de 20XX

Señor
XXXXXXX
XXXXX
Jefe de
XXXXXXXXXX
XXXXX

PRESENT

E

Ref.: Observaciones Proyecto Habilitación Oficinas XXXXXX

De mi consideración

En atención a lo solicitado, tengo el agrado de presentar a Uds., observaciones referentes al proyecto enviado para Oficinas XXXXXXX, ubicadas en Edificio XXXXXXXXXXXXXXXX Piso XX, Of XX.

1.- ARQUITECTURA

Observaciones

| Aprobación pendiente

Aprobado

2.- PROYECTO CLIMA

Observaciones

| Aprobación pendiente

Aprobado

**3.-
ELECTRICIDAD
AD**

Alumbrado

Observaciones

| Aprobación pendiente

Aprobado

Corrientes Débiles

Observaciones

| Aprobación pendiente

Aprobado

Enchufes

Observaciones

| Aprobación pendiente

Aprobado

C
l
i
m
a

Observaciones

| Aprobación pendiente

Aprobado

4.-

SANITAR

IO

Agua potable

Observaciones

| Aprobación pendiente

Aprobado

Alcantarillado

Observaciones

| Aprobación pendiente

Aprobado

5.- SEGURIDAD

Detección

Observaciones

Aprobación pendiente Aprobado

Extinción

Observaciones

Aprobación pendiente Aprobado

6.- CONCLUSION

- Se solicita resolver lo observado para poder dar autorización a los trabajos de habilitación.

Sin otro particular, saluda atentamente a Uds.,



Sebastian Bianchi K.
Servicios Integrales de Arquitectura

Carta Aprobación Proyecto.



Santiago, XX de XXXX de 20XX

Señor
XXXXX
Jefe de XXXXXX
XXXXXXX

PRESENTE

Ref.: Permiso de Habilitación Oficinas XXXXXXXX

De mi consideración

En atención a lo solicitado, tengo el agrado de otorgar permiso para iniciar los trabajos de habilitación de acuerdo a los planos entregados de:

- ARQUITECTURA
- CLIMA
- ELECTRICIDAD
- SANITARIOS
- SEGURIDAD

El permiso se otorga para la Of XXX, ubicadas en el Edificio XXXXXXXXXXX, ubicado en calle XXXXXXXXXXX, comuna de XXXXXXXXXXX.

Nota:

El presente permiso es complemento a los requerimientos solicitados en el reglamento de habilitación denominada Documentación Administrativa. Los cuales deberán ser entregados a la administración previamente hacer ingreso de la constructora. Al término de los trabajos se deberá hacer entrega de todos los planos As Built de Arquitectura y sus Especialidades. Estos deberán ser entregados a la administración impresos con sus respaldos digitales.

Sin otro particular, saluda atentamente a Uds.,

Sebastian Bianchi K.
Servicios Integrales de Arquitectura

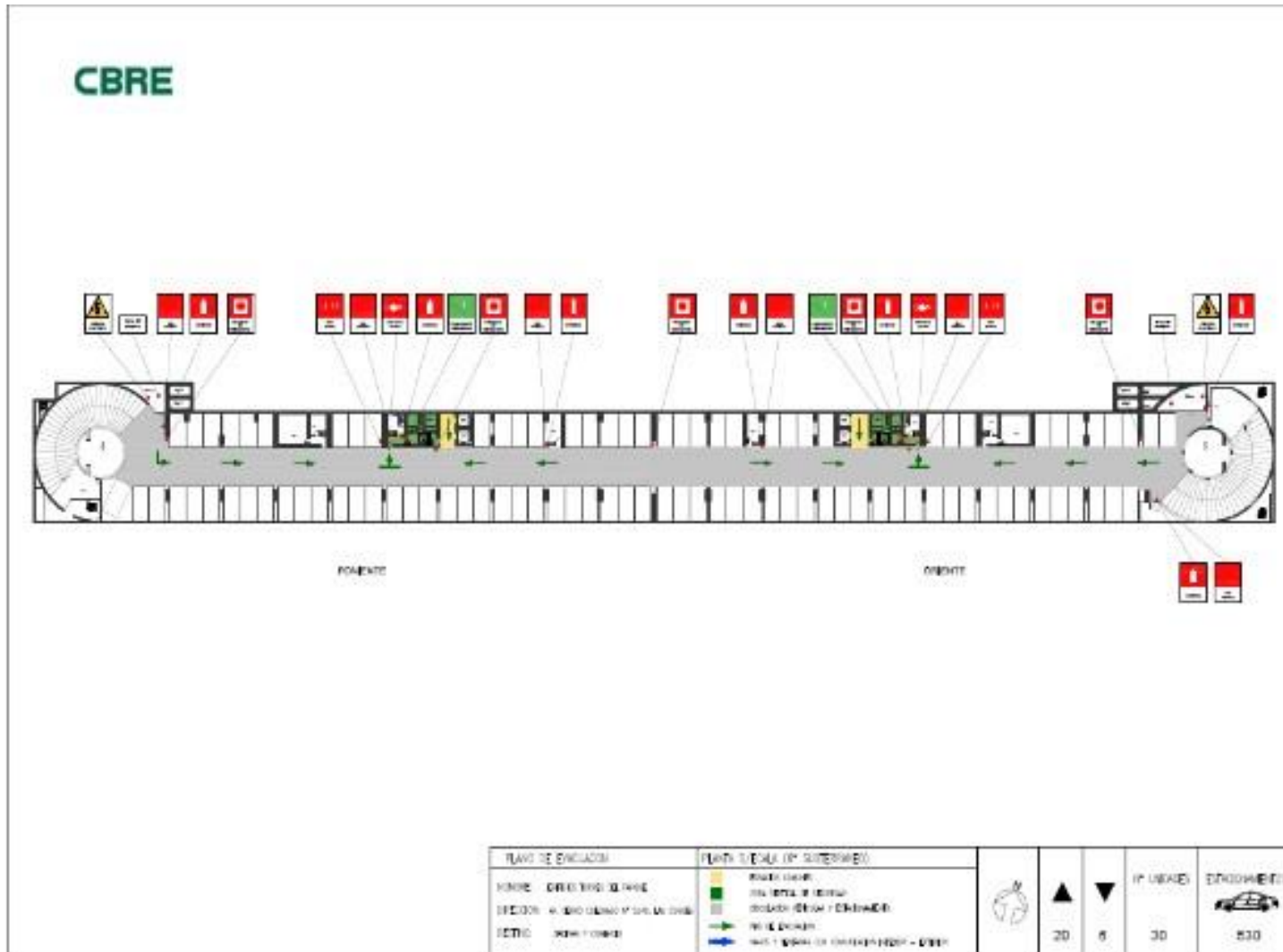
Av. Jose Alcalde Delano 10545 Of. 413, Lo Barnechea – Teléfono 56-9 6206 0266

