

I. NORMATIVA.

1.1 Corresponde principalmente a la definición de:

- coeficiente de ocupación de suelo
- coeficiente de constructibilidad
- densidad máxima
- estacionamientos requeridos
- sub división predial mínima

Se entiende que estas definiciones están contenidas y bien resueltas en el proyecto de arquitectura.

II. ANÁLISIS DE CABIDA DEL PREDIO.

2.1 Breve descripción del proyecto estimado a construir.

Esta descripción se obtiene del proyecto de arquitectura del cual se haría una descripción resumida.

2.2 Superficie del terreno: corresponde a su superficie bruta en la que se distingue:

- expropiaciones o cesiones
- calles y pasajes
- áreas verdes
- superficie neta

Estas superficies se obtienen del proyecto de arquitectura

2.3 Superficie a construir: corresponde a su superficie bruta en la que se distingue:

- superficie 1er piso
- superficie 2º piso y superiores
- superficie bajo nivel de terreno
- superficie útil vendible.

Estas superficies se obtienen del proyecto de arquitectura.

III. ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS.

3.1 Corresponde a costos de obra en los que se distingue principalmente:

- costos de urbanización
- costos de construcción sobre terreno
- costos de construcción bajo terreno
- otros costos

Estos costos se obtienen de proyectos similares comparables en el sector y en sectores vecinos comparables que han sido evaluados para proyectos o inversiones inmobiliarias para bancos o compañías de seguros relacionadas.

3.2 Corresponde a ventas de obra en las que se distingue principalmente:

- venta de departamentos
- venta de locales
- venta de estacionamientos
- venta de bodegas

Estos precios de venta se obtienen de proyectos similares comparables en el sector y en sectores vecinos comparables que han sido evaluados para proyectos o inversiones inmobiliarias para bancos o compañías de seguros relacionados.

IV. DESARROLLO DEL PROYECTO

4.1 Corresponde o define principalmente:

- el número de unidades (deptos, locales, estacionamientos y bodegas) a construir
- los valores totales de venta
- los plazos de construcción estimados (urbanización y construcción)
- los plazos de ventas estimados
- la velocidad ventas
- el % de pié estimado

El número de unidades a construir se obtiene del proyecto de arquitectura, los valores totales de venta del proyecto de arquitectura y de los precios de venta como se indica anteriormente, los plazos de construcción, plazos de venta, velocidad de ventas y % de pié estimados se obtienen de acuerdo a antecedentes usuales para construcciones de este tipo también considerados en proyectos similares analizados para bancos y compañías de seguros relacionados

V. VALOR MÁXIMO DEL TERRENO

5.1 Corresponde al valor máximo obtenido para el terreno considerado como bruto y neto de acuerdo a los antecedentes anteriores mencionados.

VI. SINTESIS DEL PROYECTO

6.1 Corresponde principalmente a la utilidad obtenida para el proyecto definida como:

- porcentaje (%) sobre la inversión
- porcentaje (%) sobre las ventas
- UF/m² sobre los m² edificados útiles.

VI. COMENTARIOS FINALES Y OBSERVACIONES.

7. Corresponde a un comentario final y observaciones, si las hubiera, como complemento de los antecedentes anteriores analizados.

I. CONOCIMIENTO Y PARTICIPACION DURANTE LA ETAPA DE ELABORACION DEL PROYECTO.

- 1.1. Se fijarán las reuniones que sean necesarias de acuerdo a la complejidad del proyecto para obtener un acabado conocimiento de este, de su calidad, de sus exigencias y previo a su ejecución.
- 1.2. Se revisará el proyecto de arquitectura y su coordinación con el proyecto de cálculo.
- 1.3. Se revisarán los proyectos de urbanización, entre otros, agua potable, evacuación de aguas servidas, evacuación de aguas lluvias, electricidad, pavimentación, aire acondicionado frío y caliente y su coordinación con los proyectos de arquitectura y cálculo.
- 1.4. Se revisarán las especificaciones técnicas de manera que ellas estén acorde con los proyectos anteriormente descritos.
- 1.5. Se definirá un sistema de trabajo con los profesionales a cargo de los proyectos anteriores y otros por definir con el fin de aclarar las dudas que deban ser transmitidas al mandante y viceversa.
- 1.6. Se propondrán, cuando sea factible, alternativas económicamente viables al mandante en el caso de que los proyectos lo permitan de manera de obtener un proyecto afinado en cuanto a especificaciones técnicas, costos y plazos de ejecución posibles.

