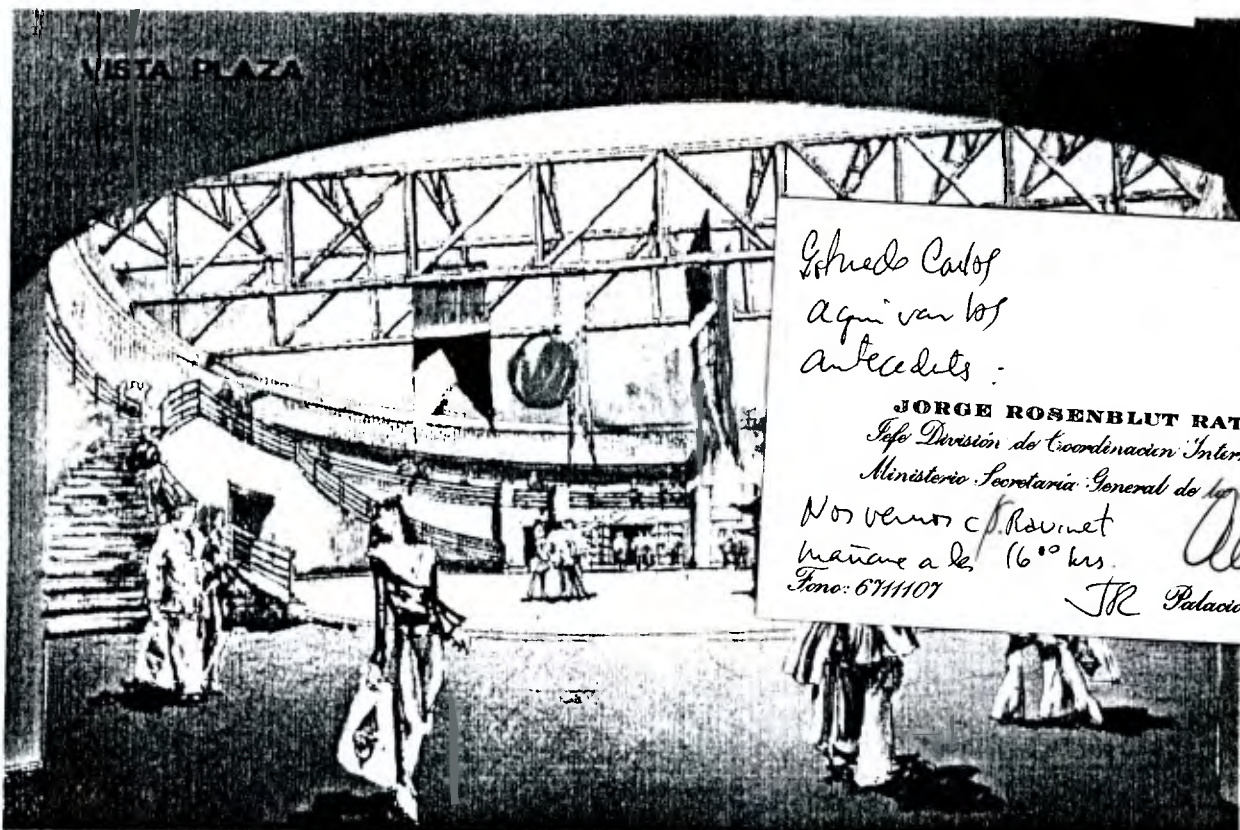


I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO.
1991

ARCHIVO

REPUBLICA DE CHILE
PRESIDENCIA
REGISTRO Y ARCHIVO
NR. 92/2326
A: 30 ENE 92

P.A.A.	<input type="checkbox"/>	R.C.A.	<input type="checkbox"/>	F.W.M.	<input type="checkbox"/>
C.B.E.	<input checked="" type="checkbox"/>	M.L.P.	<input type="checkbox"/>	P.V.S.	<input type="checkbox"/>
M.T.O.	<input type="checkbox"/>	EDEC	<input type="checkbox"/>	J.R.A.	<input type="checkbox"/>
M.Z.C.	<input type="checkbox"/>				



ANTEPROYECTO
CINE ARTE Y CENTRO CULTURAL
ALAMEDA (EX NORMANDIE).

I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO.
1991

ANTEPROYECTO
CINE ARTE Y CENTRO CULTURAL
ALAMEDA (EX NORMANDIE).

I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO
ALCALDIA

PERFIL DE PROYECTO
CINE ARTE Y CENTRO CULTURAL ALAMEDA (Ex-Normandie)

I. INTRODUCCION

El ex-Cine Arte Normandie se constituyó durante la década pasada en un importante centro cultural de la ciudad de Santiago, transformándose en un símbolo de expresión artística donde se congregaban vastos sectores de la sociedad.

Su objetivo fundamental de carácter cultural se materializó a través de ciclos de películas, foros y, en general, mediante la presentación de filmes de alta calidad, a los que podían acceder espectadores de todos los niveles de ingresos, dado el relativo bajo valor de sus entradas y su excelente ubicación. Lo anterior implicó una importante difusión del cine arte hacia todos los sectores en general y hacia aquellos que tienen escaso acceso a él, en particular.

Su ubicación privilegiada, Alameda 139, en uno de los centros neurálgicos de la ciudad (a dos cuadras del Barrio Bellavista, del sector de la Plaza Mulato Gil e inmediato al Metro) significaba que tuviera una afluencia notoria de público. (A futuro el Metro Línea 5 La Florida tendrá una estación a metros del ex-Cine Normandie.

Este lugar se transformó en un centro de reunión de los sectores juveniles, especialmente vinculados a las universidades, que apreciaban y gozaban de un buen cine, de buena calidad, generando una opción de entretenimiento sana y de bajo costo.

El ex-Cine Arte Normandie cesó sus operaciones por razones de distinta índole, fundamentalmente el mal estado de la sala, el tipo de contrato de arrendamiento del local con los propietarios anteriores, la falta de actividades complementarias al mismo, que permitiera un mejor uso del espacio y una capacidad (1000 butacas) que doblaba el tamaño económicamente viable de este tipo de cine. Sin embargo, cabe hacer presente que su existencia demostró, entre otras cosas, la presencia de una demanda fiel al cine-arte.

El éxito obtenido por esta iniciativa (originalmente sólo en Viña del Mar), en términos de público, fue posteriormente confirmado por la inauguración de otras salas de cine-arte en la capital (Biógrafo, Tobalaba, etc.).

Asimismo, es importante señalar la importancia que tienen las salas y circuitos de exhibición de cine-arte, no solo en Chile, sino que también internacionalmente, pues constituyen una salida para un gran conjunto de películas tanto antiguas como de estreno

que no encuentran salas especializadas donde exhibirse. Se debe destacar que el desarrollo del negocio de exhibición cinematográfica ha dado lugar, por razones de competencia, a grandes cadenas de distribución cinematográfica quienes se han especializado en el mercado masivo, lo que ha limitado la exhibición de cine arte en las salas tradicionales.

La situación recién descrita, refuerza la necesidad de contar con salas especialmente orientadas al cine arte.

Como una forma de poder recuperar el espacio que fue el Cine Arte Normandie durante muchos años, se plantea la posibilidad de que, con aportes privados (donaciones con fines culturales), se recree este espacio artístico especialmente para la juventud, pero incorporándole elementos más acordes a un concepto de empresa moderna y eficiente.

II. DEFINICION DEL PROYECTO

1. Objetivo Central

El Objetivo Central del presente proyecto es:

"recuperar un espacio cultural, estableciendo un lugar de recreación y encuentro cultural y artístico para los jóvenes santiaguinos, en una zona urbana privilegiada para estos efectos, a través de la promoción de actividades cinematográficas complementada con otras tales como exposiciones, foros y charlas, a costos que permitan el acceso de un amplio espectro de jóvenes".

Esta iniciativa podría transformarse, además, en un centro de atracción turística, social y cultural para la ciudad de Santiago.

2. Consideraciones Generales

Este proyecto se inscribe, por una parte en el contexto del Programa de Oportunidades para los Jóvenes, recientemente anunciado por S.E. el Presidente de la República. Este programa está destinado a darle a los jóvenes herramientas para su desarrollo integral. Por otra parte, apoya las iniciativas del Programa de Intervenciones Urbanas que está desarrollando el Ministerio de la Vivienda en conjunto con otros organismos del Estado, con el fin de promover un desarrollo armónico de la ciudad de Santiago.

Las especiales características de su ubicación invitan a pensar en un proyecto que esté en armonía con su entorno,

considerando el resto de los centros, teatros y barrios que lo circundan. A modo de ejemplo se pueden mencionar el Barrio Bellavista, Plaza Mulato Gil, Sala La Comedia, Cine el Biógrafo, Teatro de la Universidad de Chile (ex-Teatro Baquedano), Centro Cultural Banco del Estado, Colegio de Arquitectos, Escuela de Derecho, entre otros. Este es un elemento que podría reforzar las iniciativas y señales de la Ilustre Municipalidad de Santiago para revitalizar los distintos barrios aledaños al centro de la ciudad.