2.9 PLANOS DDU 235

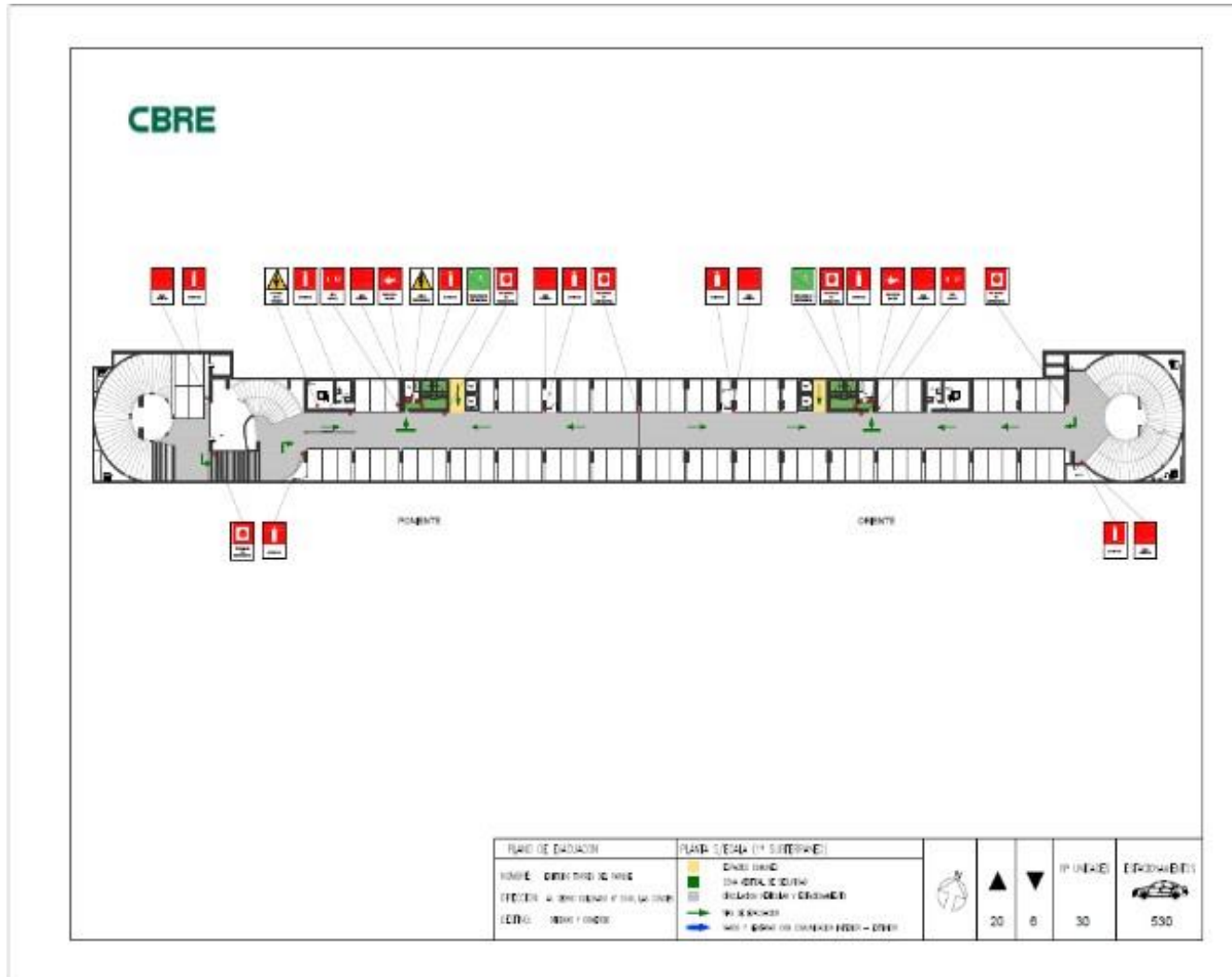
La Administración exige que cada oficina cuente con una copia de plano DDU 235 del piso en que se encuentre, este debe ubicarse en un lugar visible cercano a la vía de evacuación.

