

# TÉRMINOS DE REFERENCIA

<b>I. Título del Proyecto/Servicio</b>	<b>Contratación de servicios de construcción para habilitación segunda fase (final) del restaurante Trattoria Capitán Pastene, local Pucón.</b>
<b>II. Antecedentes de la Empresa Mandante</b>	
SOCIEDAD COMERCIAL SIU GENERIS LTDA., es una empresa del rubro alimenticio que al día de hoy ya cuenta con 3 sucursales, (Concepción, Temuco y Capitán Pastene). Su propuesta se basa en ofrecer una cocina típica de la región Emilia Romagna de Italia, complementada con productos típicos de la región de La Araucanía, resultando la fusión perfecta entre sabor e identidad. Se presenta como un embajador de las tradiciones gastronómicas italianas, que se destaca por una atención de excelencia y una ambientación ad hoc. Todas las pastas ofrecidas en el local son elaboradas artesanalmente, destacando sus ingredientes adquiridos a productores locales, a su vez cuenta con una amplia gama de vinos de producción regional con el fin de promover la industria local. La oferta considera dentro del mismo local un Emporio, donde se pueden adquirir todos los productos artesanales utilizados en el proceso productivo.	
<b>III. Descripción del Proyecto</b>	
Abrir una nueva sucursal de un restaurante de comida italiana en la ciudad de Pucón, Trattoria Capitán Pastene, siguiendo la misma línea de los otros 3 locales que ya se encuentran en funcionamiento en las ciudades de Temuco, Talcahuano y la localidad de Capitán Pastene, en los cuales, se destaca la historia de dicha localidad y se fomenta la actividad económica regional utilizando materias primas sólo de productores de la región.	
Para llevar a cabo el proyecto se arrendó una planta que cuenta con 200mts2., construido en una superficie total de 1200 mts2. El cual tendrá una capacidad de 150 personas, ubicada en un lugar estratégico de la ciudad; por lo que será necesario implementar el espacio físico adecuado para el correcto funcionamiento del restaurante.	
El proyecto de inversión considera la habilitación de la infraestructura, en cuanto a cocina, comedores y baños. El equipamiento del mismo y la adquisición de mobiliario y utensilios.	
<b>Objetivos de la Contratación:</b>	
El objetivo de la contratación es poder habilitar la segunda fase y final de la Trattoria Capitán Pastene, local Pucón (200 m2); de acuerdo a especificaciones técnicas que se adjuntan.	

## III. ALCANCE DE LOS SERVICIOS, especificaciones técnicas

**OBRA: Habilitación segunda fase (final) del restaurante Trattoria Capitán Pastene, local Pucón.**

**PROPIETARIO: Sui Generis Ltda.**

**UBICACION: Alderete #371.**

**COMUNA: Pucón IX Región.**

### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

#### A.- CONCEPTOS GENERALES.

##### A.01 Generalidades.

Las presentes especificaciones regirán para la habilitación de 200 mt2 de restaurante en la comuna de Pucón, en calle Alderete 371.

##### A.02 Especificaciones Técnicas.

Lo dispuesto en las presentes especificaciones técnicas (que denominaremos EE.TT.) se considerará para los efectos de habilitación, complementando con los planos de la obra que serán ejecutados de acuerdo al programa entregado por los mandantes y el posterior proyecto de especialidades de obra detallado que clarifique entre las partes las características principales de los materiales.

### **A.03 Libro de Obra.**

El encargado de la supervisión de la obra, deberá proveer un libro de obra, foliado y en triplicado, tapa dura, el cual deberá permanecer bajo su custodia y estar permanentemente a disposición del propietario y profesionales involucrados en el proyecto. En este libro, plasmarán las observaciones, detalles constructivos e indicaciones en general, de manera de hacer más eficiente el desarrollo de la Obra. Los Aumentos de Obras y/o Modificaciones de Obra solo las podrá solicitar el Mandante, plasmando sus solicitudes en este Libro de obras, lo mismo sucederá con la aceptación de los valores indicados en los aumentos u modificaciones.

