



Municipalidad de Pucón
Dirección de Obras Municipales

ORD. : N° 994
ANT. : Renovación Roles Patentes de Alcoholes 2018

MAT. : Informe N° 3

Pucón, 13 de julio de 2018.

A : Alcalde Sr. Carlos Barra Matamala.
C/C : Honorable Concejo Municipal de Pucón

DE : Dirección de Obras Municipales

En atención al proceso de renovación de patentes correspondientes al año 2018, esta Dirección emite el presente informe a fin de comunicar los aspectos técnicos a subsanar según revisión de antecedentes de permisos y recepciones otorgadas, además de lo constatado en visita inspectiva llevada a cabo los siguientes días:

- 1º visita: jueves 21 de junio de 2018.
- 2ª visita: lunes 09 de julio del 2018.
- 3ª visita: viernes 13 de julio del 2018.

Y considerando que en acuerdo de sesión concejo de fecha martes 03 de julio del 2018, se solicitó efectuar reunión de coordinación con los distintos estamentos del municipio, involucrados en el tema y procesos de patentes, la cual fue convocada por esta dirección a través de mail de fecha 03 de julio del 2018, donde asistieron el administrador municipal y el encargado de rentas y patentes, posteriormente se llevó a cabo la visita a terreno solicitada por los concejales a la discoteca kamikaze agendada para el día Viernes 13 de julio, donde no hubo presencia de los interesados, por lo tanto, no se pudo efectuar la revisión post observaciones.-

I MARCO LEGAL: Artículo 4.3.29 OGUC: "Todo edificio o local de uso público, incluidas sus dependencias, instalaciones y equipos, podrá ser inspeccionado periódicamente por la Dirección de Obras Municipales después de haber sido recepcionado en forma definitiva total o parcial, con el propósito de verificar el cumplimiento de las normas sobre condiciones de seguridad general de seguridad contra incendio contenidas en el Título 4 de la OGUC".

II ANTECEDENTES GENERALES: Las modificaciones prediales han modificado las condiciones originales, por lo tanto, la información referente al Rol de avalúo informado por el propietario para la tramitación de los distintos permisos y recepciones, sufrió modificaciones debido a actualización de tasaciones del SII y reasignación de Roles producto de subdivisiones prediales. El resumen histórico de lo que respecta a tramitaciones en la Dirección de Obras es el siguiente:

1) **DISCOTECA EXIT**

Propietario: Inversiones 3G

Dirección: Camino Internacional Km. 3,5

1.1) Antecedentes:

Propietario	Rol de Avalúo	Permiso de Edificación	Recepción Definitiva
Ernest Josef Stark Maier	103-45	P N° 112/1996	N° 072/1997
Ernest Josef Stark Maier	236-01	MP N° 020/2004	N° 181/2004
Ernest Josef Stark Maier	103-45	MP N° 011/2011	N° 049/2011

1.2) Observaciones:

- Reforzar luces de emergencia en escalera. **(SUBSANADA)**
- Instalación de huinchas reflectantes en escaleras. **(SUBSANADA)**
- Mantenición de baños, artefactos en mal estado o quebrados **(SUBSANADA)**
- Reforzar mesón segundo piso. **(SUBSANADA)**
- Falta mantención o recambio de los elementos antideslizantes en la escalera principal. **(SUBSANADA)**
- Falta aseo general en acceso del local y mantención de fachada. **(PENDIENTE)**

2) DISCOTECA SALA MURANO

Propietario: María Isabel Montoya Becar

Dirección: Pasaje Las Rosas N°175

2.1) Antecedentes:

Propietario	Rol de Avalúo	Permiso de Edificación	Recepción Definitiva
Isabel Montoya Becar	102-121	N° 019/1992	N° 013/1992
Isabel Montoya Becar	102-121	N° 101/1997	N° 075/2005
Isabel Montoya Becar	102-121	N° 161/2004	
Isabel Montoya Becar	102-121	N° 44/2005	Nª 75/2005
Isabel Montoya Becar	18-618	N° 111/2014	N° 083/2014

2.2) Observaciones:

- Falta aseo y mantención en acceso a tablero eléctrico principal. **(SUBSANADA)**
- Terraza exterior cerrada parcialmente con cubierta y sin aislación acústica no regularizada en la Dirección de Obras. Además, se deja expresamente prohibido reproducir música en esta, ya que tiene como objetivo ser utilizada como vía de escape, por lo que tiene que permanecer expedita ante cualquier inconveniente y necesidad de evacuación de dicho local. **(Ingreso de solicitud de Permiso de Obra menor con fecha 06 de julio de 2018, en trámite, PENDIENTE).**
- Elementos anti deslizantes gomas de escalera sin fijación. **(SUBSANADA)**
- Falta protección en enchufes exteriores. **(SUBSANADA)**
- Filtración en cubierta y lava manos segundo nivel, lo que ocasiona colapso focalizado de piso segundo nivel. **(SUBSANADA)**
- Se presentan filtraciones (goteras en diferentes sectores de la cubierta). **(Al momento de segunda visita de fiscalización se encuentran en trabajos de reparación de cubierta para subsanar observación, PENDIENTE)**
- Escalera secundaria que conecta el primer nivel con el VIP, presenta altura libre menor a 1,80 metros y no está advertida con elementos reflectantes. **(SUBSANADA)**

3) RESTAURANTE MAMMAS & TAPAS

3.1) Antecedentes.