Planos DDU 235:

- Subterráneo -6 – Torre Oriente y Poniente



- Subterráneo -1 – Torre Oriente y Poniente



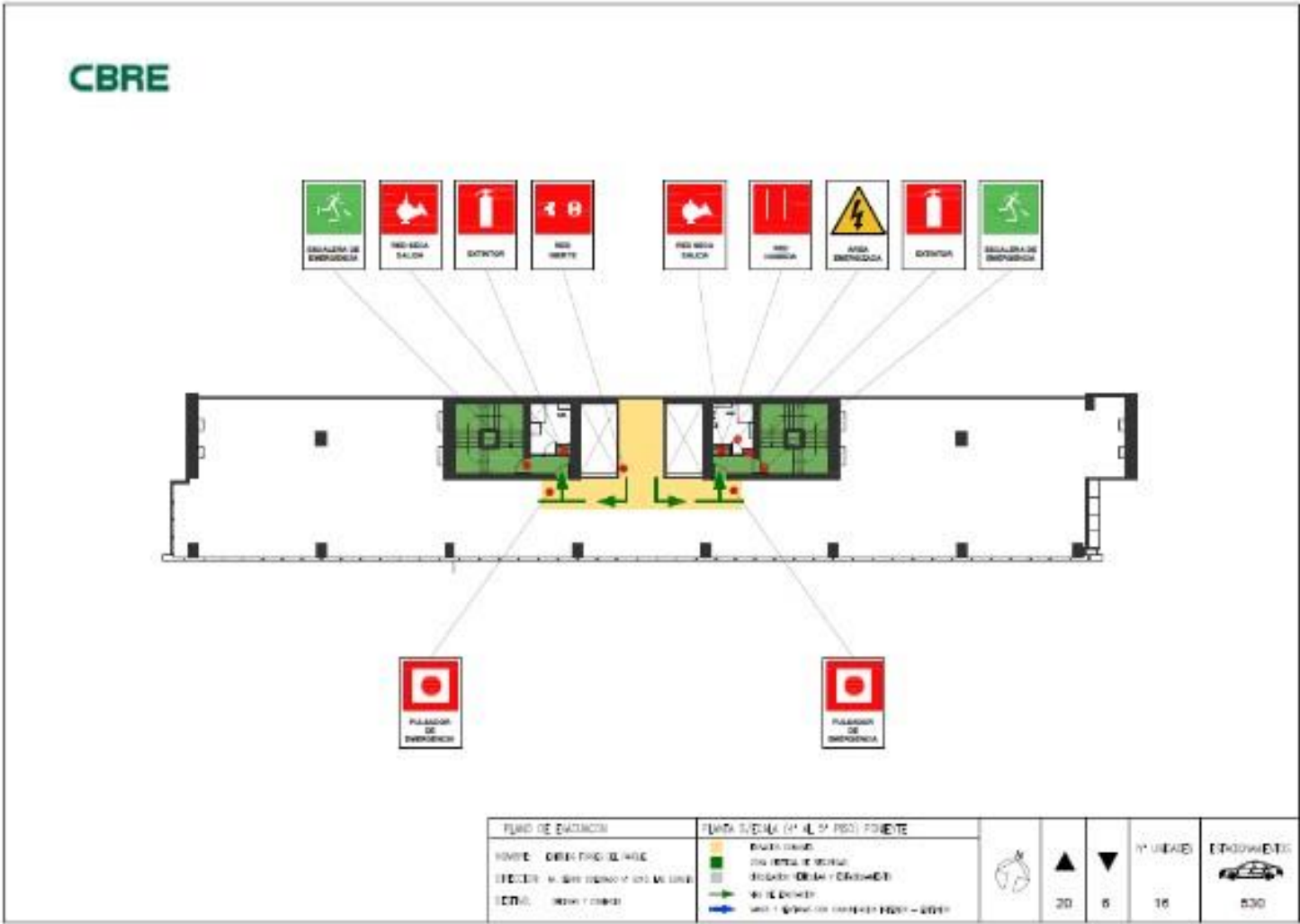
Piso 1 – Torre Poniente



Piso 3 – Torre Poniente

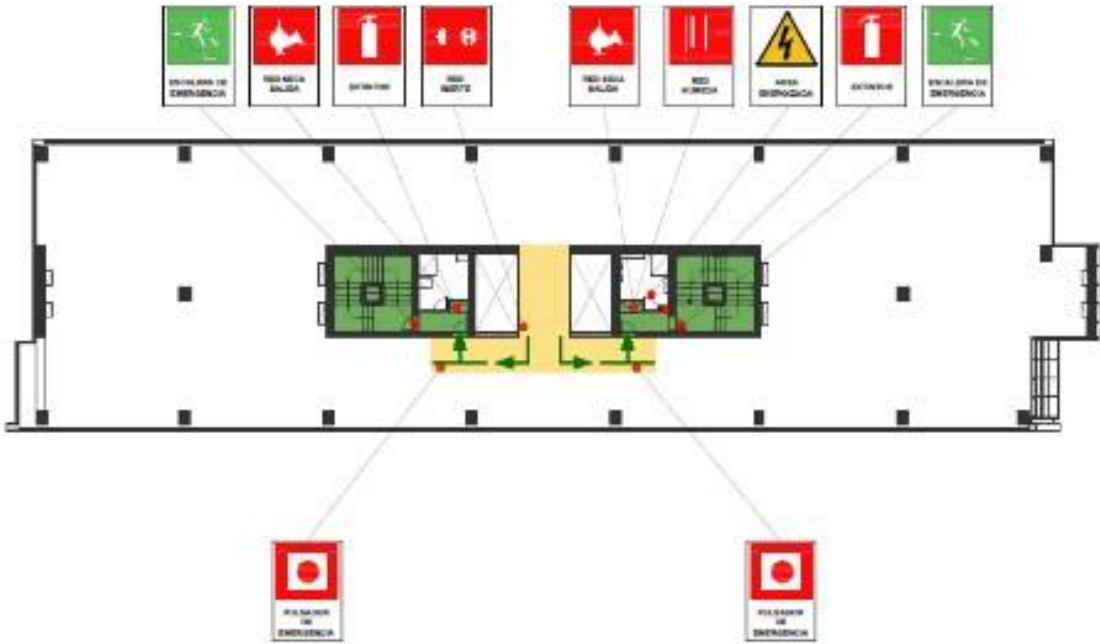


Pisos 4 y 5 – Torre Poniente



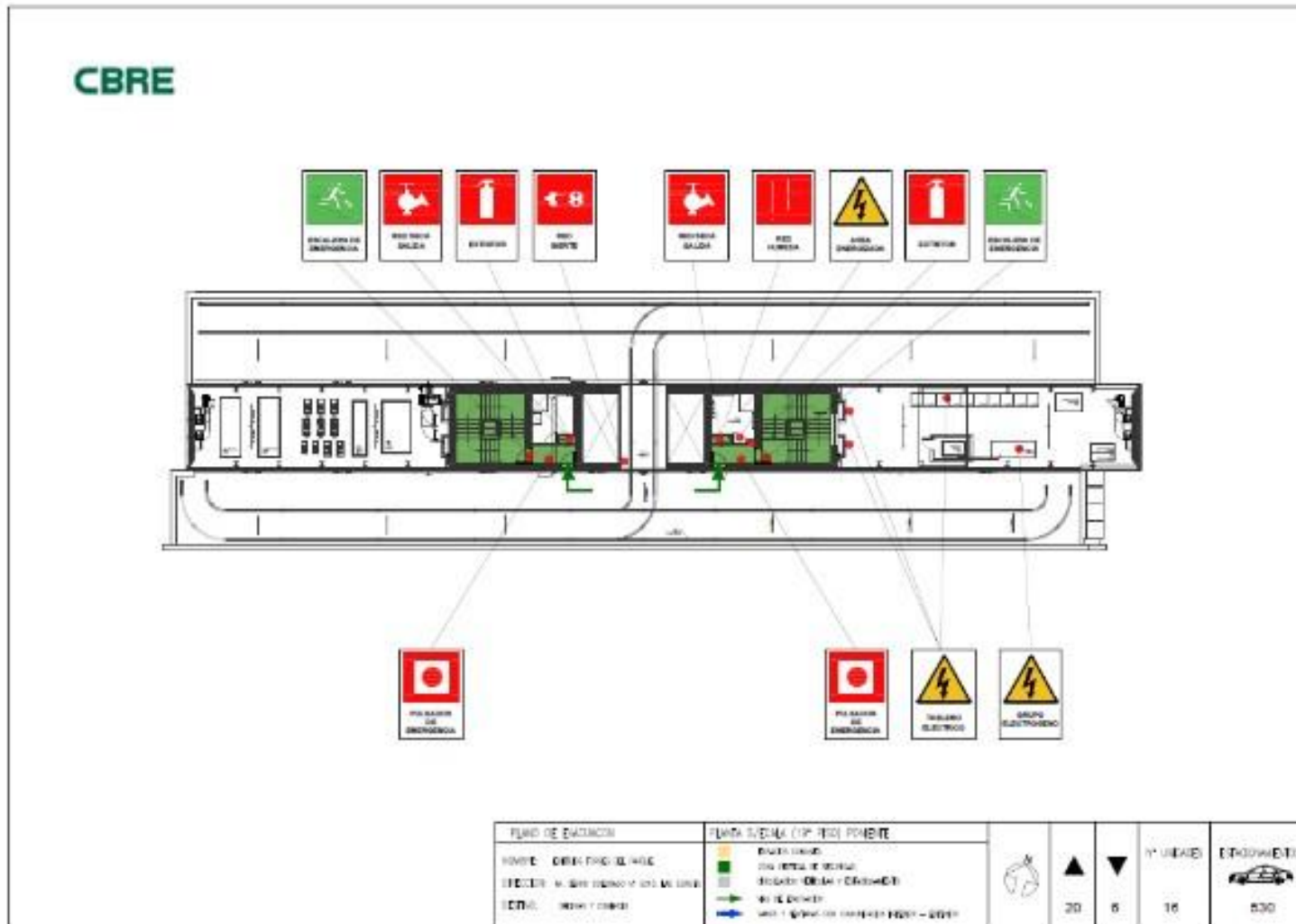
Pisos 6 al 18 – Torre Poniente

CBRE



<p>PLANO DE EMERGENCIA</p> <p>PROYECTO: OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LA TORRE PONIENTE</p> <p>PROYECTISTA: S.A. DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS</p> <p>CLIENTE: CBRE</p>	<p>PLANO GENERAL DEL 1º PISO TORRE PONIENTE</p> <p>SEÑALADO DE EMERGENCIA</p> <p>SEÑALADO DE NO FUMAR</p> <p>SEÑALADO DE NO PASAR</p> <p>SEÑALADO DE NO FUEGO</p> <p>SEÑALADO DE EXTINGUISHOR</p> <p>SEÑALADO DE ÁREA BIOLÓGICA</p> <p>SEÑALADO DE PUNTO DE REUNIÓN DE EMERGENCIA</p>		<p>20</p>	<p>5</p>	<p>15</p>	<p>ESTACIONAMIENTO</p> <p>530</p>
--	---	--	-----------	----------	-----------	-----------------------------------