### **A.04 NORMAS.**

#### **A.04.01 APLICACIÓN DE NORMAS AL PROYECTO.**

La obra deberá ejecutarse de acuerdo a todas las normas chilenas vigentes de la construcción, a las presentes E.E.T.T. (N. CH. 1156), a los reglamentos vigentes para la instalación Domiciliaria de Alcantarillado y Agua Potable, y a los reglamentos del SEC para la Instalación Eléctrica. Los procesos constructivos que se utilicen en esta obra serán detallados en forma general y no serán analizados en detalles en las presentes Especificaciones Técnicas por cuanto el Contratista a cargo de la obra deberá contar con la idoneidad suficiente para utilizar y manejar los materiales y procesos constructivos de acuerdo a las actuales N.Ch. de construcción, reglamentos de instalaciones e instrucciones de los fabricantes, como así también al arte de la buena construcción. La I.T.O. cautelará la ejecución de todas las partidas conforme a dichas normas y condiciones. Los materiales que se especifican se entienden de primera calidad conforme a las normas, recomendaciones, indicaciones y especificaciones de los fabricantes y/o proveedores de materiales para su correcto uso y empleo.

### **A.05 Gastos Generales.**

El permiso de construcción se gestionará antes del inicio de las obras un permiso notarial por parte del propietario hacia la constructora para que actúe en representación del propietario para todos los permisos que la obra requiera para su construcción, recepción, e instalaciones de las obras de especialidades frente a los mecanismos de Salud y ambiente, Compañía de electricidad, gas, telefonía etc. Se deberá presentar la carpeta para la obtención del dicho permiso en la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Pucón, el pago de derechos será cancelado por la constructora.

Se debe considerar en planilla de gastos generales los siguientes conceptos:

- Personal de Administración de Obra
- Equipos y Herramientas.
- Seguro Todo riesgo.
- Comunicación.
- Consumo Gas licuado para Obra
- El consumo de Electricidad y Agua Potable de la Obra es de responsabilidad del Mandante.
- Insumos de Librería, propios de la administración de la Obra.
- Imprevisto que absorba Alzas de materiales, cuyo porcentaje será de un 1% del costo directo neto.
- Aporte a Oficina Central, el que corresponde a Gastos Generales Indirecto.

## **B.- OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.**

### **01 GENERALIDADES.**

#### **01.01 Instalación de Faenas**

La Bodega se construirá con los recintos necesarios para dar cabida a los materiales que requieran resguardo del clima y robos. Aquellos materiales que por su volumen no puedan ser guardados bajo techo y que requieran protección de la lluvia deberán ser cubiertos con film de polietileno afianzado de tal manera que resista el viento reinante. **(gl)**

#### **01.02 Instalaciones Provisionales.**

Podrá instalarse baños químicos o conducir los afluentes de alcantarillado, se conducirán hacia un pozo absorbente excavado, que para el efecto deberá ser protegido para evitar la caída de personas o el paso de maquinarias sobre él. Dicho pozo deberá ser sellado al término de las obras.

#### **01.02.01 De Agua.**

La constructora realizara los proyectos y tramitación del empalme, los costos de estos serán cancelados por la constructora. **(gl)**

#### **01.02.02 Energía Eléctrica.**

La constructora realizara los proyectos y tramitación del empalme, los costos de estos serán cancelados por la constructora. Se entiende la existencia de factibilidad. Los costos solo de ejecución de empalme provisorios serán de responsabilidad del Contratista. **(gl)**.

#### **01.03 Aseo Permanente y cuidado de la Obra.**

Se debe considerar un aseo permanente de la obra. El cuidado de la misma será de responsabilidad del Constructor de la Obra. Deberá poner especial cuidado de mantener en condiciones de perfecto aseo, sin restos de escombros, tierra u otro material, tanto el terreno particular como la franja fiscal ó comunitaria **(mes)**

#### **01.04 Movilización y Transporte.**

Se considera el traslado de materiales desde diversos centros de venta hasta la obra. Este cargo lo debe considerar el contratista en su estudio de costos. Se considera la movilización del o los encargados de las gestiones en la adquisición y compra de materiales. **(mes)**

#### **01.05 Iniciación de Obra.**

Se considera el traslado de los materiales para instalación de faenas, maquinarias, herramientas y personal de obra. **(gl)**