Este proyecto requiere para su materialización, la remodelación del edificio existente, que presenta excelentes condiciones constructivas y de diseño para generar en su interior un proyecto cultural más global que contenga no sólo un cine arte, sino otras formas de expresión artística. Dado que la factibilidad del proyecto se basa en un esquema de financiamiento permanente, se propone considerar el arrendamiento de locales en planta baja y segundo piso del Centro, para actividades complementarias, tales como salas de exposiciones, librería, cafetería u otras. Ello generaría ingresos adicionales con los cuales, la institución que opere este centro, puede solventar gastos fijos de su giro habitual.

Este proyecto tiene el patrocinio de la Ilustre Municipalidad de Santiago, que a su vez se hará cargo de su gestión, a través de su departamento de extensión cultural. La empresa privada apoyaría la inversión inicial, a través de la modalidad de **Amigo Permanente del Cine Arte**, correspondiéndole la adquisición preferente de dos asientos del Cine-Arte por cinco años.

3. Grupos Objetivo

Se ha identificado los siguientes grupos objetivo a los cuales este centro puede beneficiar:

- a. Sectores juveniles de educación media y universitarios¹
- b. Profesionales y tercera edad²
- c. Convenios con diversas organizaciones sociales, culturales, educacionales.

¹ El Cine aceptará la Tarjeta Joven del Instituto Nacional de la Juventud y otras iniciativas similares que permiten un descuento sobre el precio general de boletería.

² Es importante destacar que la experiencia del ex-Cine Arte Normandie con estos dos sectores fue muy positiva.

- d. Pasajeros y turistas de los nuevos Hoteles Internacionales del sector (Holiday Inn Crowne Plaza, San Francisco Kempinski, etc.), especialmente en aquellos horarios en que existe una menor afluencia de público juvenil.

4. Funciones

Se propone generar un centro cultural que incorpore como actividad central la exhibición de cine-arte junto a otras funciones artístico-culturales y gastronómicas complementarias.

Las principales funciones que se desarrollarían serían:

- a. **Exhibición de películas de Cine Arte.**
- b. **Restaurante y servicio de cafetería.**
El restaurante podría tener, durante la semana en horas de almuerzo, convenio con los centros educacionales localizados en el sector, Universidad de Chile - Facultad de Derecho y Campus Andrés Bello.

Funciones Complementarias:

- c. **Eventos culturales, artísticos y educacionales:**
- Conferencias, talleres y foros,
 - Exposiciones artísticas,
 - Lanzamiento de libros.
- d. **Actividades Culturales Permanentes:**
- Centro de Video (organización de ciclos de video, eventos audiovisuales en general).
 - Centro de Comics (exposiciones, actividades de intercambio, etc.)
- e. **Venta en locales especializados de nombres conocidos de:**
- Libros, revistas y discos, especialmente orientados a la juventud. Este lugar podría constituirse en un centro de promoción de la lectura juvenil.
 - Centro de venta de entradas para espectáculos diversos del acontecer cultural de la ciudad, que incluya entre otros el Teatro Municipal, teatros en general, eventos culturales musicales de carácter masivo, (ej. Estadio UC, Estadio Nacional, etc.) aprovechando su extraordinaria ubicación.
 - Artesanía,
 - Confitería.

Se especifican estas funciones como centrales, sin perjuicio de que existan otras que muy probablemente se irán desarrollando en la medida que el centro se consolide.

Para que el centro mantenga una armonía con lo cultural, los eventuales concesionarios de las funciones se sujetarían a ciertos requisitos previamente establecidos, que serían supervisados y autorizados por la Corporación Municipal que opere el centro cultural.

5. Esquema de Gestión

La gestión del proyecto, estaría a cargo de una Corporación Municipal, sin fines de lucro, dependiente de la Ilustre Municipalidad de Santiago³, que deberá normar el uso y administración del nuevo Centro Cultural.

Esta Corporación estará constituida por un Consejo conformado por representantes de amplios sectores de la vida cultural y artística (como cineastas, videístas, productores de cine, pintores, escultores), personalidades del mundo empresarial, dirigentes juveniles (Instituto Nacional de la Juventud y federaciones de estudiantes primarios y secundarios, etc.). Este Consejo sería presidido por el Sr. Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Santiago.

El Consejo designaría un Secretario Ejecutivo que entre sus funciones, se encargue de proponer al Consejo las distintas alternativas de uso de los espacios, velando por su financiamiento y administración, sub-arrendando los distintos espacios del Centro Cultural y designando un Administrador para el local en su conjunto.

La Corporación podrá recibir distinto tipo de donaciones y aportes para el funcionamiento del Centro Cultural, en particular durante la etapa inicial de inversión. El Secretario Ejecutivo gestionará estos recursos en cuanto a su captación, colocación y uso, de lo cual dará cuenta periódicamente al Consejo.

La Corporación arrendará, en un convenio por 10 años, el local en su conjunto, para asegurar el buen funcionamiento del Centro Cultural.

Se propone que la operación del Cine-Arte (sala de cine) se entregue en concesión, con importante participación en el negocio específico, delegando su administración en una persona o equipo con experiencia en el área. Se sugiere el mismo equipo de personas que conforma Filmo-Arte que administra el

³Esta Corporación deberá ser constituida por la propia I. Municipalidad. Mientras no se constituya, el municipio se encargará de las tareas necesarias para concretar e implementar el proyecto.

recién inaugurado Normandie (Ex-Gala), El Biógrafo y Cine-Arte de Viña del Mar.

Lo anterior presenta un buen aprovechamiento de ventajas que emergen de la experiencia en el negocio, de la existencia de un stock razonable de material para exhibir, de una sólida capacidad de acceso y conocimiento de las técnicas de exhibición y del mercado cinematográfico, y complementación con otras salas de similares características para la conformación de un circuito de cine de alternativa.

Los locales comerciales y/o de atención al público, serían sub-arrendados a terceros por parte de la Corporación, para que desarrollen y entreguen distintos servicios adecuados al tipo de público que frecuentaría el lugar.

Las actividades culturales permanentes (como exposiciones, eventos audiovisuales, ferias artesanales) y los eventos (folclóricos y artísticos en general) que se generen en otros espacios, que no son ni la sala de cine ni los locales comerciales y de atención al público, serían promovidos, seleccionados y autorizados por la propia Corporación Cultural.

Estas actividades debieran ser coordinadas y administradas por el propio Secretario Ejecutivo de la Corporación en conjunto con el Administrador del recinto.

6. Análisis de Flujo de Caja Estimativo de la Operación del Centro Cultural y Cine Arte

Respecto del análisis de flujo de caja de la operación del Centro Cultural y Cine Arte se puede señalar que los resultados de las estimaciones preliminares son razonables y permiten sostener la operación del lugar en el largo plazo.

Se ha previsto ingresos por concepto de:

- venta de boletos del Cine Arte y arriendo de la sala para conferencias ,
- arriendo de local para restaurante (303 m2 en 2º piso),
- arriendo de galería-cafetería (76 m2 en 1er piso)
- arriendo de local para librería (47,5 m2),
- arriendo de locales comerciales (96 m2 en 1er piso)
- cobranza de gastos comunes de administración del local en general.

Se ha considerado egresos, por una parte, por el arriendo del local en su conjunto, y por otra, por la operación del Cine Arte y la administración del local en general: personal, insumos, promoción, etc.

Se debe destacar el hecho que para la actividad central, esto es la venta de boletos para el cine, se consideró una asistencia promedio mensual de 11,000 espectadores que es bastante conservador dadas las cifras históricas del mismo ex Normandie, y en general de otras salas de cine especializadas.

El margen del negocio para estos supuestos considera utilidades mensuales de alrededor de UF 100. Esto implica un monto respetable como margen de seguridad y para enfrentar nuevas inversiones futuras o servicio de deuda.

(Se anexa cuadro estimativo de flujo de caja).

7. Participación del Sector Empresarial.

La iniciativa patrocinada por la Ilustre Municipalidad de Santiago de recuperar el espacio cultural del ex-cine Normandie, modernizarlo y expandirlo con actividades afines a la cultura en general y a la actividad Cine Arte en particular, ha sido planificada de manera tal que su operación sea autofinanciada. Es por esto que se ha pensado solicitar el apoyo al Sector Empresarial por una vez, de modo tal de poder asegurar el financiamiento de la remodelación y equipamiento del Cine-Arte y Centro Cultural.