Propietario: Sociedad Turística Gastronómica e Inmobiliaria Villarrica.

Dirección: Av. Bernardo O'Higgins N°597

Propietario	Rol de Avalúo	Permiso de Edificación	Recepción Definitiva
Sucesión Ciro Sandoval y Otros	56-15	N° 095/1989	N° 047/1991
Luisa Raquel Becar Gutiérrez	56-15	N° 162/1998	N° 064/1999
Luisa Raquel Becar Gutiérrez	56-15	N° 215/2004	N° 090/2005
Villarrica's Peak Ltda.	56-15	N° 092/2011 (ampliación grande)	N° 029/2013

3.2) Observaciones:

- Faltan luces de emergencia en salón de baile y demarcación a vía de escape. **(SUBSANADA)**
- Falta o no se observa plan de emergencias. **(SUBSANADA)**
- Los baños aledaños a la pista de baile no están separados por sexo. **(SUBSANADA)**
- Escaleras en ingreso a pista de baile no cuenta con huincha reflectante. **(SUBSANADA)**

4) DISCOTECA KAMIKAZE

4.1) Antecedentes.

Propietario: Comercializadora Vientos del Sur.

Dirección: Camino Internacional Km. 2.5

Propietario	Rol de Avalúo	Permiso de Edificación	Recepción Definitiva
Drago Gluscevic Vermehren	113-1	N° 048/1987 (obra nueva por 361.30m2)	N° 044/1988
Inmobiliaria Sol Naciente Ltda.	113-27	N° 085/2002 (ampliación y remodelación de recintos superficie de 177.44 m2 incluye mejoramiento envolvente térmico y acústico)	Sin recepción.
Inmobiliaria Sol Naciente S.A.	113-27	N° 029/2006 (ampliación baños, cocina y accesos en	N° 048/2007

		89.99 m2)	
Comercializadora Vientos del Sur	113-1	N° 102/2013 (ampliación segundo piso y escalera de emergencia exteriores)	N° 004/2014

4.2) Observaciones.

- Antecedentes: Regularizar las obras autorizadas y ejecutadas de acuerdo a PE N° 085/2002, gestionando la recepción definitiva de las mismas, o ingresar una nueva solicitud de permiso atendiendo sólo el área a mejorar respecto a lo observado en Punto N°3, Aislación en techumbre. **(PENDIENTE)**
- Estacionamientos: Dar solución a la dotación de estacionamientos autorizada en PE N°102/2013 (57 plazas), según lo indicado en Art. 2.4.2 de la OGUC. **(PENDIENTE)**
- Aislación en techumbre: Ejecutar las obras necesarias para mitigar la contaminación acústica y emisión de ruidos molestos desde el interior de la Discoteca. Presentar un estudio de emisión de ruidos molestos conforme al DS N°146/1997, considerando exigencias y modificaciones introducidas mediante Decreto 38/2012 Ministerio del Medio Ambiente. Considerar además, el cumplimiento de resistencia al fuego de los elementos de construcción. **(Se adjunta presupuesto enviado por correo electrónico por el administrador el día 10 de julio del 2018) (OBSERVACION PENDIENTE).**
- Recintos no regularizados: Realizar las gestiones necesarias, amparadas en las disposiciones de la LGUC y su Ordenanza, para regularizar el recinto, o en caso de no ser factible, eliminarlo. **(PENDIENTE)**



Carla Carmona Gutiérrez
Constructor Civil
Directora de Obras Municipales (S)

CCG/SBB/MVC

Distribución:

- Honorable Concejo Municipal
- Rentas y patentes
- Asesor Jurídico
- Archivo

Avda. Bernardo O´Higgins 483, Pucón, correo electrónico: obras@municipalidadpucon.cl

PRESUPUESTO

SERVICIOS PROFESIONALES ARQUITECTURA + CONSTRUCCION

Comercializadora VIENTOS DEL SUR
SR. ANDRES ARCE
Propietario

Se presenta valorización a suma alzada para proyecto de AMPLIACION y CONSTRUCCION + Servicios Profesionales para ARREGLOS Y MANTENCIÓN de una discoteca denominada Kamikaze ubicada en Camino Internacional Km. 2.5 en la comuna de PUCON, Región de la Araucanía.