#### **02.05.02 Estructura Tabiquería Interior.**

Se consulta tabiquería de madera en toda la estructura de muros interiores. Serán ejecutados en piezas de pino impregnado de 2x4" para pie derechos, y 2x4" para doble soleras, cadeneteado y diagonales afianzados por medio de clavos helicoidales. **(m2)**

#### **03.01.01 Muro interior.**

##### **03.01.01.04 Lana Mineral 50 mm.**

Se consulta en tabiquería perimetral la colocación de lana mineral de 50 mm como aislante acústico y térmico. **(m2)**

#### **03.02 Revestimientos Exteriores**

##### **03.02.01 Hardi Siding 0,19x2,4m x6 mm**

Como revestimiento exterior se considera tinglado de fibrocemento) de 0.19m x 2.4m x 6mm de espesor, el cual se colocará con tornillos para fibrocemento cada 30 cm. Perfectamente alineados en forma vertical de 2½" directamente al entramado de muros con Osb, el diseño de este se escogerá en conjunto con el propietario. (opción marca volcán) En los bordes donde se formen esquinas se usarán hojalaterías bajo el revestimiento **(m2)**

##### **03.02.02 Madera en muros**

Se consulta en paramentos que indica el proyecto en planos. **(m2)**

##### **03.03.03 Revestimiento Piedra Pucón**

La colocación de piedra Pucón, se considera en las zonas que aparece según planos. Se dispondrá además de malla acma anclada al muro con clavos hilti o espárragos predispuestos en el muro. Se cuidará de cortar la piedra a cincel. Las esquinas serán trabadas. Esta puede ser reemplazada por elastomérico color piedra Pucon a petición del propietario. **(m2)**

#### **03.03 Revestimientos Interiores**

##### **03.03.01 Cerámicos**

Se consulta la instalación de cerámicos en cocina, color y tipo a elegir por el Arquitecto y Propietario. Se colocará sobre una superficie completamente lisa, sin grietas, nivelada, libre de polvo o sustancias extrañas y secas. Se terminarán fraguados con color similar al color del cerámico. Todas las juntas de estas cerámicas deben quedar rellenas y selladas dando uniformidad a la superficie. La junta terminada debe quedar de ancho uniforme y sin poros. **m2**

### **03.03.02 Planchas Yeso Cartón**

En los paramentos interiores de zonas secas se consulta volcánita de 15mm de espesor atornillada a la estructura de tabiques y deberán consultar empaste y pulido antes de recibir el revestimiento de terminación. El revestimiento, tanto marca como color serán escogido por el propietario en común acuerdo con el arquitecto. En lugares donde vaya volcánita se usará huincha joint gard con pegamento para producir juntas invisibles. En los bordes de volcánita donde se formen esquinas se usarán perfiles "L" de aluminio. En los paramentos de baños y cocina se utilizarán planchas de OSb de 9,5 mm y sobre esta fibrocemento con terminación en cerámica o porcelanato a definir (ver valor en presupuesto), se exigirá la utilización de separadores plásticos para su instalación. Sobre la volcánita se consulta látex vinílico de buena calidad en a lo menos dos manos, previamente se retaparán las imperfecciones con pasta de muro aplicada con llana y espátula. **(m2)**

### **03.03.03 Revestimiento Fibrocemento 6 mm**

Se colocará permanit de 6 mm de espesor sobre tabiquería interior, se fijará con tornillos galvanizados de 10 x 1 ½" cabeza plana, la que corresponderá a la base de sujeción del revestimiento cerámica. Se colocarán en muros de baños, **(m2)**

### **03.03.04 Enchape ladrillos muro**

Sobre permanit de 6 Mm. fijados sobre tabiquería, se colocará porcelanato modelo color y características a definir por Arquitecto y Propietario. Se ubicará en muros de baño suite principal, muros baño visita, en muros zona cocina y baño niños, puede cambiar a cerámicas del mismo costo a petición del propietario.**(m2)**

## **03.04 Cielos**

### **03.04.01 Yeso Cartón**

En los paramentos horizontales de primer piso interiores de zonas secas se consulta planchas de yeso-cartón y Rh en zonas húmedas (cielos) de 10 mm de espesor atornillada al entramado de cielo. Se usará huincha Joint Gard con pegamento para las uniones entre planchas, posteriormente se empastará y pulirá la superficie antes de colocar el revestimiento de terminación. **(m2)**

