




**METRO S.A.**

## **DIVISIÓN DE NEGOCIOS**

### **TERMINOS DE REFERENCIA**

LICITACION PÚBLICA ARRIENDO LOCALES COMERCIALES EN SUPERFICIE, ESTACIÓN LO CRUZAT.

	Documento :	Términos de Referencia “Licitación pública arriendo locales comerciales en superficie, estación Lo Cruzat.”
	Revisión :	Rev.01 (28 septiembre 2023)
PROYECTO: Arriendo locales comerciales		GERENCIA DIVISION DE NEGOCIOS

### **INDICE GENERAL**

**Página 1 de 12**



<b>1. INTRODUCCION.....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVOS.....</b>	<b>3</b>
<b>3. UBICACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>3.1 DISTRIBUCION.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 EMPLAZAMIENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. ANTECEDENTES TECNICOS DE LOCALES COMERCIALES .....</b>	<b>6</b>
<b>5. REQUERIMIENTOS GENERALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN .....</b>	<b>8</b>
<b>5.1. PROYECTO APROBADO.....</b>	<b>8</b>
<b>5.2. OTRAS CONSIDERACIONES.....</b>	<b>8</b>
<b>5.3. MATERIALES Y ELEMENTOS DE HABILITACIÓN .....</b>	<b>8</b>
<b>6. OBRAS DE IMPLEMENTACIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>6.1. DESPEJE DE ÁREA.....</b>	<b>9</b>
<b>Revestimientos y Pinturas.....</b>	<b>9</b>
<b>6.2. OBRAS COMPLEMENTARIAS .....</b>	<b>10</b>
<b>7. INICIO DE OBRAS Y HABILITACION.....</b>	<b>10</b>
<b>7.1 CIERRE PROVISORIO .....</b>	<b>10</b>
<b>7.2. INSTALACIÓN DE FAENAS.....</b>	<b>10</b>
<b>7.2.1. HORARIOS DE TRABAJO .....</b>	<b>11</b>
<b>7.2.2. RESTRICCIONES.....</b>	<b>11</b>
<b>7.2.3. INGRESO DE MATERIALES .....</b>	<b>11</b>
<b>7.2.4. SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN .....</b>	<b>11</b>
<b>7.2.5. ASEO DIARIO Y FINAL .....</b>	<b>11</b>
<b>7.3. RECEPCIÓN FINAL, MANTENCIÓN Y OPERACIÓN .....</b>	<b>12</b>
<b>7.3.1. RECEPCIÓN FINAL DEL ESPACIO COMERCIAL .....</b>	<b>12</b>



## 1. INTRODUCCION

El presente documento ha sido realizado para la licitación “Arriendo locales comerciales en superficie, estación Lo Cruzat” que incluye dos locales comerciales, ubicados en Av. Manuel Antonio Matta LT-4 EL 3 Línea 3 y Av. Manuel Antonio Matta LT-5 EL 3 Línea 3, comuna de Quilicura. Este proceso, tiene por finalidad establecer las condiciones técnicas que deben cumplir los proponentes que ocupen esta infraestructura comercial con el objeto de resguardar el fiel cumplimiento de la normativa vigente, sus condiciones de seguridad, su correcta operación y el resguardo de la propia infraestructura de la Estación bajo la losa de cubierta y acceso a la estación.

Estos antecedentes deben ser utilizados en el análisis y desarrollo por parte de cada proponente frente a las características propias que rigen a cada local y en cualquier dependencia que quede bajo su administración. Asimismo, el proponente será responsable de la puesta en servicio y tramitación de los permisos, a solicitar en la respectiva dirección municipal asociadas a la habilitación interior del local, entendiendo que se debe mantener la estructura existente y se modificará sólo la espacialidad y subdivisión interior (elementos no estructurales).

## 2. OBJETIVOS

La Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A., a través de un proceso de licitación pública, busca arrendar dos locales comerciales en la comuna de Quilicura, ubicados en la superficie de la estación Lo Cruzat de la extensión de Línea 3. Los locales comerciales se entregarán construidos y el proponente deberá realizar la habilitación interior y puesta en operación de estos locales, debiendo contemplar todos los permisos municipales y alcances normativos (en términos constructivos), ya sea a nivel nacional (ministerial) como local (municipal).