Generalidades:

Se propone desarrollar un proyecto de REMODELACION bajo parámetros normativos empleando un sistema sustentable tanto en los materiales y desarrollo del proceso, cumpliendo normativa vigente de accesibilidad universal, habitabilidad, seguridad contra incendios, térmica y acústica para el perfecto desarrollo del uso y protección de sus clientes.

El presupuesto contempla lo siguiente:

1) TRABAJOS PREPARATORIOS

- Visita a terreno
- Análisis condiciones existente
- Propuesta y estudio normativo respecto a las condiciones del diseño

2) PROYECTO ARQUITECTURA

Desarrollo completo proyecto de arquitectura, planimetría con lo siguiente:

- Planos de plantas, cortes y elevaciones + detalles para elaborar presupuesto construcción.
- Proyecto paisaje y espacio exterior
- Esquemas 3D según avance del proceso
- Especificaciones técnicas completas para evaluar presupuesto de obra
- Esquemas de Instalaciones sanitarias
- Esquema de Instalaciones eléctricas
- Especificaciones Técnicas.

3) TRAMITACION DE DOCUMENTACION

- Obtención de permiso de obra menor
- Obtención de Certificado de Recepción Final de Obra menor.

Valor neto PROYECTO ARQUITECTURA: 350,0 UF

Plazo: 30 días

Valor aproximado de obra CONSTRUCCION: 3000,0 UF

Plazo: 60 días

A EVALUAR LAS SIGUIENTES COTIZACIONES DE LAS INSTALACIONES UNA VEZ REALIZADO EL PROYECTO

PROYECTO ESTRUCTURA (a Presupuestar una vez realizado diseño)

- Elaboración de planos de Estructura en plantas y ejes estructurales completos
- Detalles Estructurales según requerimientos Arquitectura
- Detalle escantillón
- Memoria de cálculo
- Informe de la calidad del suelo

4) PROYECTO SISTEMA ELECTRICO

- Proyecto eléctrico completo en planimetría + cuadros de cargas y diseño tablero.
- Certificado Eléctrico TE1

Valor neto PROYECTO ELECTRICO: A COTIZAR (Según proyecto)

5) PROYECTO SANITARIO

Planos y cálculos Proyecto de Agua fría y caliente

- Planos y cálculos Proyecto Sanitario
- Tramitación y obtención certificados sanitarios de agua y alcantarillado independiente

KAWLES ARQUITECTURA

Arquitectura – Diseño – Construcción Sustentable
+ 56 9 88379484 / pablokawles@gmail.com
PUCON / LA ARAUCANIA - CHILE

Valor neto PROYECTO SANITARIO: A COTIZAR (Según proyecto)

6) PROYECTO CLIMA / CALEFACCION

Planos y cálculos

- Planos y cálculos Proyecto Clima
- Tramitación y obtención certificados

Valor neto PROYECTO CLIMA: A COTIZAR (Según proyecto)

Notas:

- 1) El propietario deberá contar con todos los antecedentes para iniciar el proceso como son: Plano topográfico del terreno con su superficie y cotas de nivel, Certificado de Dominio (datos de: fojas, número y año inscripción); Rol de SII activo, escritura y viabilidad de monto ejecución obra a través de crédito u valor efectivo demostrable en UF.
- 2) La ejecución contempla las visitas a Obra para partidas obligadas y anexas, las obligadas son: 1) Trazado/emplazamiento, 2) Sello de Fundación (emplantado y puesta estructura base), 3) plomo estructura vertical y horizontal (estructura en moldajes), 4) desencofrado completo/Niveles, 5) techumbre estructura, 6) puesta de ejes artefactos; anexas serán las evaluadas según carta Gantt.
- 3) **Plazos Proyecto Arquitectura: 30 Días hábiles aprox.** (una vez finalizado proyecto arquitectura se procede al ingreso del expediente municipal en caso de ser requerido), DEFINIDO Proyecto Arq. Se procede a los proyectos de especialidades y se estiman los tiempos por cada Sistema.
- 4) En caso de considerar construcciones, su presupuesto se evaluará en la etapa de Proyecto de Arquitectura.
- 5) Las etapas del proyecto firmadas por el propietario son consideradas finalizadas, cualquier cambio posterior que afecte la propuesta, será cobrada adicionalmente.
- 6) **No se considera TOPOGRAFIA del terreno.**
- 7) Será responsabilidad del propietario mantener la obra de acuerdo al permiso otorgado, tanto para la Recepción Final y con posterioridad.
- 8) Los valores son referenciales en UF y deberán considerarse las variaciones en estos factores para determinar el valor final.

Saluda Atentamente a Ud.

Pablo Kawles Sánchez

Arquitecto

Desarrollo Proyectos Habitacionales y Comerciales
Revisor Independiente primera categoría MINVU

KAWLES ARQUITECTURA

Arquitectura – Diseño – Construcción Sustentable
+ 56 9 88379484 / pablokawles@gmail.com
PUCON / LA ARAUCANIA - CHILE