Piso 19 – Torre Poniente



Piso 20 – Torre Poniente

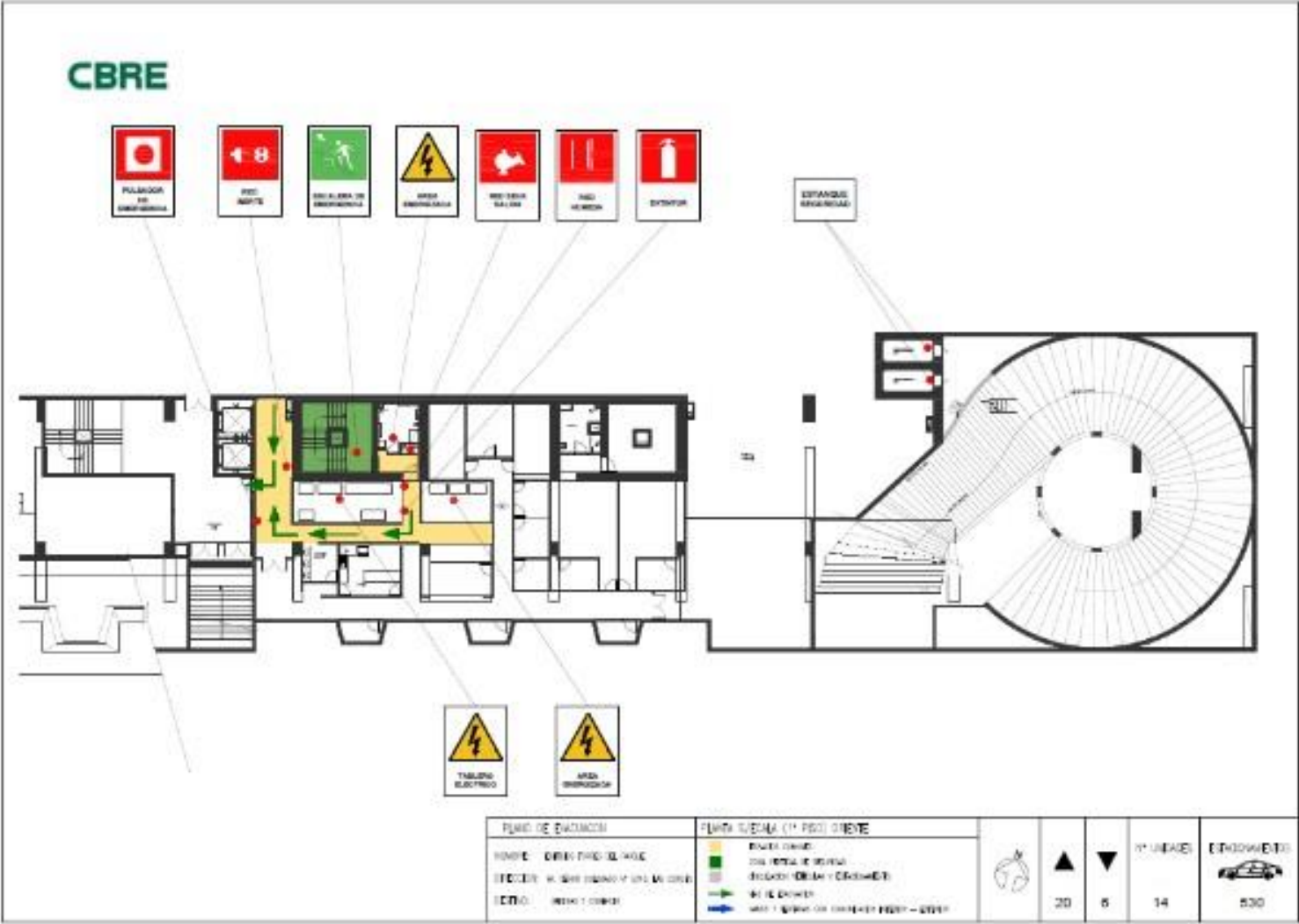
CBRE



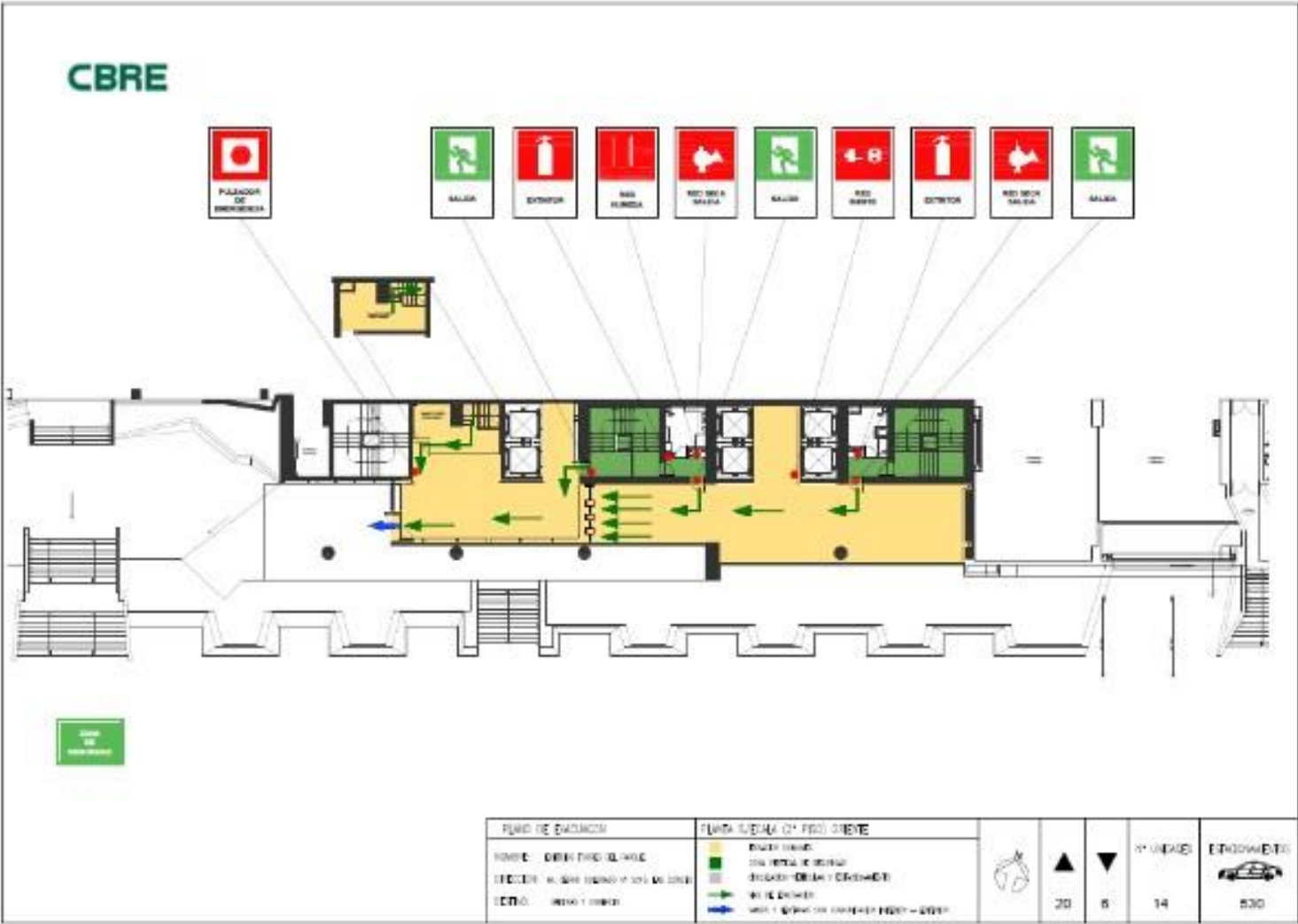
PLANO DE EMERGENCIA
 SALA MAQUINA
 ANTIFUMOS
 PLANTA ALTA

PLANO DE EMERGENCIA	PLANO SUELO (20ª PISO) PONIENTE			Nº UNIDADES	EDIFICIO
NOMBRE: PLAN DE EMERGENCIA	<ul style="list-style-type: none"> ■ SALA MAQUINA ■ SALA ANTIFUMOS ■ SALAS DE EMERGENCIA → SALA DE EMERGENCIA → SALA DE EMERGENCIA 			16	
DIRECCION: AL SEOR TORREO Y TORRE ALTA			20	5	530
UBICACION: TORRE Y TORRE					