### **03.04.02 Madera**

Se consulta en dormitorio principal un muro, acceso frente a puerta, muro en estar comedor, se consulta forro de nativo 1 x 4" con terminación tinta miel dos capas y laca selladora **(m2)**

## **03.05 Pavimentos**

### **03.05.01 Porcelanato Piso**

En piso baño suite principal, todos los baños y zona cocina se colocará porcelanato en que su color y tiposerá el indicado por Arquitecto y Propietario. **(m2)**

## **Carpeta**

### **03.05.01 .01**

Se consulta carpeta de nivelación en todo el piso

### **03.05.02 Cerámico**

Se consulta la instalación de cerámicos. Se colocarán en pisos de logia, Se colocará sobre una superficie completamente lisa, sin grietas, nivelada, libre de polvo o sustancias extrañas y secas. Se terminarán fraguados con color similar al color del cerámico. Todas las juntas de estas cerámicas deben quedar rellenas y selladas dando uniformidad a la superficie. La junta terminada debe quedar de ancho uniforme y sin poros. **(m2)**

## **03.06 Molduras**

### **03.06.01 Guardapolvo nativo**

Se consultan guardapolvos de pino ¾ x 3". Se fijarán con puntas de 1 ½". Deben quedar a plomo con los muros.**(ml)**

### **03.07 Puertas**

Se consultan puertas atableradas y de placa. Se consulta cerrajería y quincallería marca scanavini, modelos tipo acero inoxidable y usos de acuerdo a recintos.

#### **03.07.01 De fierro c/cerradura scanavini**

Se consultan puertas de acceso principal en acero y servicios exteriores . **(uni)**

#### **03.07.02 Placa Terciada**

Se consulta la instalación de puertas contraplacadas de 45 mm. *Greendoors*. de espesor, con bastidor y terciado de madera nativa apto para recibir pintura, según plano respectivo. Debe consultarse un tope de goma y colocación de la quincallería necesaria para su correcto funcionamiento. **(uni)**

#### **03.07.03 Marcos de Puertas**

Los marcos serán de pino Oregón de 2"x6" para las puertas exteriores y de pino oregon de 2"x5" para los marcos de puertas interiores y serán en relación a las dimensiones de cada puerta según corresponda. **(uni)**

#### **03.07.03 Topes de Puerta**

Se consulta en cada hoja de puerta la colocación de tope tipo ducasse o calidad superior. **(uni)**

### **03.08 Ventanas**

#### **03.08.01 Centros de Ventana**

Los Centros de Ventanas serán de oregon de 2" x 6" según proyecto de Arquitectura. Consultar a propietario por cambio a hojalatería **(gl)**

#### **03.08.02 Poliuretano Inyectado**

Con el objeto de lograr estanqueidad en marcos de puertas y ventanas, se consulta la colocación de poliuretano inyectado. **(gl)**

#### **03.08.03 Ventanas de Aluminio y fijas con Junquillo**

Se consultan ventanas según proyecto.

### **03.09 Pinturas**

La obra contempla terminaciones de pintura completas interiores y exteriores donde corresponda. Se da por

establecido que se consideran todas las superficies del proyecto con algún tipo de terminación. Las superficies a pintar deben estar perfectamente limpias y totalmente secas. Antes de pintar se efectuarán todos los trabajos de preparación de superficies y se aplicarán los aparejos, imprimaciones y empastes adecuados al tipo de material de la base y de la pintura.

En general se consulta la pintura tanto en paramentos interiores, exteriores donde corresponda, cielo, muros, molduras diversas y todo detalle que permita una terminación satisfactoria y perfecto acabado de la obra. Las superficies deberán quedar totalmente cubiertas, sin huellas de brochas, rodillos o manchas.

Se aplicarán las manos necesarias para el perfecto acabado de las superficies; en todo caso se aplicarán dos manos como mínimo cualquiera sea el material (esmalte al agua).

