



RESOLUCIÓN: APRUEBA MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE : ZAPALLAR

REGIÓN: DE VALPARAÍSO

Table with resolution details: NÚMERO DE RESOLUCIÓN 45/2024, FECHA DE APROBACIÓN 26/06/2024, ROL S.I.I. 1445 - 88



VISTOS

- List of items A through I regarding the approval process, including references to laws and specific project details.

RESUELVO:

- Resolution points 1, 2, and 3 detailing the approval of the project modification and the required documents.

plazos de la autorización especial (si corresponde) ESPECIFICAR: Ejemplo ART.121, ART.122 otros LGUC

4 Antecedentes del Proyecto NOMBRE DEL PROYECTO : MODIFICACION DE PROYETO; OBRA NUEVA (AMPLIACION) .-

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

Table with owner data: NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO GUSTAVO JAVIER VALDES VALENZUELA, REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO, DIRECCIÓN, COMUNA, CORREO ELECTRÓNICO, TELÉFONO FIJO, TELÉFONO CELULAR, PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL.

4.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

Table with professional data: NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO LUIS ALBERTO ARREDONDO RABUCO, NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE, NOMBRE DEL CALCULISTA DAVID ALEJANDRO ARAYA GOMEZ, NOMBRE DEL CONSTRUCTOR LUIS ALBERTO ARREDONDO RABUCO.

Handwritten mark or signature



NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA ---	INSCRIPCIÓN REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
---	-	-
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda) ---	REGISTRO	CATEGORÍA
---	-	-
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda) ---	REGISTRO	CATEGORÍA
---	-	-
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL ---	R.U.T	
---	---	

5 CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE OBRA NUEVA MODIFICADO

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO, (incluida la modificación)	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.	PERMISO	-	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)
	MODIFICACIÓN	0,06.-	MODIFICACIÓN
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación/extensión
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2 <input type="checkbox"/> SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO
PROYECTO, se desarrolla en etapas:	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Cantidad de etapas
Etapas EJECUTADAS (indicar)	-	Etapas por ejecutar	-
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC	-	Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016	-

5.1 SUPERFICIES

LA MODIFICACIÓN MANTIENE LA SUPERFICIE DE PERMISO OTORGADO	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO
DISMINUYE SUPERFICIE EDIFICADA EN	-	M2
AUMENTA SUPERFICIE EDIFICADA EN	29,6	M2

	ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		SUPERFICIE PROYECTO MODIFICADO
	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO	58,24.-	58,24.-	-	-	-
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	203,72.-	233,32.-	-	-	-
S. EDIFICADA TOTAL	261,96.-	291,56.-	-	-	-

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO CON PERMISO(m2)	160,78.-	SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO(m2)	291,56.-
--	----------	--	----------

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m2)	5.085,9.-
-----------------------------------	-----------

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		TOTAL (m2)	
		PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
nivel o piso	-1	58,24.-	58,24.-	-	-	58,24.-	58,24.-
nivel o piso	-2	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	-3	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	-4	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	-5	-	-	-	-	-	-
TOTAL		58,24.-	58,24.-	-	-	58,24.-	58,24.-

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

(agregar hoja adicional si hubiere más pisos sobre el nivel de suelo natural)

S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		TOTAL (m2)	
		PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
nivel o piso	1	146,93.-	160,78.-	-	-	146,93.-	160,78.-
nivel o piso	2	56,79.-	72,54.-	-	-	56,79.-	72,54.-
nivel o piso	3	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	4	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	5	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	6	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	7	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	8	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	9	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	10	-	-	-	-	-	-
TOTAL		203,72.-	233,32.-	-	-	203,72.-	233,32.-

4.



S. EDIFICADA POR DESTINO

DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)	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
SUPERFICIE PERMISO	261,96.-	-	-	-	-	-
SUPERFICIE MODIFICACIÓN	291,56.-	-	-	-	-	-

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

SE ACOGE A NUEVAS NORMAS (ART. 5.1.18. O.G.U.C)  SÍ  NO

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO  NO  SÍ  PARCIAL

NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO ANTERIOR	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	1 viv	2 viv/há	1 viv
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	-	-	-
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,03	0,08	0,03
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,04	0,1	0,057
DISTANCIAMIENTOS	1p4mt/2p6mt	1p4mt/2p6mt	1p4mt/2p6mt
RASANTE	45°	45°	45°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	asilado	aislado	aislado
ADOSAMIENTO	no permite	no permite	no permite
ANTEJARDÍN	10 mt	10mt	10mt
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	2P/7,5mt	2P/7,5mt	2P/7,5mt
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	5	ART 54 PRCZ	5
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	-	-	-

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS  SÍ  NO CANTIDAD DESCONTADA -