El proponente deberá contemplar los siguientes aspectos:

- 1) Elaboración de propuesta de Arquitectura y Especialidades que constituirían el expediente municipal.
- 2) Gestión de permisos por parte de la respectiva Dirección de Obras Municipales (DOM). Para esto último, el proyecto se deberá desarrollar bajo las exigencias normativas de las entidades gubernamentales responsables de cada servicio requerido como también por las respectivas disposiciones del INN, dando un fiel cumplimiento de ellas, debiendo obtener la debida certificación cuando corresponda.

## 3. UBICACIÓN

La ubicación de los Locales Comerciales son parte de la expresión superficial de la estación Lo Cruzat, se ubican en Av. Manuel Antonio Matta LT-4 EL 3 Línea 3 y Av. Manuel Antonio Matta LT-5 EL 3 Línea 3, comuna de Quilicura.



### 3.1 DISTRIBUCION

Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1414  
Santiago - Chile  
Tel: +56(2) 2937 2000 - 2937 3000  
[www.metro.cl](http://www.metro.cl)



Imagen 3: distribución de zonas de administración.

- i) Área conexión: demarcada en color amarillo, comprende una calle privada y una conexión comercial que genera tránsito directo entre el terreno de la estación y el centro comercial del terreno aledaño. Esta es administrada a través de un contrato de arrendamiento con el centro comercial aledaño.
- ii) Área de administración municipal (I.M. de Quilicura): demarcada en color azul, corresponde a una superficie de administración municipal y que será destinada a puestos de emprendedores, total de 10 stand tipo feria, y áreas recreativas.
- iii) Área Estación: área demarcada en color rojo, es administrada por Metro y corresponde a la zona de operación exclusiva de la estación, la cual no podrá contar con ningún uso alternativo al de la operación. Dentro de esta zona se encuentran emplazados los locales comerciales y su ubicación es la marcada en color morado.

### 3.2 EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento de los locales comerciales corresponde a un local en el sector oriente y un local en el sector poniente, los cuales se demarcan en color amarillo según la siguiente imagen:



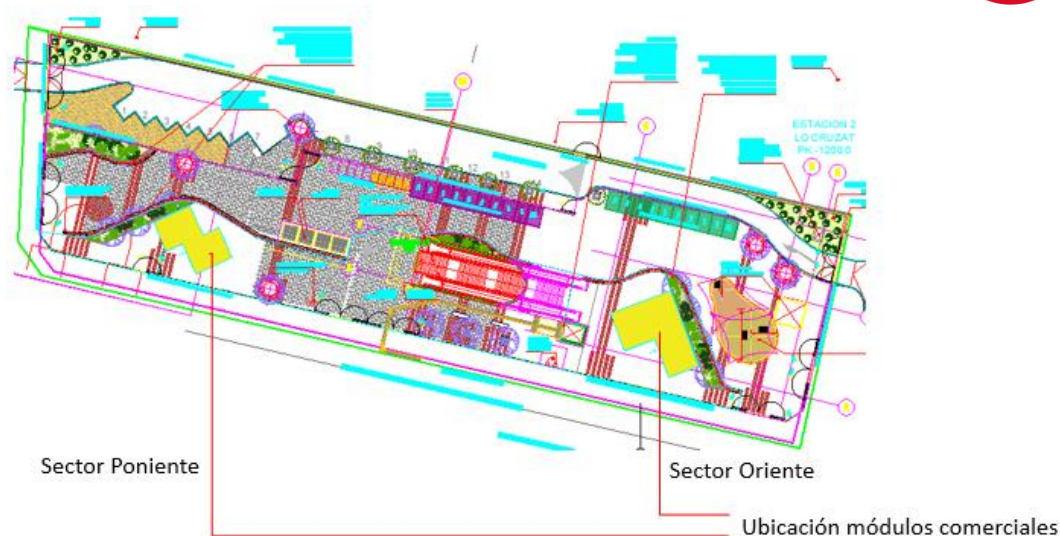


Imagen 4: emplazamiento locales comerciales

#### 4. ANTECEDENTES TECNICOS DE LOCALES COMERCIALES

Los locales comerciales se proyectan en una solución modular del tipo container marítimo del tipo high cube, buscando una imagen industrial que evoca el uso pasado del terreno donde se emplaza la Estación Lo Cruzat. Las superficies y distribución de locales son las siguientes:

**Local oriente** (imagen 5): local comercial en planta libre de 1 piso, en estructura de acero en base a container marítimo. Interiormente en muros y cielos se considera sobre tabique de 7cms, incluyendo aislación en fisiterm o similar y plancha en yeso cartón de 10 mm. En pisos considerará plancha terciado estructural existente de 32 mm de espesor, sin terminación.