Se ha pensado en materializar este apoyo por la vía de entregar el estatus de **AMIGO PERMANENTE** del Cine-Arte y Centro Cultural a 36 empresas que adquieran dos asientos del Cine-Arte por cinco años por un valor de \$5 millones y por una vez. La empresa recibiría un documento (tipo tarjeta de crédito o similar) que le da derecho a dos asientos pre-fijados y permanentes, los días par o impar del mes según corresponda, en función de vermouth y noche. Esto equivale aproximadamente a treinta pares de entradas al mes (720 entradas al año) por cinco años.

Estos asientos estarían reservados para sus propietarios hasta la hora de inicio de cada función. Solo en ese momento -y no antes- se podrían vender a terceros las localidades pre-asignadas a los Amigos Permanentes del Cine-Arte y Centro Cultural. En las funciones contratadas para exhibiciones privadas (avant-premiere contratadas para promociones comerciales y exhibiciones de beneficio) no se podrán ocupar los asientos pre-asignados. Finalmente, la tarjeta de Amigo-Permanente permitirá el acceso liberado a aquellas actividades efectuadas por la Corporación Municipal en los espacios del Cine-Arte y Centro-Cultural.

IV. DISEÑO ARQUITECTONICO⁴

1. Localización:

El edificio del Ex-Cine-Arte Normandie, ubicado en Alameda 139, a pasos de la Plaza Italia, se encuentra en un sector de la ciudad que contiene variadas actividades culturales y artísticas de importancia tales como el Teatro de la Universidad de Chile (ex-Baquedano), el Barrio Bellavista, el Centro de Extensión de la Universidad Católica y el Edificio Diego Portales que está empezando a ser utilizado para los fines que fue diseñado: Casa Cultural y Centro de Convenciones.

2. Descripción de la edificación y Estado Actual:

La edificación está constituida por una estructura de albañilería reforzada en todo el perímetro, que data de la década del 40. En su parte anterior fue incorporada una estructura de hormigón armado con el propósito de transformar el galpón original en la sala de cine existente.

Posee aproximadamente 1000 m² de superficie y su estado estructural, según inspección ocular es bueno, no presentando daños ni deterioros en la estructura resistente (post sismo 1985). Existen daños por mantención en muros laterales y cubierta.

La estructura del espacio sala corresponde a pilares independientes en los bordes y un marco de madera de roble de escuadrías suficientes. Su estado de conservación es bueno, con tensores y herrajes metálicos. En las visitas inspectivas no se observan daños ni contaminación por polillas de madera; tampoco deformaciones sustantivas en la estructura.

La estructura de madera de la cubierta son un bello ejemplo de solución constructiva en madera para grandes luces, lo que constituye un elemento de ingeniería valioso de rescatar.

El estado de conservación de los muros del foyer es bueno. Los servicios sanitarios y restante equipamiento, tales como calefacción (caldera a petróleo), radiadores, ventiladores, ductos de extracción y sobre todo las instalaciones eléctricas y de agua potable están en mal estado.

⁴ El anteproyecto de arquitectura fue estudiado por los arquitectos Miguel Contreras C. (ICA 4520) y Eduardo Lyon R. y por los Ingenieros Consultores MACOP Ltda.

3. Propuesta Arquitectónica:

La idea que orienta el proyecto es crear un espacio central iluminado y ventilado naturalmente, en torno al cual se puedan organizar las funciones del centro cultural, la sala de cine y el restaurante. Dicho espacio corresponderá a una plaza de eventos, exposiciones y presentaciones públicas. Se genera un nuevo espacio de encuentro de carácter público, que revitaliza el interior de la edificación original.

Se propone como partido general, constituir tres zonas:

1. **zona de acceso, librería, servicios y administración** en primer nivel y **restaurante** en segundo nivel,
2. **zona de plaza principal con locales múltiples y galería de exposiciones**, que pudiera ser utilizado como cafetería, en primer nivel; cafetería, salas de video o eventos y acceso a cabina de proyección, en segundo nivel,
3. **sala de cine** para 420 personas y escape hacia Calle Bueras.

La segunda zona ofrece la alternativa de generar espacios de arriendo para talleres u oficinas de actividades complementarias a la cultura y arte.

Desde un punto de vista constructivo se ha propuesto mantener y remodelar el perímetro de la edificación y las estructuras de hormigón armado, insertando sistema estructurales de hormigón armado y albañilería independientes, que serán trabajados plásticamente según expresión natural de los materiales, en combinación con madera y perfiles metálicos pintados en colores primarios.

El lucernario central se ha diseñado según las determinantes estructurales de las vigas en roble existentes (que se dejarán a la vista), como una cúpula lineal construida en cerchas de madera con cubierta transparente y ventilaciones naturales en celosía.

Los sistema de instalaciones estudiados corresponden a los estándares exigidos a los recintos públicos, y en su costeo se ha considerado el equipamiento general dejando para cada espacio comercial el alhajamiento y la provisión de equipos. La sala de cine se considera equipada en iluminación y climatización y con los terminales y potencia instalada necesarios para los equipos de proyección y sonido.

4. Cuadro de Superficies de Funciones Principales

1.	Cine	450,0 m2
2.	Zona Subarriendo	
	Restaurante	303,0 m2
	Librería	33,2 m2
	Local 1	27,0 m2
	Local 2	33,0 m2
	Local 3	21,0 m2
	Local 4	15,0 m2
	Galería o Cafetería	76,0 m2
	Sala Uso Múltiple 1	35,0 m2
	Sala Uso Múltiple 2	39,0 m2
	Plaza Central	154,0 m2

5. Resumen de Presupuesto Estimativo de Obras de Remodelación

Costo Base Construcción	\$142.715.000
Imprevistos	10.000.000
Costo Directo Construcción⁵	\$152.715.000

(Se anexa un detalle completo del presupuesto estimativo de la obra de remodelación).

Adicionalmente a los costos directos de la construcción, se deben considerar Honorarios Profesionales por un total de aproximadamente \$ 36.000.000, correspondientes a los Proyectos de Arquitectura, de Ingeniería, de Instalaciones (agua, alcantarillado, electricidad, calefacción, gas, red seca y red húmeda) y a la Administración de Construcción, costos que serán asumidos por la I. Municipalidad de Santiago en forma directa o por encargo a terceros.⁶

⁵ El costo directo de construcción no considera IVA

⁶ Los honorarios no incluyen 10% de Impuesto por Servicios Profesionales y los costos de administración de construcción considera solo honorarios y utilidades, no así gastos generales.