#### **03.09.03 Empastado**

Se contempla empastado, lijado y aparejo en cielos de volcanita. **(m2)**

#### **03.09.04 Esmalte al agua**

Se considera esmalte al agua en todas las superficies interiores de muros. Esmalte al agua tipo Chilcorrofin, de Sherwin Williams, o similar, respetando sus características técnicas. Espesor mínimo de la película seca = 75 micrones. Color a definir por la Arquitecta proyectista. En cielos de zonas húmedas sobre volcanita RH. **(m2)**

#### **03.09.05 Óleo Opaco**

Se considera Óleo Opaco en paramentos que el Arquitecto defina. **(m2)**

### **03.09.06 Tinte miel c/laca selladora**

Sobre entablado de madera al interior en cielos y sobre muros, se consulta como terminación la aplicación de laca selladora y tinta miel. **(m2)**

### **03.09.07 Tinte hidrorrepelente Argifol**

Se consulta aplicación para terminación de revestimiento, de acuerdo a indicaciones del fabricante. Se consultará tinte hidrorrepelente decorativo en base a agua, ALGIFOL o similar. Se consulta aplicación de 1 mano antes de montar y 2 manos o más después de montar, de acuerdo a indicaciones del fabricante. Color de acuerdo a lo señalado por la Arquitecta proyectista en forma oportuna. En todos los revestimientos exteriores que señalen fibrocemento.

## **03.10 Artefactos Sanitarios**

### **03.10.01 Artefactos y Accesorios Presupuesto Alternativo**

Se consulta el suministro y colocación de todos los artefactos sanitarios estándar y accesorios para su perfecto funcionamiento. Se considera especificaciones particulares para este ítem. Se consultan Artefactos importados y fuentes para vanitorios blancos, marcos de espejos y vanitorios en madera o cerámica según elección **(gl)**.

### **03.10.02 Accesorios**

#### **03.10.02.01 Jaboneras**

Se consulta jabonera empotrada a muro, de la línea ducasse en acero inox. o similar . En ss.hh. en cada baño lluvia y uno para cada lavamanos y/o vanitorio. **(uni)**

#### **03.10.02.02 Portarrollos**

Portarrollos de la línea ducasse en acero inox o similar, con perforación a la pared. Se consulta uno junto a cada WC que se indique en planos. Revisar con arquitecto ubicación. **(uni)**

#### **03.10.02.03 Ganchos**

Se consulta percha de gancho de la línea ducasse en acero inox o similar. Se consulta en ss.hh. **(uni)**

### **03.10.03 Calefont Junkers 16 lts Ionizado**

Se considera 2 Calefont tipo Junkers, Mademsa o Trotter tiro forzado, de encendido automático. Su capacidad será de 16 lts/min. Se tendrá especial cuidado en el tendido de trazado de gas licuado, cuyas soldaduras son a la plata y a tendido a la vista. Esta instalación se cañerías será hecha por un instalador autorizado. Las llaves de paso de agua serán metálicas y cromadas tipo Nibsa o Fas. **(uni)**

## **03.11 Cocina**

### **04 INSTALACIONES**

Los proyectos definitivos serán elaborados por el Contratista, siendo de responsabilidad del mismo el incorporar todas las correcciones que exijan los respectivos servicios para su aprobación. Toda alteración a los proyectos en su proceso de ejecución, debe hacerse previa aprobación del arquitecto proyectista. En todo caso tendrán como objeto mejorar o complementar las soluciones técnicas de las instalaciones.

El Contratista deberá rendir satisfactoriamente las pruebas reglamentarias y una vez terminadas las obras, obtener los certificados de recepción conforme de todas las instalaciones.

### **04.02 Agua Potable (fría y caliente)**

Se consulta red de agua fría y caliente, en diámetros de acuerdo al cálculo, distribuida según plano. La red exterior se consulta en PVC hidráulico de diámetros según cálculo. **(gl)**

### **04.03 Instalación Eléctrica**

Se consulta instalación de acuerdo a normas vigentes, con una acometida subterránea y un medidor individual conforme a normas. Se considera TDA con interruptor automático. Los centros a considerar serán los necesarios para abastecer los artefactos eléctricos que normalmente se consideran y se ubicarán de común acuerdo con el propietario, lo cual se

especifica en planos de especialidades. La alimentación eléctrica entre el medidor y la casa se ejecutará subterráneamente con los materiales adecuados para tal efecto. Se consideran los conductores de acuerdo al código de colores. Todos los centros quedarán aptos para instalar los enchufes e interruptores según la línea escogida por el propietario, así como la lanpisteria a colocar posteriormente por el propietario. **(gl)**