Piso 1 – Torre Oriente



Piso 2 – Torre Poniente



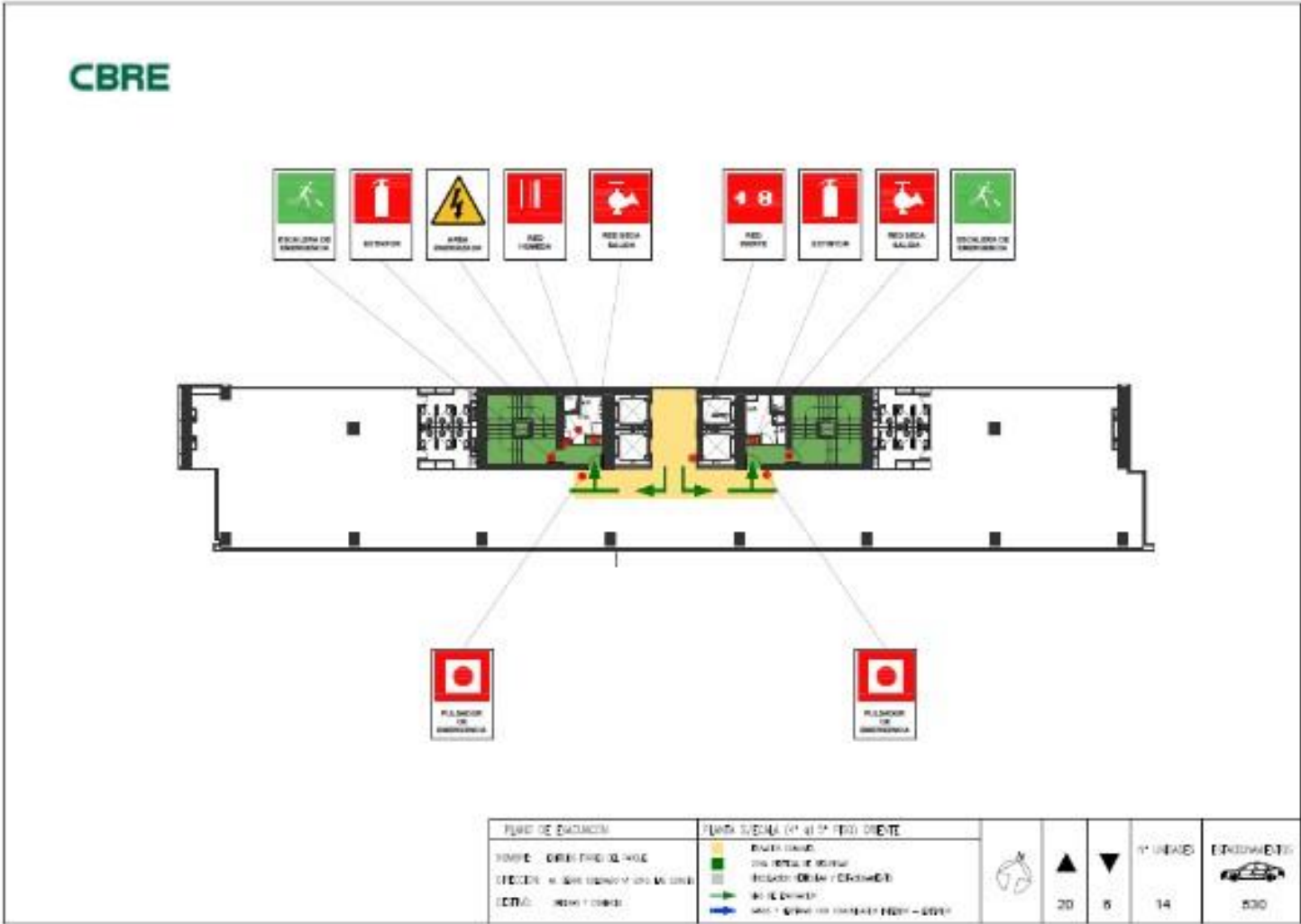
Piso 3 – Torre Poniente

CBRE



PLANO DE EVACUACION		PLANO SIMBOLO (1ª PISO PONIENTE)			20 6	Nº UBAES 14	ESTACIONAMIENTO 530
NOMBRE: CBRE PISO 03 PONIENTE DISEÑO: M. GONZALEZ GONZALEZ Y GONZALEZ LEGENDA: INTERIORES	BARRERA DE SEGURIDAD SALIDA DE EMERGENCIA SÍMBOLO DE EMERGENCIA SÍMBOLO DE EMERGENCIA SÍMBOLO DE EMERGENCIA	SÍMBOLO DE EMERGENCIA SÍMBOLO DE EMERGENCIA SÍMBOLO DE EMERGENCIA	SÍMBOLO DE EMERGENCIA SÍMBOLO DE EMERGENCIA SÍMBOLO DE EMERGENCIA				