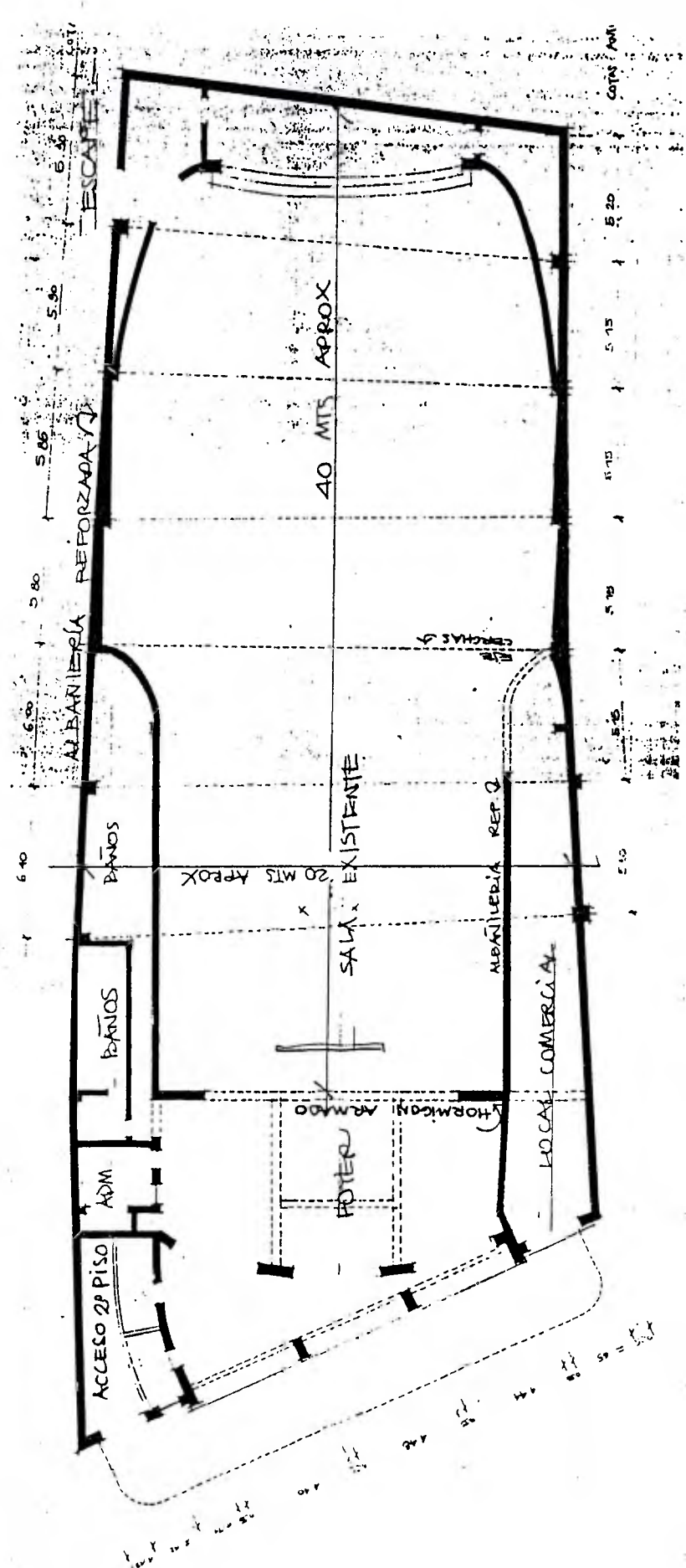
V. CONCLUSIONES

Como se puede apreciar esta iniciativa contiene una cantidad de elementos que lo hacen particularmente atrayente y representa claramente un desafío para la Ilustre Municipalidad de Santiago y la empresa privada, que puede significar un gran impulso a la participación y promoción de la cultura, especialmente en los sectores más jóvenes del país, los cuales habitualmente, y con razón, exigen nuevos espacios de encuentro.

Este proyecto tiene, según los análisis efectuados hasta la fecha, una alta factibilidad de contar con el apoyo del Sector Privado para su inversión inicial, y su operación anual es financieramente viable.

A N E X O

ANTEPROYECTO DE ARQUITECTURA



0 SITUACION ACTUAL esc. 0 5m

4. Obras Complementarias (69.900)

- Reparación Butacas Existentes	2.000.000
- Aseo General	350.000

Costo Base	\$132.715.000
Imprevisto	10.000.000
Costo Directo (3)	<u>\$142.715.000</u>

Notas

- N.1. No considera equipos de proyección ni sonido. Ver anexo especificaciones de instalación eléctrica)
- N.2 Se considera climatización de la sala de Cine y dos salas de eventos adyacentes al cine (según normas) y extracción de aire para los restantes espacios, siendo su climatización una solución particular.
- N.3 No considera IVA.

A N E X O

ESPECIFICACIONES DE
INSTALACION ELECTRICA

ESPECIFICACIONES DE INSTALACION ELECTRICA

Conforme a lo solicitado, se incluye lo siguiente:

Locales 1 al 5

Alimentadores monofásicos desde Sala Medidores hasta cada local considerando por cada uno, un remarcador monofásico ubicado en Sala Medidores y un remate en caja metálica para TDA con un disyuntor monofásico. No considera instalaciones interiores para cada local.

Local (contíguo a Librería)

Idem. punto anterior.

Sala Galería Arte

Alimentador monofásico desde Sala Medidores con remarcador monofásico. Tablero de distribución de Alumbrado e instalación interior completa. Considera lámpara incandescentes embutidas.

Sala Cine, Proyección Local, Boleterías y Baños Cine

Alimentador trifásico desde Sala Medidores con remarcador trifásico. Tablero de distribución y fuerza ubicado en Sala Proyección. Instalaciones interiores para cada recinto indicado. Considera luminarias Sala Cine. No considera equipos de proyección y sonido.

Restaurante, Cafetería, Adm. Restaurante, Cocina y Baño

Alimentador desde Sala de Medidores con remarcador trifásico en la misma Sala. Tablero de distribución de Alumbrado y Fuerza en piso 2. Instalaciones interiores para todos los recintos señalados. Considera Lámpara fluorescentes.

Librería

Alimentador desde Sala de Medidores con remarcador monofásico. Tablero de Distribución de Alumbrado. Instalación interior. No considera lámparas.

Plaza, Acceso, Oficina, Baños, Sala Medidores y Bodega

Tablero de distribución Alumbrado y remarcador monofásico en Sala de Medidores. Instalaciones interiores para los recintos indicados. Lámparas fluorescentes e incandescentes.

Tablero General

Gabinete metálico para Tablero General de Alumbrado y Fuerza para todo el recinto ubicado en Sala de Medidores. Considera las

protecciones generales, luces pilotos y protecciones generales para cada uno de los recintos señalados en los puntos anteriores.

Se ha considerado que cada recinto señalado en la itemización anterior constituye un recinto eléctricamente independiente, con sus propios remarcadores para permitir su funcionamiento independiente y control de gastos de energía.

A N E X O

ESPECIFICACIONES
CLIMATIZACION

ESPECIFICACIONES CLIMATIZACION

Se consulta el suministro e instalación de OM sistema de control de ambiente para el Centro Cultural ex Cine Normandie. El que se prescribe a continuación:

Primer Piso

Aire Acondicionado

- Librería, Oficina, Local, Galería de Arte, Locales Interiores, Cine.

Ventilación

Acceso, Plazo central.

Segundo Piso

Aire Acondicionado

Restaurante Casino, Cafetería, Local Múltiple

Ventilación

Volumen Central, Cocina, Sala Proyección

PARAMETRO DISEÑO

Verano

Temperatura exterior	: 32 C
Temperatura Interior	: 24 c.
Humedad relativa	: 50%
Tasa de ventilación	: 13 W3/Hr x Pers.

Invierno

Temperatura exterior	: 4 c
Temperatura interior	: 20 c.
Temperatura interior Cine	: 24 c.
Humedad relativa	: 50%

Para el sistema de calefacción y aire acondicionado. Se usará una central acondicionadora del tipo bomba de calor con recuperador de energía, del tipo Energipak, modelo AWHP - 90 de 260 KW de potencia en modo frío.

Descripción del Sistema

Para climatizar el cine se instalarán dos centrales manejadoras de aire completas con un serpentín enfriador, un serpentín calefactor, un set de filtros mecánicos, un ventilador centrífugo del tipo

Ciracco con un motor indirectamente acoplado, una red de ductos construido en planchas de acero galvanizado y diseñado según las normas Ashrae, un conjunto de difusores y rejilla de retorno.

Los recintos del primero y segundo piso que se mencionan anteriormente tendrán unidades terminales del tipo Fan-Coil con serpentín frío / calor.

Una red de cañería de acero al carbono aislada térmicamente transportará agua fría o caliente a las unidades terminales (Fancoil- manejadoras) desde la central térmica ubicada cerca de la puerta de escape.

El sistema permitiría que actúen en forma separada cada recinto del centro cultural y se podrá terminar por medio de medidores de agua la cantidad de energía que consume cada local.

Ventilación

Se instalará un sistema de extracción forzado en las paredes que se producen con el entretecho y la cúpula transparente, el cual extraerá el aire de la zona de acceso y plaza central.

El sistema estará constituido por un conjunto de ventiladores del tipo centrífuga. Una red de ductos y rejillas de extracción.

Un sistema independiente de extracción estarán instalados en la Cocina, Sala de Proyección y Baños.

I N D I C E

I.	INTRODUCCION	1
II.	DEFINICION DEL PROYECTO	2
1.	Objetivo Central	2
2.	Consideraciones Generales	2
3.	Grupo Objetivo	3
4.	Funciones	4
5.	Esquema de Gestión	5
6.	Análisis de Flujo de Caja	6
7.	Participación del Sector Empresarial	7
IV.	DISEÑO ARQUITECTONICO	8
1.	Localización	8
2.	Descripción de la Edificación y Estado actual	8
3.	Propuesta Arquitectónica	9
4.	Cuadro de Superficies de Funciones Principales	10
5.	Resumen d Presupuesto Estimativo de Obras de Remodelación	10
V.	CONCLUSIONES	11

ANEXOS:

ANTEPROYECTO DE ARQUITECTURA

FLUJO DE CAJA

PRESUPUESTO PRELIMINAR REMODELACION

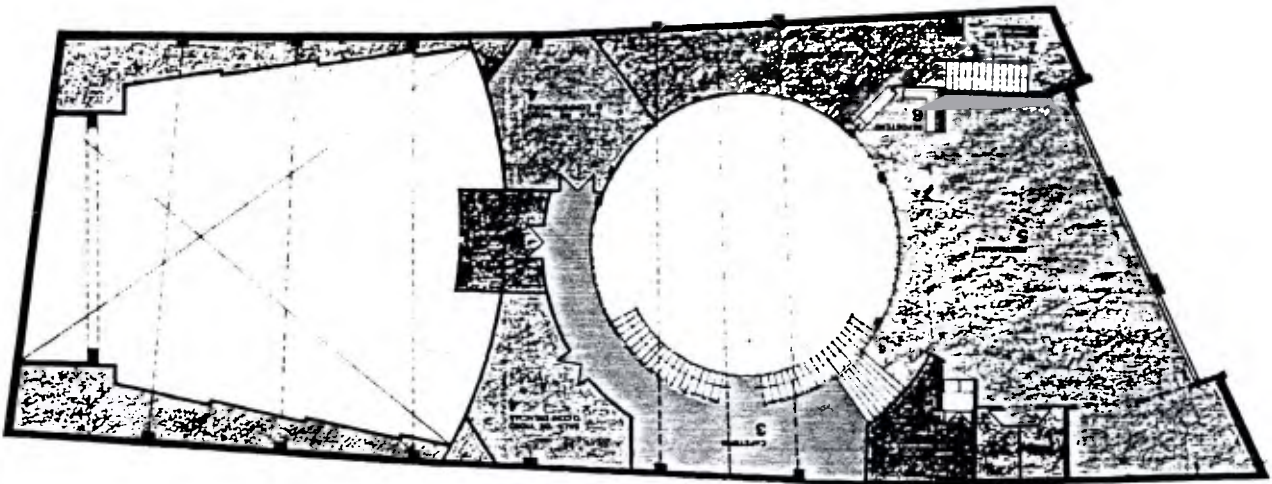
ESPECIFICACIONES DE INSTALACION ELECTRICA

ESPECIFICACIONES CLIMATIZACION

MIGUEL CONTRERAS C. ICA 4520
 EDUARDO LYON
 A R Q U I T E C T O S

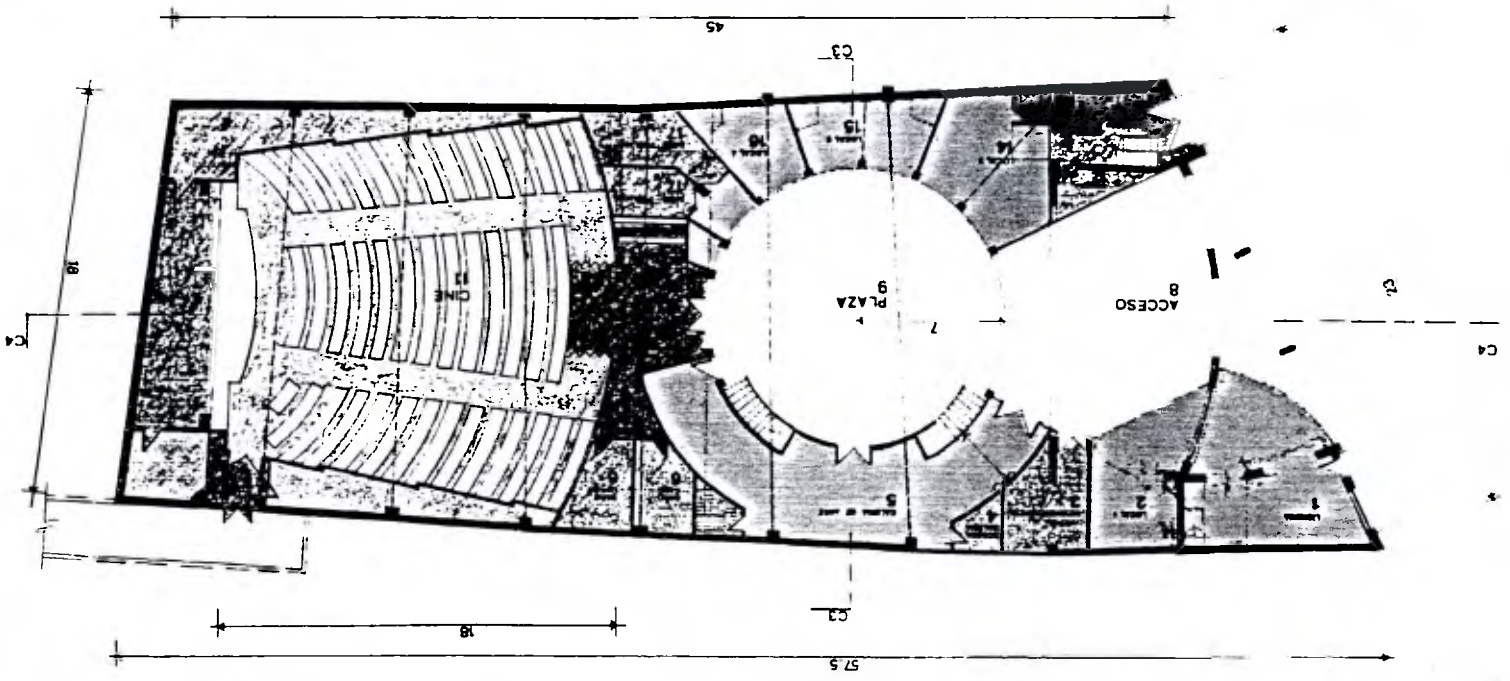
- 1. BARR RESTAURANTE
- 2. ADMINISTRACION
- 3. RESTAURANTE
- 4. CAFETERIA
- 5. SALA DE VIDEO
- 6. SALA DE CONFERENCIA
- 7. RESTAURANTE
- 8. REPOSICION
- 9. SERVICIO PERSONAL
- 10. COCINA
- 11. SALA DE PROYECCION

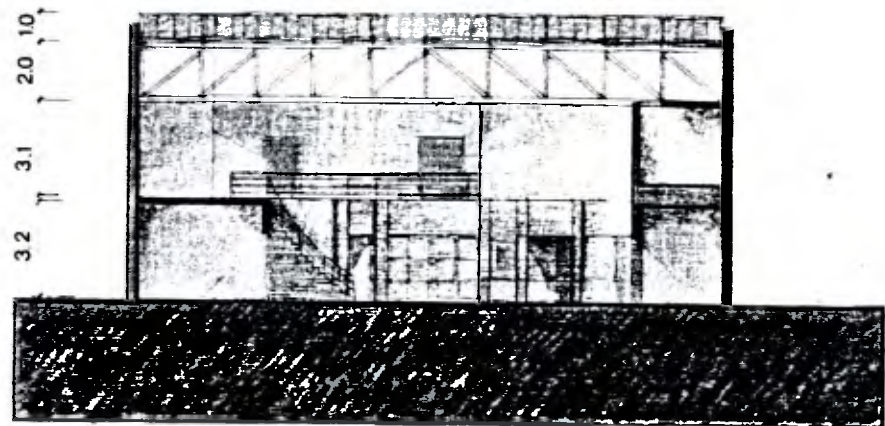
2. CENTRO CULTURAL ALAMEDA
 PLANTA SEGUNDO PAVIL
 ESCALA 1/500



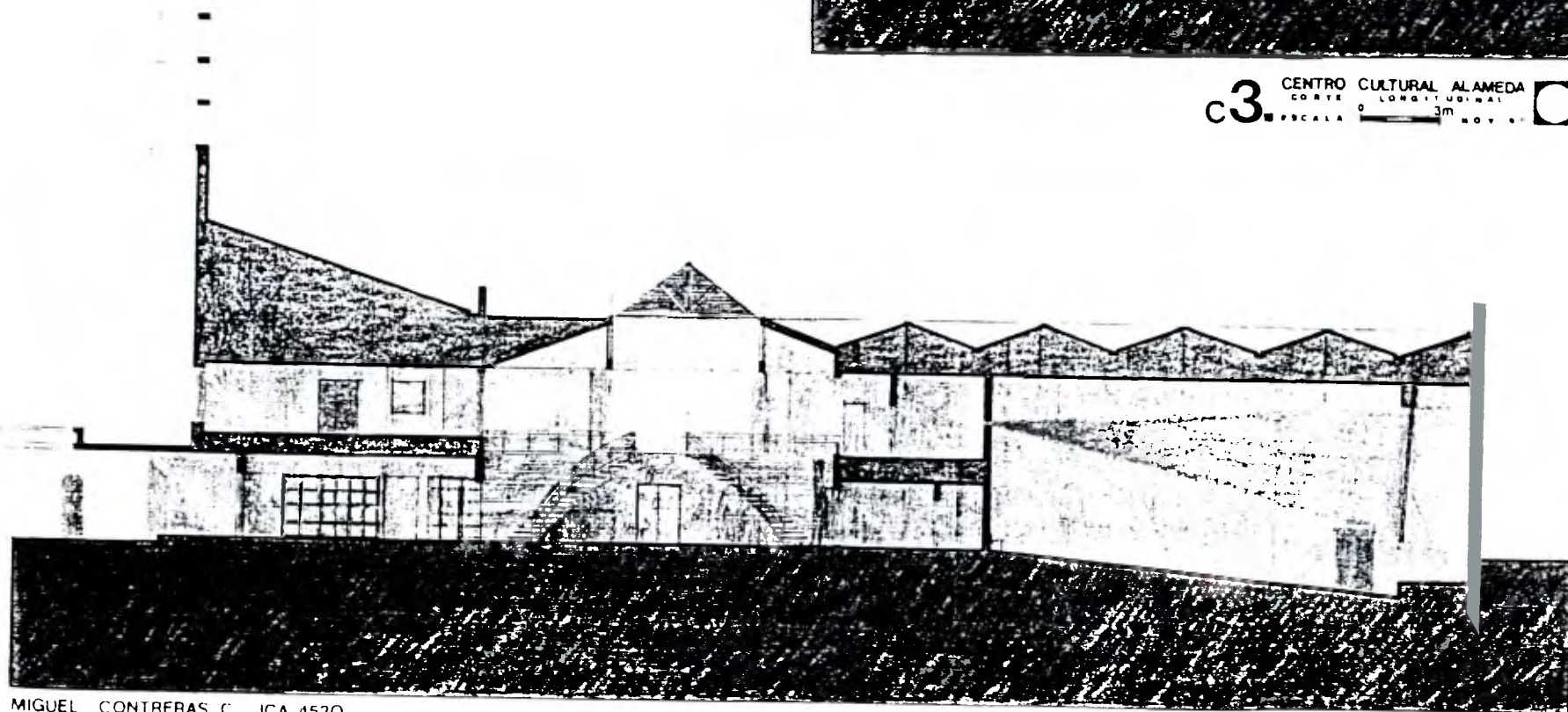
- 1. LIBRERIA
- 2. LOCAL 1
- 3. ADMINISTRACION
- 4. BODEGA GALERIA
- 5. GALERIA DE ARTE
- 6. BARR CINE
- 7. ESCAPE CINE
- 8. ACCESO
- 9. PLAZA
- 10. FOYER
- 11. CINE
- 12. BODEGA
- 13. ACCESO SERVICIO
- 14. LOCAL 2
- 15. LOCAL 3
- 16. LOCAL 4
- 17. BARR PUBLICO