**Local poniente** (imagen 6): local comercial en planta libre de 2 pisos de altura, en estructura de acero en base a container marítimo. La escalera que conecta al segundo piso se considera de forma interior, en estructura de acero, con ancho de 80 cm y con huella de 30 cm. Interiormente en muros y cielos se considera sobre tabique de 7cms, incluyendo aislación en fisiterm o similar y plancha en yeso cartón de 10 mm. En pisos considerará plancha terciado estructural existente de 32 mm de espesor, sin terminación.

Cada local comercial cuenta con las acometidas de agua, alcantarillado y eléctrico, siendo necesarias la ejecución de acometidas según la solución de clima que requiera el proponente.

Ambos locales comerciales se contemplan con entrega en su estructura terminada y con terminaciones exteriores en pintura, permitiendo la instalación de letreros de la marca necesarios para el correcto funcionamiento e imagen del local comercial.

El proyecto que se presente no podrá demoler ni modificar los elementos estructurales existentes, por lo que deberá habilitar el local considerando sólo ajustes y/o modificaciones de los elementos no estructurales para establecer un programa arquitectónico con la nueva distribución que se ajuste o requiera el rubro del interesado, mejorando lo existente, con la finalidad de garantizar una buena atención al público.



## Plantas y elevaciones de locales comerciales.

### Local poniente:

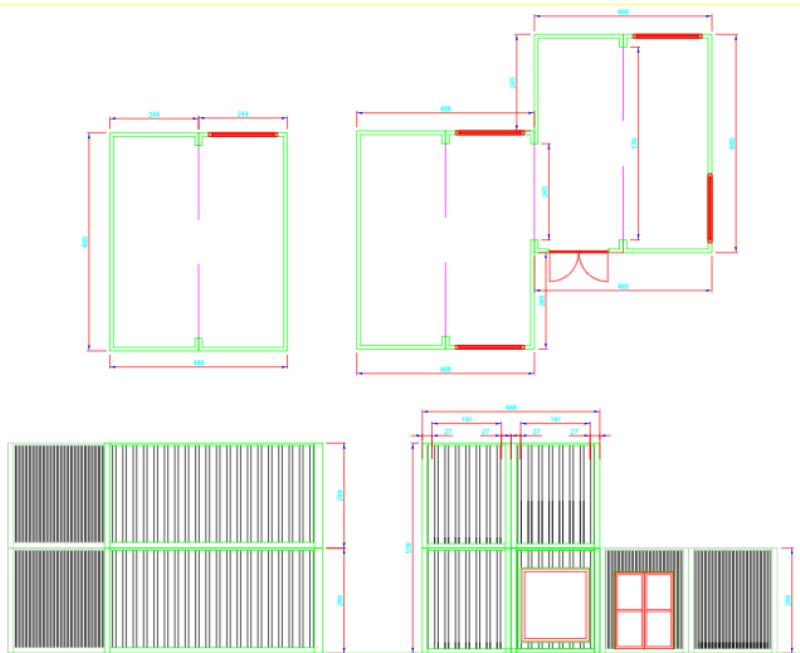


Imagen 5: planos local poniente

### Local oriente

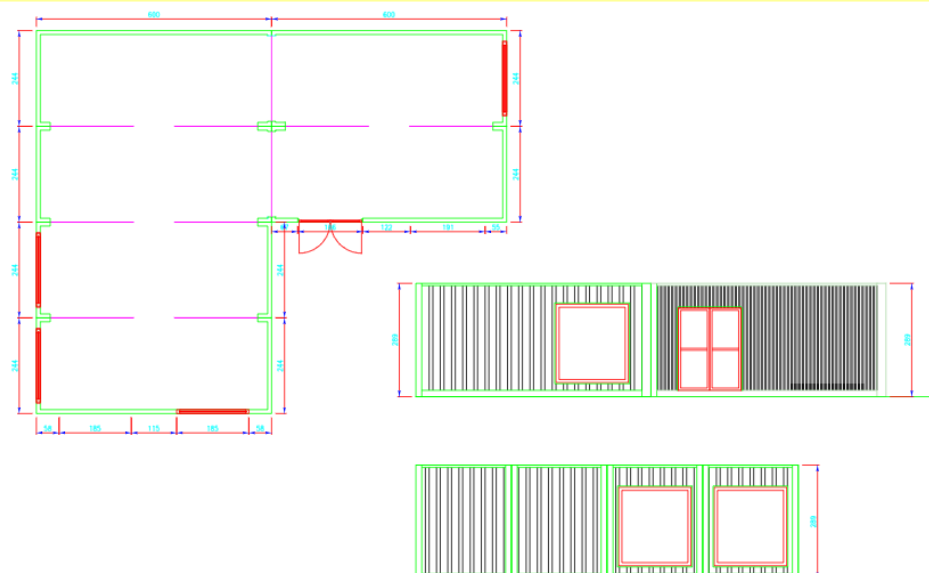


Imagen 6: planos local oriente



## 5. REQUERIMIENTOS GENERALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN

### 5.1. PROYECTO APROBADO

- El proyecto asociado a las modificaciones interiores del local comercial corresponde a obras menores que deberán cumplir con las exigencias dispuestas por la Municipalidad de Quilicura e indicadas en Certificado de Informes Previos (CIP), para su posterior aprobación por parte de su Dirección de Obras Municipales.
- Los proyectos de especialidades deberán ser aprobados y certificados por las entidades respectivas.
- Adicionalmente se debe cumplir con toda *Normativa Específica Vigente* a nivel nacional que aplique según sea el rubro de la ocupación comercial propuesta.
- No se podrán utilizar espacios exteriores al local comercial, sin previa autorización de Metro.
- Las consideraciones de seguridad en fachadas deben ser incorporadas como un inciso más dentro del proyecto, esto comprende la incorporación de films de seguridad en mamparas u otros cierres antivandálicos a considerar como mínimo, cortinas metálicas emballetadas.
- Todo lo anterior estará sujeto a la revisión y aprobación de Metro.

### 5.2. OTRAS CONSIDERACIONES

El proponente que sea adjudicado deberá considerar los siguientes puntos:

- **Entrega de Proyecto Final:** se deberán desarrollar y entregar los planos de Arquitectura, Especificaciones Técnicas y las respectivas especialidades para la futura habilitación de los locales. Como máximo, tendrán 40 días corridos para la elaboración de estos antecedentes y entrega a Metro para su revisión (considera visitas al local para la toma de medidas y otras revisiones). Posterior a la entrega final de proyecto, Metro contará con 10 días corridos para la revisión, para lo cual, en caso de consultas, observaciones y/o información faltante, ésta deberá ser subsanada en un plazo no superior a 10 días corridos desde la notificación de dichas observaciones. Aprobada la revisión por parte de Metro, se procederán a las firmas respectivas y posterior ingreso a la Dirección de Obras Municipales por parte del adjudicado.
- **Construcción Proyecto:** Una vez obtenidos los permisos de edificación (Obra Menor) y Metro haya sido notificado por La Arrendataria de esta autorización, el proponente adjudicado tendrá 90 días corridos como máximo para la habilitación del local. Este proceso, será supervisado paralelamente por Metro S.A., quien podrá solicitar ajustes en caso de desviaciones a lo estipulado en las Bases Administrativas, Términos de Referencia, oferta del proponente y/o a lo señalado específicamente en el contrato de arrendamiento.

### 5.3. MATERIALES Y ELEMENTOS DE HABILITACIÓN

Calidad de los materiales: La totalidad de los materiales especificados se deberán entender de *calidad óptima*, a fin de no poner en riesgo la estructura de los locales, debiendo ajustarse estrictamente a normas y ensayos consignados a cada uno de ellos, los cuales habitualmente son entregados por el fabricante, ya sea por características de uso y/o su condición ignífuga.

## 6. OBRAS DE IMPLEMENTACIÓN





La obra contempla ciertas generalidades durante su construcción, las cuales se señalan a continuación:

### **6.1. DESPEJE DE ÁREA**

Se considera la preparación del área interior, dejándolo apto para el inicio de las faenas de habilitación. Para ello se deberá procurar mantener la limpieza y ordenamiento de las faenas al interior del local comercial, debiendo considerar en todo momento el cumplimiento de los permisos y procedimientos estipulados por el municipio para el retiro de escombros, como también el cuidado de la propia estructura del local.

Por su parte, las condiciones en que Metro entregará los locales serán las siguientes:

Piso:

- Terciado estructural Existente en contenedor 32 mm (sin revestimiento).

Muros Perimetrales:

- Tabiquería en perfil galvanizado tipo U92 y C90.
- Aislación térmica, lana mineral 50 mm.
- Revestimiento una cara en plancha de yeso cartón 15 mm SD.
- Terminación interior, empaste y acabado con esmalte al agua color blanco.