II. PREPARACION DEL PRESUPUESTO OFICIAL

- 2.1. Se elaborará, en conjunto con el arquitecto del proyecto, calculista y proyectistas de especialidades, el listado oficial de las partidas a evaluar.
- 2.2. Se determinará, en conjunto con el arquitecto del proyecto, calculista y proyectistas de especialidades la cubicación estimada de las partidas del proyecto a evaluar.
- 2.3. Se determinará, en conjunto con el arquitecto del proyecto, calculista y proyectistas de especialidades el listado de los precios unitarios de las partidas del proyecto a evaluar.

- 2.4. Se determinará, en conjunto con el mandante, los gastos generales o el porcentaje de gastos generales y las utilidades o el porcentaje de utilidades de mercado para el proyecto a evaluar.
- 2.5. Se determinará el presupuesto oficial una vez obtenidos los antecedentes anteriores.
- 2.6. Se fijarán reuniones adicionales en caso de ser necesario con el arquitecto, calculista y proyectistas de especialidades.

III.- PREPARACION DE BASES PARA LLAMADO A PROPUESTA DE CONSTRUCCION

- 3.1. Preparación de bases administrativas: se establecerán procedimientos y requisitos para presentar las ofertas, condiciones de contratación de las obras, programas y plazos de construcción, obras extraordinarias (si la hubiera), protocolos para el manejo de eventuales reclamos, formas para la presentación de los estados de pago entre otros.
- 3.2. Preparación de bases técnicas: mediante planos, especificaciones y documentos técnicos preparados para el proyecto y que se anexarán a las bases se establecerá en forma precisa y completa las características del proyecto, se fijará la calidad, infraestructura e instalaciones básicas consideradas para la instalación de faenas y se definirán las normas y procedimientos de seguridad que se deberán observar durante el desarrollo de las obras.
- 3.3. Proposición previa de participantes : de acuerdo al monto de las obras a ejecutar se presentará al mandante al menos un listado de 7 posibles empresas constructoras que pudieran estar interesadas en participar en las obras a ejecutar, habiéndose revisado previamente algunas de las obras que hayan ejecutado y los antecedentes que de ellas se obtuvieron (calificaciones obtenidas).
- 3.4. Selección de participantes: definidos los participantes a invitar a presentar propuesta se formalizará esta situación con una carta certificada que será enviada a las oficinas centrales de la empresa seleccionada.

IV.- LLAMADO A PROPUESTA

- 4.1 Se formalizará el llamado a propuesta enviando invitación por correo certificado invitando al retiro de antecedentes el día, lugar y hora que fije el mandante.
- 4.2 Se fijará en los antecedentes mencionados el día, lugar y hora de apertura de propuesta.
- 4.3 Se fijará en los antecedentes mencionados la forma de efectuar las consultas o aclaraciones que sean pertinentes.
- 4.4 Se fijará en los antecedentes mencionados la forma de responder las consultas o aclaraciones que se hayan efectuado.
- 4.5 Se fijará en los antecedentes mencionados el plazo fijado para efectuar las consultas o aclaraciones que se estimen pertinentes.

V.- EVALUACION DE LAS PROPUESTAS Y RECOMENDACIÓN DEL PROPONENTE.

- 5.1. Se efectuará la recepción de las ofertas de acuerdo al procedimiento fijado en las bases administrativas.
- 5.2. Se efectuará un análisis comparativo para cada una de las ofertas recibidas considerando los aspectos técnicos y económicos de ellas de acuerdo al procedimiento establecido en las bases administrativas.
- 5.3. Se efectuará una ponderación de los aspectos técnicos y económicos de cada una de las ofertas recibidas de acuerdo al procedimiento establecido en las bases administrativas.
- 5.4. Se efectuará una recomendación fundada al mandante del proponente cuya oferta sea la más conveniente para el mandante de acuerdo a lo establecido en las bases administrativas.