1. CENTRO CULTURAL ALAMEDA
 PLANTA PRIMERA PAVIL
 ESCALA 1/500



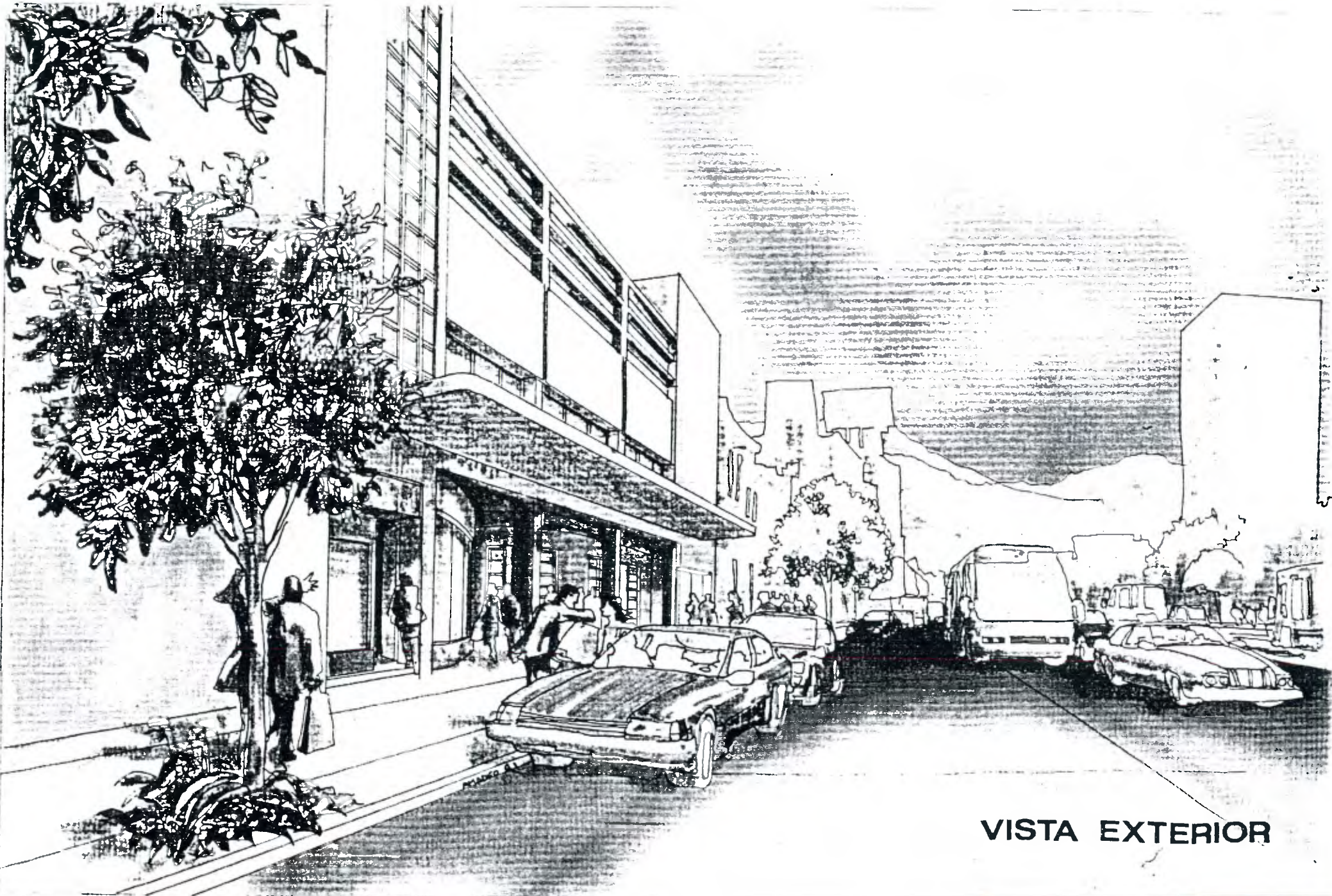


c3. CENTRO CULTURAL ALAMEDA
CORTE LONGITUDINAL
ESCALA 0 3m NOV 87



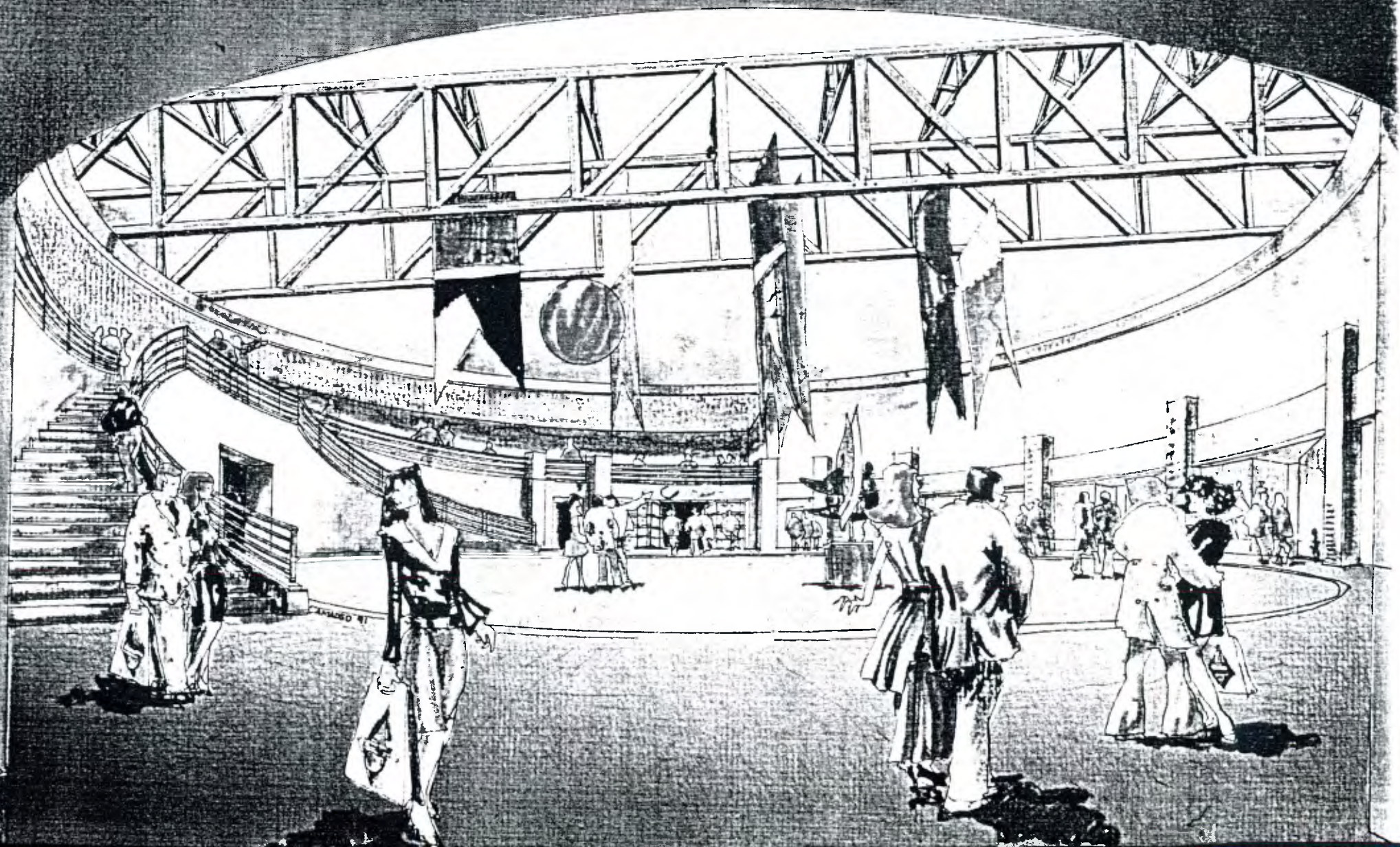
c4. CENTRO CULTURAL ALAMEDA
CORTE TRANSVERSAL
ESCALA 0 3m NOV 87