Cielo:

- Tabiquería en perfil galvanizado tipo U92 y C90.
- Aislación térmica, lana mineral 90 mm.
- Revestimiento en plancha yeso cartón RF 15 mm.
- Terminación interior, empaste y acabado con esmalte al agua color blanco.

### **Revestimientos y Pinturas**

Los revestimientos interiores a utilizar deben ser lavables, impermeables y resistentes al uso diario. Se aceptan revestimientos pétreos como porcelanatos, cerámicas o equivalente, acero inoxidable o con pintura al horno, aluminio, resinas o acrílicos con certificación de alto tráfico, o cualquier material que cumpla con las condiciones indicadas.

En términos de ejecución, se recomienda que los muros se preparen para recibir pasta y luego pintura, debiendo alcanzar un acabado libre de imperfecciones. La aplicación del material que se utilice para la preparación de muros debiese garantizar una óptima adherencia al muro de los revestimientos definidos, garantizando un perfecto aplome y calidad de cada una de sus uniones y/o canterías, estos con terminaciones de buen estándar.

Para la pintura, se solicita de que sea marcas certificadas en durabilidad, resistencia y acabado, con una buena proporción de ligante, solvente y pigmento, de modo de garantizar una adecuada adherencia y recubrimiento. Se consideran idealmente superficies lavables, de alta resistencia al tráfico, siempre que estas se ajusten a la imagen y/o estándares corporativos del adjudicado. Las manos de pintura serán las necesarias para lograr un buen recubrimiento y acabado (mínimo 2 manos – 3 a 5 mils). Los color y tonalidades pueden ser definidas por el adjudicado.



## 6.2. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Se entiende por obras complementarias, aquellas que no forman parte del proyecto, pero necesarias para la ejecución del mismo.

- Retiro de escombros que resulten de la habilitación interior por parte de La Arrendataria

Se considera, según el punto 6.1., la preparación del área interior, generando una limpieza de muros, cielos y pisos, para dejarlo apto para las obras de habilitación interior. El retiro de los escombros del local y posterior depósito a vertedero autorizado, será de cargo del adjudicado.

## 7. INICIO DE OBRAS Y HABILITACION

Para comenzar las obras se entiende que la propuesta debe contar con la aprobación de permisos de las respectivas entidades. Debe contar con un cierre de obras estable y seguro.

Antes de iniciar las obras de habilitación y de cualquier trabajo relacionado en terreno, todos los trabajadores deben contar con las respectivas acreditaciones de seguridad laboral. Es un factor clave y fundamental contar con un Experto en Prevención de Riesgos en todo el transcurso de las faenas, disminuyendo al mínimo las posibilidades de accidentes entre sus trabajadores. Así también se deberá procurar mantener el orden y cumplimiento de los Procedimientos de Trabajo Seguro establecidos por sus Previsionista de toda persona ajena a las faenas que deban visitar las obras (esto incluye el cumplimiento de los protocolos sanitarios establecidos por la autoridad en caso de mantenerse).

A los 90 días desde la firma del contrato, se verificará el cumplimiento de los plazos para el término de obra. De no cumplir el plazo de obra establecido en estas bases (90 días corridos) y el cumplimiento de los estándares establecidos en las mismas, se aplicarán las multas establecidas en el contrato.

### 7.1 CIERRE PROVISORIO

Las obras de habilitación interior se deberán realizar contemplando un cierre solo en acceso de cada local comercial, con un tabique para cierre de faenas o cierre provisorio en placa de madera aglomerada tipo OSB de 15 mm. de espesor, con estructura de acero, cuya base o soporte no deberá interferir con el correcto flujo de la estación, garantizando la estabilidad del mismo, la seguridad de las faenas y la propia infraestructura en arriendo. Las obras de cierre no deberán sobrepasar una superficie de 10 m<sup>2</sup>, la cual se considera para efectos de una correcta ventilación, de accesibilidad y acopio de materiales.

Será responsabilidad del arrendatario mantenerlo en perfecto estado durante todo el tiempo que duren los trabajos y retirarlo fuera del terreno al momento de la puesta en marcha del espacio comercial.

### 7.2. INSTALACIÓN DE FAENAS

Para el posicionamiento de la instalación de faenas, la empresa contratista asignada por el arrendatario adjudicado, sólo dispondrá del área entregada, correspondiente al perímetro



delimitado por la construcción de los locales y el área de cierre de obra de 10 m<sup>2</sup> en acceso a cada local comercial.

