



RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:  
ZAPALLAR

REGIÓN: DE VALPARAÍSO

N° DE RESOLUCIÓN
118/2023.-
FECHA APROBACIÓN
23-ago-2023

ROL S.I.I. N° 133-1

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° 382/2023 del 15-06-2023; FOLIO 202305405APE000014.
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 92/2023 de fecha 22-feb-2023
- E) El Informe Favorable N° INF AP-2194 del Revisor Independiente, de fecha 15-jun-2023
- 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 2 PISOS con destino(s) COMERCIO ubicado en calle/avenida/camino CARLOS LEON BRICEÑO N° 177 Lote N° 1 manzana 33 localidad loteo/condominio/sector LOCALIDAD DE LA LAGUNA, Zona ZH-1A del Plan Regulador COMUNAL DE ZAPALLAR, de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta O.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.A.P.- 5.1.5. N° 382/2023.-

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 DIAS a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Artículo N° 1.4.11. de la O.G.U.C.

4 Antecedentes del Anteproyecto (180 días - 1 Año)

NOMBRE DEL PROYECTO: PUNTO COMERCIAL - LAGUNA ZAPALLAR.-

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INVERSIONES OCEANO AZUL S.A.-		76.299.947-1	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
CRISTOBAL VALECH ALONSO			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
CALLE MARDOÑAL		8.590	---
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
LAS CONDES		---	---
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITA MEDIANTE ACTA PRIMERA SESION DE DIRECTORIO	
INVERSIONES OCEANO AZUL		DE FECHA 03-sep-2012	

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)		R.U.T.	
---		---	
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
LUIS FELIPE VENEGAS PARDO			
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE		REGISTRO	CATEGORÍA
MAURICIO IVAN FUENTES PENROZ		71-13	PRIMERA

5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 O.G.U.C.	81.-	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	-
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2/59 <input type="checkbox"/> SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO
PROYECTO se desarrollará en Etapas:	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Cantidad de etapas
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC		Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016	

5.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	-	-	-
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	243,43.-	-	243,43.-



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799.  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la siguiente página web:  
<https://domenlinea.minvu.cl/Permiso/validarDocumento/202305405APE000014>

Handwritten mark

EDIFICADA TOTAL	243,43.-	243,43.-
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)		149,23.-
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)		300,34.-



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	-	-	33 Viv/Ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	-	-	-
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,5	0,6	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,81	1,2	
DISTANCIAMIENTOS	2,6,3 OGUC	2,6,3, OGUC	
RASANTE	70°	70°	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO	
ADOSAMIENTO	40% (7,7MT)	2,6,2, OGUC	
ANTEJARDIN	3MT	3MT	
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	2 PISOS/6,45M	2 PISOS/7,5M	
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	3	ART 54 PRCZ (1X50M2)	
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	5	-	
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	-	-	
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	1	-	
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA 2.-

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	-	COMERCIO	-	-	-	-
ACTIVIDAD	-	COMERCIO	-	-	-	-
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC	BASICO	-	-	-	-

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 ARTICULO 70° LGUC (\*)

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

(\*) SÓLO EN CASO DE ANTEPROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACION (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 checked="" type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/lectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) $\frac{1,458}{2000} \times 11 = 8,01 \%$
<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/lectárea	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:  
 $\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 35 m)}} \text{ (Art. 184 LGUC)}$

5.7 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO (Art. 184 LGUC)

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 type="checkbox"/> D.F.L.-N°2 de 1959	<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico	<input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. 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. 63 LGUC	<input 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

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro: especificar	TOTAL UNIDADES
-	-	-	4	N°	4

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799.  
 Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la siguiente página web:  
<https://domenlinea.minvu.cl/Permiso/validarDocumento/202305405APE000014>



df.

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	3	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar:	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	5		-	-	-	-

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 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 (**)
A-3	243,43.-	100.-	235.690.-
-	-	-	-
-	-	-	-

(\*) 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

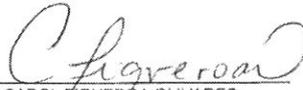
8 CONSTANCIA MONTO CONSIGNADO AL INGRESO DE LA SOLICITUD

Monto Consignado al Ingreso de la Solicitud		\$	86.061.-
Monto que correspondiente al	10	% de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	763004	FECHA:	11-ago-2023

9 GLOSARIO:

D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley	I.P.T: Instrumento de Planificación Territorial.	SAG: Servicio Agrícola y Ganadero
D.S: Decreto Supremo	LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones	SEREMI: Secretaria Regional Ministerial
EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano	MH: Monumento Histórico	SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad.
GIM: Giro de Ingreso Municipal	MINAGRI: Ministerio de Agricultura	ZCH: Zona de Conservación Histórica
ICH: Inmueble de Conservación Histórica	MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo	ZOIT: Zona de Interés Turístico
IMIV: Informe de Mitigación de Impacto Vial	MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones	ZT: Zona Típica
INE: Instituto Nacional de Estadísticas	OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

  
 CAROL FIGUEROA OLIVARES  
 Arquitecto revisor

  
  
 SCARLETT SALINAS ALVARADO  
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

SSA/RBP/CFO/lat/Anteproyecto Rol 133-1.-



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799.  
 Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la siguiente página web:  
<https://domenlinea.minvu.cl/Permiso/validarDocumento/202305405APE000014>

*dh*