MIGUEL CONTRERAS C. ICA 4520
EDUARDO LYON
ARQUITECTOS

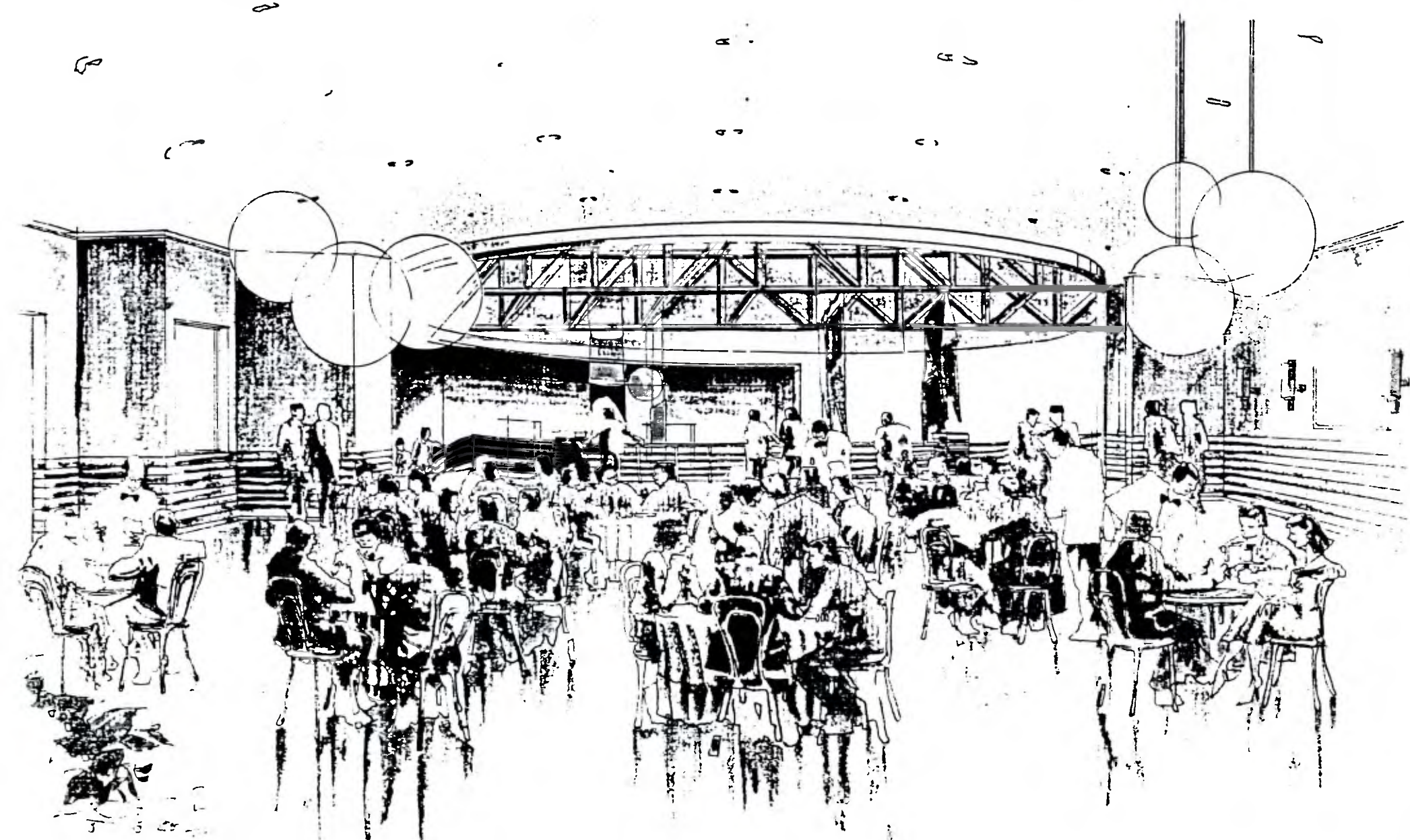


VISTA EXTERIOR

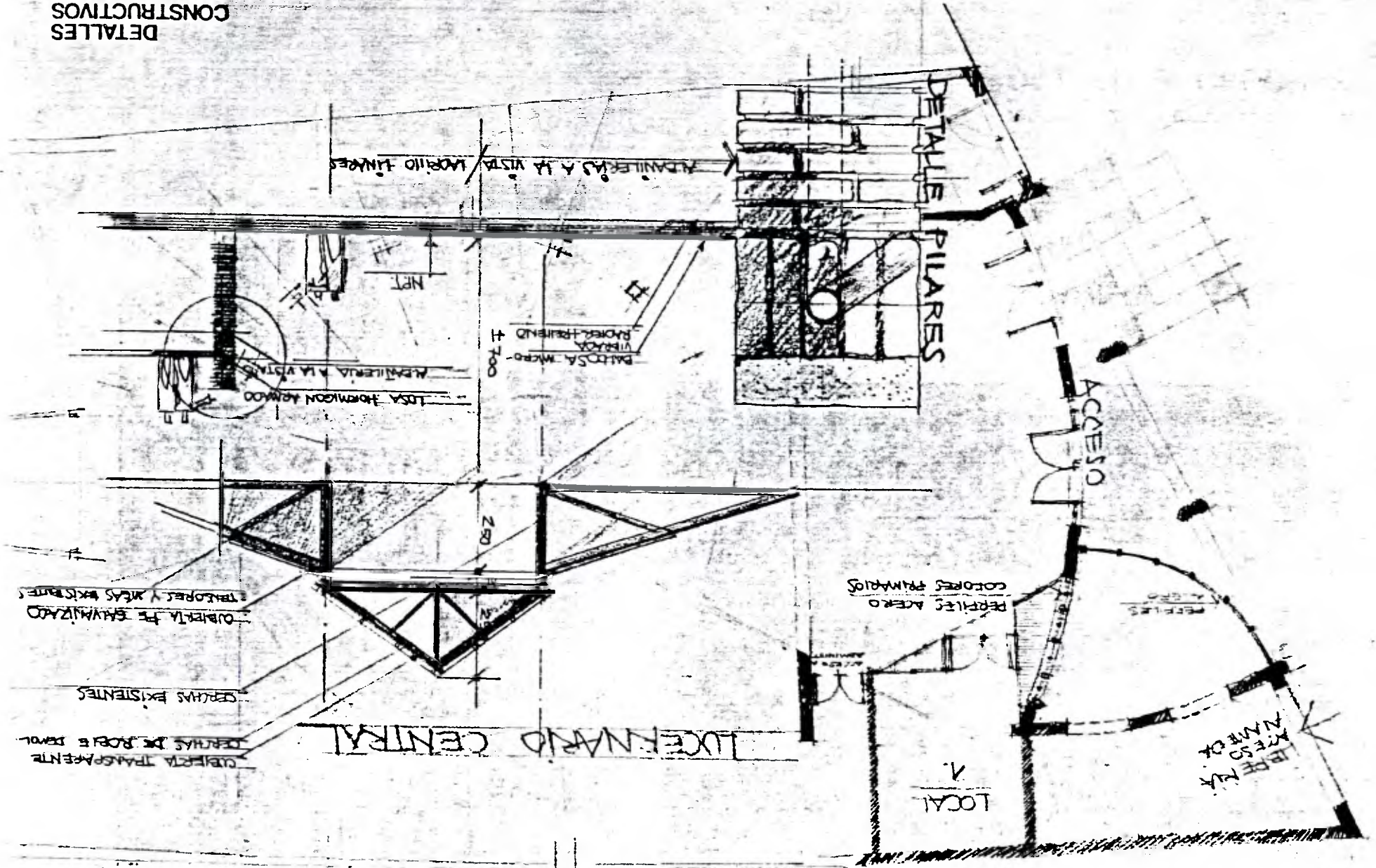
VISTA PLAZA



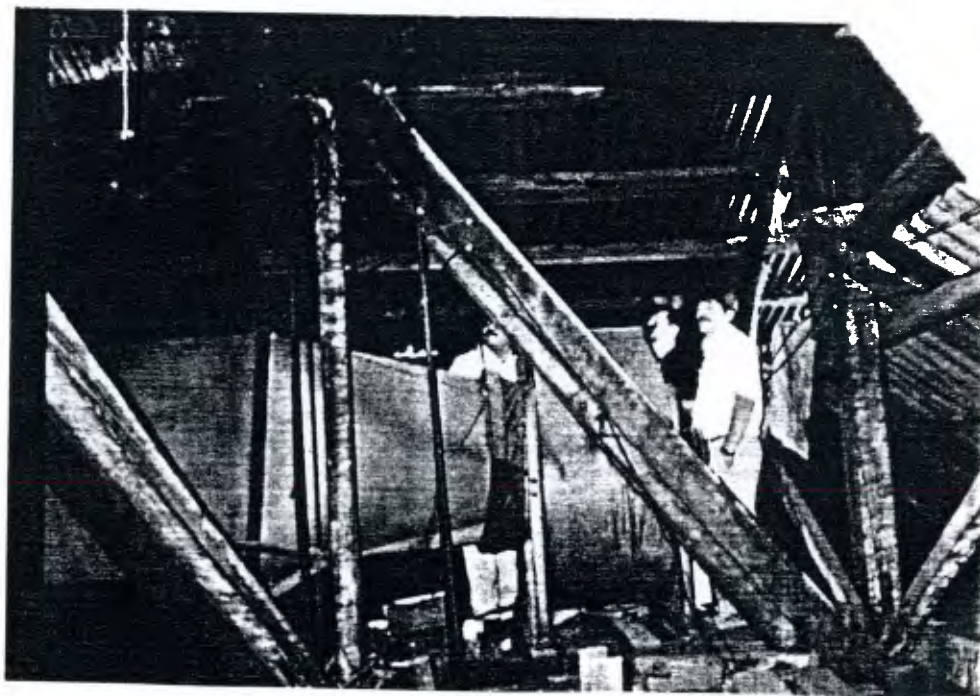
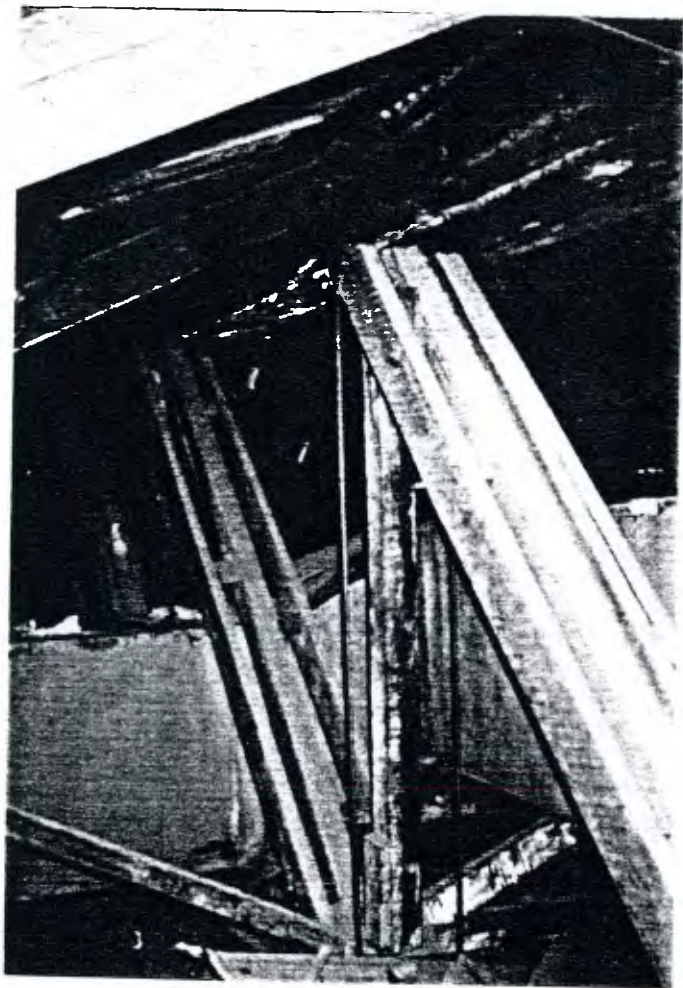
VISTA RESTAURANT



DETALLES
CONSTRUCTIVOS



DETALLES CERCHAS
EXISTENTES



A N E X O

FLUJO DE CAJA

CENTRO CULTURAL ALAMEDA (EX-NORMANDIE)
(UF= 8,200)

INGRESOS	SUPERFICIE (M2)	USO	PARAMETRO (POR MES)	MONTO (\$)
RESTAURANT Valor Unit (UF)	303	Arriendo	1 145	1,187,667
LIBRERIA Valor Unit (UF)	48	Arriendo	1 23	188,145
CAFETERIA-HELADERIA Valor Unit (UF)	76	Arriendo	1 36	297,897
LOCALES COMERCIALES(4) Valor Unit (UF)	96	Arriendo	1 46	376,291
CINE-TEATRO Valor Unit (UF)	450	Boletos	11,000 0.06	5,412,000
CHARLAS-SEMINARIOS Valor Unit (UF)	450	Arriendo	4 15	492,000
GASTOS COMUNES Valor Unit (UF)			25	205,000
TOTAL INGRESOS				8,159,000

EGRESOS

ADMINISTRACION

PERSONAL

Administrador	600,000
Secretaria Ejecutiva	200,000
Contador-Tesorero	250,000
Junior	50,000
Boleteros(2)	100,000
Recepcion(3)	110,000
Asomadores-Ascadores(1)	220,000
Nocheros(2)	100,000
Otros	200,000
TOTAL PERSONAL	1,000,000

INSUMOS

Peliculas	500,000
Oficinas	50,000
Aseo	50,000
Boletos	50,000
Teléfonos	120,000
Electricidad	120,000
Gas	120,000
Otros	60,000

TOTAL INSUMOS 1,070,000

PROMOCION

Folletería	50,000
Avisaje	100,000
Correspondencia	50,000

TOTAL PROMOCION 200,000

TOTAL EGRESOS 3,200,000

MARGEN OPERACIONAL 4,959,000

ARRIENDO LOCAL COMPLETO 4,100,000

MARGEN NEGOCIO 859,000

A N E X O

PRESUPUESTO ESTIMATIVO