#### **04.04 Red de Gas Licuado**

Se consulta instalación de red de Gas Licuado por un instalador autorizado. Se deberá respetar todas las normas SEC vigentes. Se consulta red con llave de paso interior a la vista, para alimentar los Calefón y el artefacto de cocina, de acuerdo a las normas vigentes, además, se consulta la conexión a la red existente del condominio. **(gl)**

#### **5. Calefacción - Gas Proyecto y Construcción**

Se consulta en base a radiadores en muros en todos los recintos a excepción de cocina que lleva losa radiante, esta se abastecerá principalmente por la caldera, se alimentara automáticamente si el termostato lo exige a partir de una caldera a gas licuado, con alimentación de estanque enterrado, provisto por empresa distribuidora. Se consultara de acuerdo a proyecto. Esta instalación debe ser ejecutada por instalador autorizado por SEC (considerar que este tipo de calefacción requiere por seguridad un sistema de continuidad eléctrica por un periodo de una hora aprox. Esperando disipar el calor de caldera aleña, este sistema puede ser provisto por un generador de encendido con llave o uno más automático por UPS, la elección de uno de los dos sistema será por parte del propietario. **(gl)**

#### **6. Terraza Exterior**

Se consulta terraza según planos

### **06 TÉRMINO Y ENTREGA DE OBRA**

#### **06.01 Traslado Final de Obra**

Una vez finalizada la obra, se consulta el traslado de todos los materiales en calidad de compras en exceso, maquinaria y herramientas.

#### **06.02 Aseo Final y Entrega de Obra**

Terminada la obra se procederá a efectuar el aseo integral de la obra en su interior como exterior. Se tendrá cuidado de no dañar revestimientos, equipos y/o artefactos. Terminado el aseo general se procederá a la entrega Final de Obra.

### **IV. CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

Los criterios de evaluación y la ponderación de cada criterio son los que se muestran en tabla adjunta, el rango de notas será de 1 a 7.

<b>CRITERIO</b>	<b>PONDERACIÓN</b>
Proveedor Local (comunas de Villarrica o Pucón)	10%
Experiencia Previa	30%
Oferta Técnica	20%
Oferta Económica	20%
Tiempo de entrega de la obra	20%

## V. PLAZOS.

Las fechas y plazos para la adjudicación del Programa son los siguientes:

Hito	Fechas y plazo
Publicación de TDR	Martes 05 de diciembre de 2017.
Consultas y Aclaraciones.	Hasta jueves 07 de diciembre de 2017 a <a href="mailto:administracion@trattoriacapitanpastene.cl">administracion@trattoriacapitanpastene.cl</a>
Recepción de ofertas.	Las postulaciones deben presentarse impresas con membrete de la empresa oferente, donde incluya dirección, teléfono de contacto, correo electrónico, persona contacto, etc. en kilómetro # 6, Camino Villarrica – Freire, Sector Chucauco en Empresas Maderas Martini y Pertermann, Comuna de Villarrica; hasta viernes 15 diciembre 2017 a las 12:00 horas.
Apertura de ofertas	Viernes 15 de diciembre de 2017.
Evaluación de las ofertas y Adjudicación	Viernes 15 de diciembre de 2017.

## VI. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

La evaluación de las ofertas por una comisión evaluadora integrada por las siguientes personas:

- Representante Legal de la empresa Sui Generis LTDA., Sr. Juan Pablo Lepín Leonelli.
- Socio de la empresa Sr. Alejandro Tomás Martini Iriarte.
- Socio de la empresa Sr. Raúl Luis Narvárez Reyes.

## VII. CONDICIONES CONTRACTUALES.

- Contratante:** Empresa Sui Generis LTDA.
- Plazo:** se espera que el oferente sea capaz de comprometer un tiempo de entrega de la obra máximo de 30 días.
- Supervisión:** los trabajos serán supervisados por quién la empresa Sui Generis LTDA., designe para tal efecto.
- Forma de pago:** una vez finalizada la obra.

## VIII. APROBACIÓN

Estos TDR han sido aprobado por: Juan Pablo Lepín Leonelli

Firma:

Nombre y Cargo: Representante legal Sui Generis LTDA.

Fecha de la firma: 5 de diciembre de 2017.