



# RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:  
ZAPALLAR

REGIÓN : DE VALPARAÍSO

N° DE RESOLUCIÓN
42/2021
FECHA APROBACIÓN
23-mar-2021



ROL : 209-103

### VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial,
- C) La Solicitud de Aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y el arquitecto, correspondientes al expediente S.A.A.ON 5.1.5. N° 177/2020, de fecha 08-07-2020.-
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 232/2020 de fecha 27-mayo-2020
- E) El Informe Favorable N° 237897 del Revisor Independiente, de fecha 21-mayo-2020
- F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)

### RESUELVO:

- 1 Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de 82 EDIFICACIONES con destino(s) VIVIENDA, EQUIPAMIENTO, COMERCIO ubicado en calle/avenida/camino ruta E-462 N° 19.653 Lote N° A5-L1B manzana -- localidad /loteo/condominio/sector CATAPILCO Zona AEU-1 del Plan Regulador MODIFICACION PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAISO, de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.A.P.- 5.1.5. N° 177/2020.-

- 2 Dejar constancia que en caso de que el Anteproyecto declaró que se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, éste cumple con las Normas Urbanísticas para su aplicación (Sólo en casos que la solicitud indica que se acogerá a esta Ley).

- 3 Dejar constancia que su vigencia será de 180 a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Artículo N° 1.4.11, de la O.G.U.C.  
(180 días - 1 Año)

- 4 Antecedentes del Anteproyecto

NOMBRE DEL PROYECTO : LOTEO DFL N° 2/59 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA "VALLE ESTACION".-

- 4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.		
AGRICOLA E INMOBILIARIA LOS ALTOS DE ZAPALLAR LTDA.		77.616.360-0		
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.		
PATRICIO ANTONIO ROMERO DAPUETO				
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
PRESIDENTE ERRAZURIZ		2999	OF. 302	LAS CONDES
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR	
LAS CONDES	fcamiruaga@triacorp.cl	---		
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA DE DELEGACION DE PODER		
NOTARIO ANTONIETA MENDOZA ESCALAS		DE FECHA <u>09-sep-2011</u>		

- 4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)		R.U.T.	
JEAN PAUL HOBON ALLEN			
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
---		---	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE		REGISTRO	CATEGORÍA
OSCAR MANUEL OCTAVIO CRUZ ALAMOS		264-13	PRIMERA

- 5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO			
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas según artículo 4.2.4 OGUC)		-	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	-		
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión)			
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2./59	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	
PROYECTO se desarrollará en Etapas:		<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	Cantidad de etapas		-
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC		-	Etapas Art. 9° del DS 187 (MTT) de 2016		-	

- 5.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	-	-	-
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	4.831,63	-	4.831,63

h.

EDIFICADA TOTAL	4.831,63	-	4.831,63
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			2.575,62
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			19.737,07



5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> PARCIAL
--	--	-----------------------------	----------------------------------

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	80 VIV.	OGUC
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,11	-
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,13	0,7
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,24	0,7
DISTANCIAMIENTOS	ART 2.6.3. OGUC	ART 2.6.3 OGUC
RASANTE	70°	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	PAREADO	AISLADO, PAREADO Y CONTINUO
ADOSAMIENTO	ART 2.6.3. OGUC	NO CONTEMPLA
ANTEJARDIN	ART 2.6.3 OGUC	ART 2.6.3 OGUC
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	ART 2.6.3 OGUC	ART. 2.6.3 OGUC
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	82	--
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	--	--
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	--	--
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	1	--

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA
--	-----------------------------	--	---------------------

5.3 USO DE SUELO Y DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

TIPO DE USO	Residencial ART 2.1.25. OGUC	Equipamiento ART. 2.1.33. OGUC	Act. Productivas ART 2.1.28. OGUC	Infraestructura ART 2.1.29. OGUC	Área verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
CLASE / DESTINO	VIVIENDA	COMERCIO	-	-	-	-
ACTIVIDAD		L. COMERCIAL				
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC	MENOR				

5.4 PROTECCIONES OFICIALES: Predio o Inmueble con Protección Oficial (información del CIP).

<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ, especificar	<input type="checkbox"/> ZCH	<input type="checkbox"/> ICH	<input type="checkbox"/> ZOIT	<input type="checkbox"/> OTRO; especificar
<input type="checkbox"/> MONUMENTO NACIONAL	<input type="checkbox"/> ZT	<input type="checkbox"/> MH	<input type="checkbox"/> SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (\*)