Pisos 4 y 5 – Torre Oriente



Pisos 6 al 18 – Torre Oriente

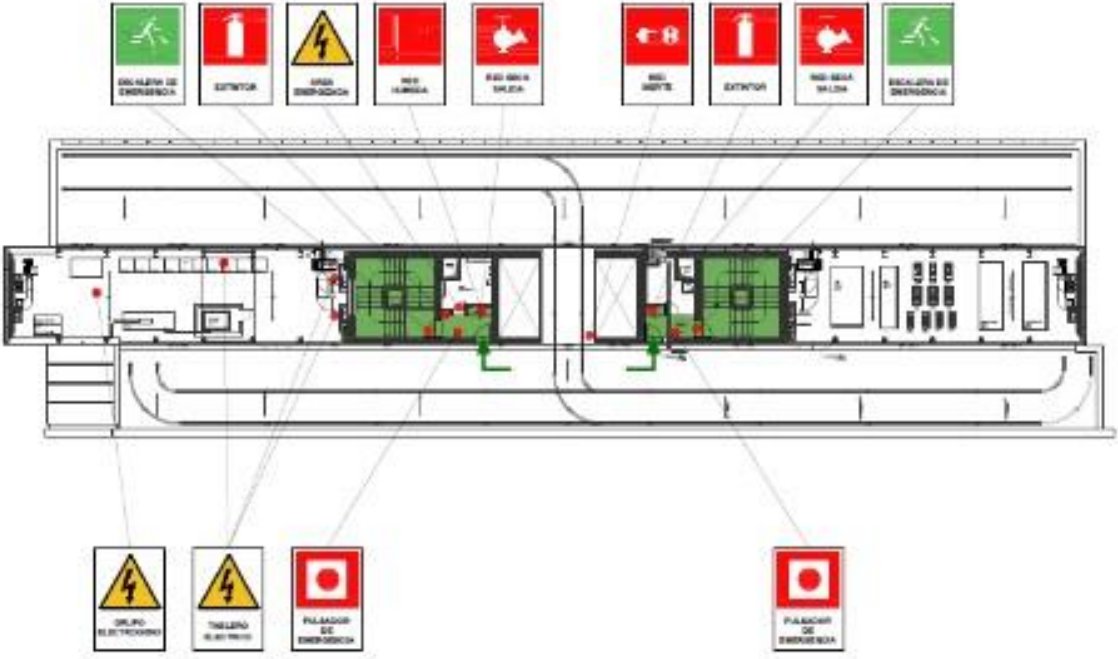
CBRE



<p>PLANO DE EMERGENCIAS</p> <p>NOMBRE: DIRECCIÓN GENERAL</p> <p>DIRECCIÓN: AV. SAN CARLOS Y SAN MIGUEL</p> <p>UBICACIÓN: PISO 18 TORRE ORIENTE</p>	<p>PLANO S/SEÑAL DE ALTO PISO ORIENTE</p> <p>SEÑAL DE EMERGENCIA</p> <p>SEÑAL DE EMERGENCIA</p> <p>SEÑAL DE EMERGENCIA</p> <p>SEÑAL DE EMERGENCIA</p> <p>SEÑAL DE EMERGENCIA</p>		<p>▲ 20</p> <p>▼ 6</p>	<p>14</p>	<p>ESTACIONAMIENTO</p> <p>630</p>
--	--	--	------------------------	-----------	-----------------------------------

Piso 19 – Torre Oriente

CBRE



- ESCALERA DE EMERGENCIA
- EXTINTOR
- RIESGO ELECTRICIDAD
- RISGO HUMEDAD
- RISGO SALIDA SUelta
- RISGO SORTEO
- EXTINTOR
- RISGO SALIDA SUelta
- ESCALERA DE EMERGENCIA

- GRUPO ELECTROGENO
- TRABAJOS ELÉCTRICOS
- PASADIZO DE EMERGENCIA
- PASADIZO DE EMERGENCIA

<p>PUNTO DE EMERGENCIA</p> <p>NOMBRE: GRUPO ELECTROGENO</p> <p>COORDENADAS: AL. 19.000.000.000 Y 100.000.000</p> <p>COORDENADAS: 100.000.000.000</p>	<p>PUNTO S/SEÑAL (TOP. 19.00) ORIENTE</p> <p> GRUPO ELECTROGENO</p> <p> TRABAJOS ELÉCTRICOS</p> <p> ESCALERA DE EMERGENCIA Y PASADIZO</p> <p> RISGO SORTEO</p> <p> GRUPO ELECTROGENO Y PASADIZO DE EMERGENCIA</p>		<p>▲ 20</p> <p>▼ 5</p>	<p>Nº UNIDADES</p> <p>14</p>	<p>ESTACIONAMIENTO</p> <p></p> <p>530</p>
--	---	--	------------------------	------------------------------	--