OBRA DE REMODELACION

PRESUPUESTO PRELIMINAR

REMODELACION CINE ARTE Y CENTRO CULTURAL ALAMEDA (Ex-Normandie)

PARTIDAS	PRECIO TOTAL
1. Obra Gruesa	
- Instalación Faenas	\$ 500.000
- Demolición	2.000.000
- Fundaciones - Excavaciones, Retiro Escombros	1.800.000
- Rellenos Compactados	1.500.000
- Hormigón Armado: cemento, sobrecimiento, pilares - vigas, losas, escaleras	17.700.000
- Muros albañilería	1.800.000
- Radier	2.000.000
- Enmaderación Cubierta (refuerzos)	2.000.000
- Estructura Lucernario	1.500.000
- Protecciones Hídricas	1.940.000
- Barrera Humedad Cubierta	2.500.000
- Aislación Térmica Cubierta	1.500.000
- Cubiertas: Opaca y Lucernario	3.000.000
- Tabiquería: Zona Locales	1.500.000
- Tabiquería Cine: Estructura Metálica, Madera Aglomerado, Enmaderación	1.500.000
	<u>\$ 42.740.000</u>

2. Terminaciones

- Pavimentos: Baldosas, microvibrados, cerámicas	\$ 9.000.000
- Preparación Muros Existentes	400.000
- Estucos	2.500.000
- Revestimientos: Alfombra Tabique Cine, Cerámica Muro	5.000.000
- Cielos Falsos	6.875.000
- Artefactos Sanitarios	2.000.000
- Puertas y Quincallería	1.800.000
- Puertas Acceso (Metálicas)	1.100.000
- Ventanas	3.100.000
- Barandas Metálicas	1.200.000
- Pinturas Retardadoras de Fuego	1.600.000
- Pinturas	5.200.000
- Revestimiento Pilares Plaza	1.650.000
	<hr/>
	\$ 41.425.000

3. Instalaciones

- Agua Potable y alcantarillado	\$ 5.000.000
- Electricidad con Accesorio (1)	17.200.000
- Gas	1.000.000
- Red Húmeda y Seca	5.000.000
- Climatización (frío/calor) (2)	18.000.000
	<hr/>
	46.200.000