CESIÓN <input type="checkbox"/>	APORTE <input type="checkbox"/>	OTRO ESPECIFICAR <input type="checkbox"/>
---------------------------------	---------------------------------	---

(\*) SÓLO EN CASO DE ANTEPROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)

5.6 CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE CESIÓN OBRA NUEVA (sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)

Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN
<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) <input type="text"/> X 11 = <input type="text"/> % 2000
<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	44%

Nota 1: En el proyecto de edificación de Obra Nueva se debe efectuar el cálculo de la edificación completa.  
 Nota 2: Para calcular la Densidad de Ocupación de la Ampliación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del anteproyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas de las edificaciones recibidas. Sólo podrá descontarse la carga de ocupación de edificaciones a demoler, en los casos que el permiso de demolición se solicite en forma conjunta con la solicitud de permiso de edificación, y se adjunten los antecedentes respectivos a dicha solicitud, conforme al inciso final del artículo 5.1.6. y al inciso tercero del artículo 5.1.4., ambos de la OGUC.  
 Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula:  $\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$  (Art. 2.2.5. Bis OGUC) (Art.184 LGUC)

5.7 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO

BENEFICIO	-	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	-
BENEFICIO	-	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	-
BENEFICIO	-	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	-

5.8 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L-N°2 de 1959	<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico	<input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.8.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input type="checkbox"/> Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	<input type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 83 LGUC	<input checked="" type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	<input type="checkbox"/> Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo
<input type="checkbox"/> Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N°		(V y U) de fecha	vigente hasta:
<input type="checkbox"/> Otro; especificar			

5.9 AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art. 122	<input type="checkbox"/> Art.123	<input type="checkbox"/> Art.124	<input type="checkbox"/> Art.55	<input type="checkbox"/> Art. 59 Bis	<input type="checkbox"/> OTRO, Especificar
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	--

5.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

Art 6° letra L-D.S. N° 167 de 2016 MTT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar N°	EQUIPAMIENTO	TOTAL UNIDADES
80	-	-	1		1	

97.

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	82	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	-		-	-	-	-

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	--	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	--
------------------------------	----	--------------------------------	----

6 CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO (TRÁMITE PREVIO, CONJUNTO O SIMULTÁNEO AL PERMISO (Arts. 3.1.3., 2.2.4., 5.1.15. OGUC)

<input type="checkbox"/> FUSIÓN	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN AFECTA	<input checked="" type="checkbox"/> LOTEO
<input type="checkbox"/> MODIFICACIÓN DE DESLINDES	<input type="checkbox"/> ESTUDIOS Y MEDIDAS POR LA CALIDAD DEL SUBSUELO (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)		
<input type="checkbox"/> RECTIFICACIÓN DE DESLINDES	<input type="checkbox"/> OTROS (especificar)		

7 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
E-4	2.575,62	53,3	96.641
C-4	2.256,01	46,7	135.710
--	--	--	--

(\*) El 100% corresponde a la superficie edificada total que se calcula según Tabla de Costos Unitarios MINVU  
 (\*\*) Valor de la Tabla de Costos Unitarios MINVU vigente a la fecha de ingreso de la solicitud.

8 CONSTANCIA MONTO CONSIGNADO AL INGRESO DE LA SOLICITUD

Monto Consignado al Ingreso de la Solicitud		\$	-
Monto que correspondiente al	-	% de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	-	FECHA:	

9 GLOSARIO:

D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley

D.S: Decreto Supremo

EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano

GIM: Giro de Ingreso Municipal

ICH: Inmueble de Conservación Histórica

IMIV: informe de Mitigación de Impacto Vial

INE: Instituto Nacional de Estadísticas

I.P.T: Instrumento de Planificación Territorial.

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones

MH: Monumento Histórico

MINAGRI: Ministerio de Agricultura.

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones

OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

SAG: Servicio Agrícola y Ganadero

SEREMI: Secretaría Regional Ministerial

SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad.

ZCH: Zona de Conservación Histórica

ZOIT: Zona de Interés Turístico

ZT: Zona Típica

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

  
 RODRIGO BAIER PAREDES  
 Arquitecto revisor

  
  
 MUNICIPALIDAD ZAPALLAR  
 DIRECTOR OBRAS MUNICIPALES  
 SCARLETT SALINAS ALVARADO  
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