Metro S.A. no asumirá ninguna responsabilidad respecto a daños, mermas, hurtos que pudieran afectar al Contratista en la propia faena, por lo cual éste deberá adoptar todas las medidas necesarias para su debido resguardo.

Todos los elementos de la instalación de faenas provistos por el Contratista son de su propiedad y deberá retirarlos al término del trabajo. Los elementos de seguridad industrial, iluminación, cierros, escaleras, protecciones, extensiones eléctricas, andamios, etc., serán de propiedad o administración del Contratista.

La energía eléctrica y el uso de las instalaciones sanitarias necesaria para la ejecución de los trabajos (pudiendo ajustarse según lo que señale la propia instalación de faenas), será la capacidad disponible del local, cuyo consumo a partir de la entrega del local será de responsabilidad del arrendatario. La empresa contratista deberá contar con un tablero de faena desde el cual se energizarán todas las herramientas a usar en el montaje del local y para su iluminación provisoria.

#### **7.2.1. HORARIOS DE TRABAJO**

El horario de trabajo será el estipulado por las normas municipales y debe ser coordinado previamente con Metro.

En caso de que no se respeten estas indicaciones, la municipalidad podrá emitir partes y/o multas que será responsabilidad del contratista y el arrendatario adjudicado subsanarlas.

#### **7.2.2. RESTRICCIONES**

No se podrá intervenir la estructura portante de la propia infraestructura de locales comerciales, como tampoco elementos estructurales que correspondan a la estación. Cualquier intervención o daño a estos elementos significara la paralización de las faenas, multas y el costo de la reparación a cargo del arrendatario. También es indispensable que estos elementos sean resguardados en todo momento por el arrendatario durante el periodo de operación según las bases de licitación. Eventuales incumplimientos serán sancionados de conformidad a lo señalado en Bases de Licitación.

#### **7.2.3. INGRESO DE MATERIALES**

El ingreso de material deberá ser en horarios según estipulan las normas municipales y debe ser coordinado previamente con Metro.

#### **7.2.4. SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN**

Se realizarán visitas durante la ejecución por parte de personal de Metro S.A., supervisando que se cumplan las normas indicadas sobre la construcción, seguridad y limpieza del espacio comercial adjudicado, las cuales serán coordinada a través del Jefe de Proyecto y Administrador de Obras.

#### **7.2.5. ASEO DIARIO Y FINAL**

El contratista deberá mantener un aseo diario durante todo el transcurso de la obra manteniendo en perfectas condiciones el orden y limpieza de los sectores donde se



desarrollen los trabajos, así como en los sectores por donde deba transitar el personal de la empresa contratista.

### **7.3. RECEPCIÓN FINAL, MANTENCIÓN Y OPERACIÓN**

Se deberá considerar en el diseño la forma de mantención de los revestimientos, luminarias y todos los equipos a instalar, tanto para el uso diario como en caso de deterioro o destrucción.

Se debe poner especial énfasis en el aseo de los elementos expuestos exteriormente de cada local comercial.

#### **7.3.1. RECEPCIÓN FINAL DEL ESPACIO COMERCIAL**

La Recepción Definitiva la otorga la Dirección de Obras Municipales respectiva, la cual es condicionante para la obtención de la patente comercial posterior. Metro S.A. sólo supervisará el desarrollo de las faenas de forma paralela, velando por el cumplimiento de los aspectos técnicos y administrativos definidos por las Bases de Licitación, Especificaciones Técnicas y demás documentos del proceso, como también de los alcances que puedan tener algún grado de interferencia y/o área de administración con la propia infraestructura de la estación. Con lo anterior señalado y contando con las patentes y permisos respectivos según cada rubro, se podrán iniciar las actividades comerciales en la infraestructura bajo arriendo. La Arrendataria deberá hacerse cargo de todas las obras necesarias para la mantención de él o los locales tanto interior como exteriormente, esto considerando sus fachadas, techos y pisos, además de las instalaciones que pudiesen dotar de suministro, consideradas hasta el punto de empalme de el o los locales comerciales entregados en arrendamiento. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad que le impongan las leyes, ordenanzas municipales, permisos de edificación, etcétera y a la administración de el o los locales comerciales durante la vigencia del contrato, evitando en todo momento interferencias entre el o los locales comerciales y la operación de Metro, como ubicar elementos fuera del área comercial entregada en arriendo, dejar el local abierto sin personal a cargo, incumplimiento de la normativa para el manejo adecuado de la basura, además de lo mencionado en las bases de licitación, todo a su propio costo o cargo, pudiendo Metro aplicar las multas correspondientes.