VI.- ADMINISTRACIÓN DE LA CONSTRUCCION (Formalidad Final).

Se reseña a continuación los paquetes de actividades más relevantes para la administración de la construcción.

- 6.1. Preparación del contrato de obra: corresponde al contrato con el oferente seleccionado el que se deberá formalizar de acuerdo a lo establecido en las bases administrativas.
- 6.2. Preparación de contratos de suministros (cuando corresponda): corresponde al contrato de suministros cuando corresponda de acuerdo a lo establecido en las bases administrativas y si así estuviera establecido.
- 6.3. Preparación del análisis presupuestario y de los flujos de desembolso: corresponde principalmente a los mecanismos de actualización y control correspondientes para fijar el monto de los estados de pago, sus fechas de presentación y sus fechas de pago.
- 6.4. Preparación y revisión de la actualización y emisión de planos de documentos técnicos contractuales definitivos (planos as built): corresponde principalmente a la elaboración y entrega oportuna de los planos as built de acuerdo a lo establecido en las bases administrativas.

VII.- INSPECCIÓN TÉCNICA

La inspección técnica tendrá como objetivo básico representar al mandante frente al contratista durante la ejecución de una obra, tomando acciones concretas para que la construcción se realice de acuerdo a la calidad especificada en el proyecto y, conforme a lo anterior, se cumplan los plazos y costos previstos.

La inspección técnica comprende las tareas típicas de aseguramiento de calidad y de control de contratos como son:

- 7.1 La emisión de informes periódicos de avance al mandante y el manejo del libro de obras de la obra en ejecución.
- 7.2 El control de materiales, componentes y equipos que se estén incorporando en la obra de acuerdo al proyecto, verificando entre otros:

- El cumplimiento de las especificaciones técnicas, las certificaciones de fábrica cuando sean necesarias y la recepción de ensayos y garantías cuando corresponda.
- El cumplimiento de un abastecimiento oportuno en cantidad y según lo programado.
- El cumplimiento del almacenamiento y manejo de este según normas, procedimientos y especificaciones recomendadas.

7.3 El control de la ejecución de la obra principalmente en lo que se refiere a:

- El replanteo general de la obra, sus niveles y geometría de acuerdo a proyecto.
- El control de los métodos de trabajo establecidos en cuanto a su calidad, rendimiento esperado y seguridad para el personal y equipos.
- El manejo oportuno de eventuales reclamos de obra de acuerdo a los protocolos previamente establecidos
- El cumplimiento oportuno de las recepciones parciales y finales fijadas para la obra de acuerdo a la programación previamente acordada y protocolizada.

7.4 El cumplimiento de los controles de avance de acuerdo principalmente a:

- La medición de las cantidades de obra ejecutadas por partidas (en porcentaje) siguiendo el itemizado previamente fijado.
- El control oportuno y permanente del cumplimiento del programa oficial y la implementación oportuna de las medidas de corrección para aquellas partidas que denoten atraso.
- La evaluación oportuna de las eventuales variaciones de los términos de referencia, obras extraordinarias y disminuciones de obras derivadas de cambios de diseño, ajustes presupuestarios o mejoras necesarias introducidas con posterioridad a la firma del contrato.
- La oportuna formulación de los estados de pago fijados según programación, su pronta revisión y aprobación cuando corresponda.

7.5 El cumplimiento y control oportuno de la mano de obra.

- Se verificará la diversidad (especialidades) y cantidad necesaria de acuerdo a rendimientos tipo para cumplir el programa fijado.
- Se verificará la capacidad del personal presente en obra para ejecutar faenas especializadas cuando se requiera.
- Se verificará la necesaria y oportuna presencia del personal profesional y de supervisión calificados para llevar adelante en plazo y costos la obra adjudicada.

7.6 Se verificará cuando corresponda el debido control de las certificaciones normadas que respalden la necesaria calidad de la obra contratada.

La inspección técnica se realizará mediante visitas de obra que serán efectuadas por los colaboradores de la empresa.

La inspección técnica organizará reuniones formales cada vez que sea necesario, con la asistencia del mandante (cuando se requiera), contratista y los proyectistas.