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

LA OBRA MANTIENE EL DESTINO ORIGINAL  SÍ  NO, Completar cuadro siguiente

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 PERMISO	VIVIENDA	-	-	-	-	-
CLASE / DESTINO MODIFICACIÓN	VIVIENDA	-	-	-	-	-
ACTIVIDAD PERMISO	-	-	-	-	-	-
ACTIVIDAD MODIFICACIÓN	-	-	-	-	-	-
ESCALA PERMISO (Art. 2.1.36. OGUC)	-	-	-	-	-	-
ESCALA MODIFICACIÓN (Art. 2.1.36. OGUC)	-	-	-	-	-	-

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

NO  SÍ, especificar  ZCH  ICH  ZOIT  OTRO; especificar

MONUMENTO NACIONAL:  ZT  MH  SANTUARIO DE LA NATURALEZA

OBSERVACIONES MODIFICACIÓN

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

CESIÓN  APORTE  OTRO ESPECIFICAR

(\*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS 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
(a) <input checked="" type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) $\frac{3,77.-}{2000} \times 11 = 0,021.- \%$
(b) <input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	44%

Nota 1: En la Modificación de proyecto de edificación de Obra Nueva, se debe efectuar el cálculo de la edificación completa, incluyendo las modificaciones que se solicitan.

Nota 2: Para calcular la Densidad de Ocupación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del proyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes, incluso si estas fuesen demolidas para materializar el proyecto. 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 O.G.U.C.

Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC)} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$$

4.



5.7 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

(c)	AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 64.845.265.-	(d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	-	%
(e)	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]	X	% DE CESIÓN o (b)	0,021	%	= \$ 13.618.-
						APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x ((a) o (b))]

(\*) El Avalúo Fiscal debe incrementarse en la misma proporción que el aumento de constructibilidad obtenido por un beneficio normativo (inciso 2° art. 2.2.5. Bis C. OGUC)

NOTA: Si el aporte se pagará en dinero, el pago respectivo deberá realizarse en forma previa a la Recepción Definitiva, parcial o total (Art. 2.2.5. Bis D.)

5.8 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE LA MODIFICACIÓN (Art. 184 LGUC)

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

5.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO MODIFICADO

<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. Econom. 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	-		

5.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO PROYECTO MODIFICADO (Art 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT)

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

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

5.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	-	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES PROYECTO MODIFICADO	-
-----------------------------	---	--	---

6 OTRAS AUTORIZACIONES QUE FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO (Inciso final Art. 5.1.6. de la OGUC)

<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	<input type="checkbox"/> INSTALACIÓN DE FAENAS	<input type="checkbox"/> INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES
<input type="checkbox"/> OTRAS (especificar)		<input type="checkbox"/> EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADOS

7 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
E-2	29,6.-	100	235.600.-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) 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 DERECHOS MUNICIPALES

(a)	PRESUPUESTO PARTE ESTRUCTURA MODIFICADA (*) (Presupuesto emitido por profesional competente)	PTO. O COMPL \$	16.398.200.-
(b)	SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (0,75 %)]	%	1% DERECHO \$ 163.982.-
(c)	PRESUPUESTO SUPERFICIE QUE SE AMPLÍA (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)	\$	6.973.760.-
(d)	SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(c) x (1,5%)]	%	\$ 104.606.-
(e)	PRESUPUESTO DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE (**)(Presupuesto emitido por profesional competente)	\$	-
(f)	SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES [(e) x (0,75%)]	%	\$ 268.588.-
(g)	DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$ -
(h)	SUBTOTAL 4 DERECHOS MUNICIPALES [(b)+(d)+(f)-(g)]	\$	
(i)	DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(h) x (30%)]	(-)	\$ -
<b>TOTAL DERECHOS A PAGAR [(h)-(i)]</b>		\$	<b>268.588.-</b>
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO		836860	FECHA : 25-jun-2024

(\*)La superficie a considerar, debe incluir tanto la de la estructura, como la de los recintos o unidades afectadas por dicha modificación.

(\*\*)Ver Circular DDU- EPECIFICA N° 24/2007

8.1 CÁLCULO DE DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS (Art. 130 LGUC; Art. 5.1.14. OGUC)

Unidades de Casas o pisos tipo repetidos	Porcentaje de descuentos de los derechos municipales	Número máximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO (\$)
1° y 2°	0	0	-
3°,4° y 5°	0,1	1	-
6°,7°,8°,9 y 10°	0,2	2	-
11 a la 20 , inclusive	0,3	10	-
21 a la 40 ° inclusive	0,4	20	-
41 o más	0,5	variable	-
<b>TOTAL DESCUENTO:</b>			<b>-</b>

Esta tabla se debe aplicar para cada vivienda o piso tipo que se repita

9.



