



RESOLUCIÓN: APRUEBA MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :

ZAPALLAR

REGIÓN: DE VALPARAÍSO



NÚMERO DE RESOLUCIÓN	34/2024.-
FECHA DE APROBACIÓN	08-mayo-2024
ROL S.I.I.	33 - 19

VISTOS

- A) Las atribuciones emanadas de Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General De Urbanismo y Construcciones en especial el Art.119, 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 los profesionales correspondientes al expediente S.M.P.ON.N° 232/2024, de fecha 17-04-2024.-
- D) El certificado de informaciones previas N° 176/2019 de fecha 28-mar-2019 (vigente a la fecha de esta resolución).
- E) El informe favorable de Revisor Independiente N° 2024-04 de Fecha 16-abr-2024 (cuando corresponda)
- F) El informe favorable del revisor de proyecto de cálculo estructural N° - de Fecha (cuando corresponda)
- G) La solicitud N° - de fecha de aprobación de loteo con construcción simultanea. (cuando corresponda)
- H) Documento que acredita el cumplimiento de informes de mitigación de impactos al sistema de movilidad:
 - Resolución N° - de fecha ,emitido por - que aprueba el IMIV.
 - Certificado N° - de fecha ,emitido por - que implica silencio positivo.
 - Certificado N° - de fecha ,emitido por - que acredita que el proyecto no requiere IMIV.
- I) Otros (especificar) -

RESUELVO:

- 1 Aprobar la modificación de proyecto de Obra Nueva : (especificar) POR CAMBIOS EN ESTRUCTURA
 Ubicado en la calle / avenida/ camino TERESA GUZMAN N° 203
 Lote N° 8 , Manzana - - - , loteo o localidad OBRERA DE ZAPALLAR, ZAPALLAR
 sector (urbano o rural) URBANO , en conformidad a los planos y además antecedentes timbrados por esta D.O.M, que forma parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.M.P.ON. N° 232/2024 DEL 17-04-2024.-
- 2 Reemplazar y/o adjuntar los planos y/o Especificaciones técnicas modificados al citado expediente S.M.P.ON., según listado adjunto.
- 3 Dejar constancia: Que la presente resolución se otorga amparada en las siguientes autorizaciones especiales : -

ESPECIFICAR: Ejemplo ART.121, ART.122 otros LGUC

plazos de la autorización especial (si corresponde)

ESPECIFICAR: Ejemplo ART.121, ART.122 otros LGUC

4 Antecedentes del Proyecto

NOMBRE DEL PROYECTO : CASAS LAURA - TERESA GUZMAN.-

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
<u>INVERSIONES RUIZ SILVA SPA.</u>		<u>77.131.199-7</u>	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
<u>MARIA LAURA SILVA PAROT</u>			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
<u>FUNDO LA QUINTA</u>			
		S/N°	Localidad
			<u>TALCA</u>
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	
<u>EL MAULE</u>			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		CONSTITUCION DE SOCIEDAD POR ACCIONES	
<u>ENRIQUE ORTIZ SHINDLER 2DA NOTARIA DE TALCA</u>		<u>DE FECHA 21-ene-2020</u>	

4.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T
<u>MAS Y FERNANDEZ ARQUITECTOS E INVERSIONES LTDA.</u>	<u>76.002.985-8</u>
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T
<u>JUAN CRISTOBAL FERNANDEZ CHADWICK</u>	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T
<u>JOSE ANTONIO ABARCA MARZAN</u>	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR	R.U.T
<u>FELIPE GUILLERMO HODAR</u>	

Handwritten signature



NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA ---	INSCRIPCIÓN REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda) MACARENA PATRICIA MORALES ARROYO	REGISTRO 80-5	CATEGORÍA TERCERA
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	14.-	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	PERMISO	205.-
	MODIFICACIÓN	14.-	MODIFICACIÓN	MODIFICACIÓN	205.-
CRECIMIENTO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input 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 checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO			
DISMINUYE SUPERFICIE EDIFICADA EN	--	M2			
AUMENTA SUPERFICIE EDIFICADA EN	---	M2			
	ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		SUPERFICIE PROYECTO MODIFICADO
	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO	46,99.-	46,99.-	-	-	46,99.-
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	342,14.-	342,14.-	-	-	342,14.-
S. EDIFICADA TOTAL	389,13.-	389,13.-	-	-	389,13.-
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO CON PERMISO(m2)	189,38.-		SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO(m2)		389,13.-
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m2)	593.-				

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	46,99.-	46,99.-	-	-	46,99.-	46,99.-
nivel o piso	-2	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	-3	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	-4	-	-	-	-	-	-
nivel o piso	-5	-	-	-	-	-	-
TOTAL		46,99.-	46,99.-	-	-	46,99.-	46,99.-

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

(agregar hoja adicional si hubiere mas 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	189,38.-	189,38.-	-	-	189,38.-	189,38.-
nivel o piso	2	152,76.-	152,76.-	-	-	152,76.-	152,76.-
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		342,14.-	342,14.-	-	-	342,14.-	342,14.-

fr.

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	389,13.-	-	-	-	-	-
SUPERFICIE MODIFICACIÓN	389,13.-	-	-	-	-	-



5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

SE ACOGE A NUEVAS NORMAS (ART. 5.1.18. O.G.U.C.)	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO
--	-----------------------------	--

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO ANTERIOR	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	2 VIVIENDAS	30 VIV/HA	2 VIVIENDAS
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	-	-	-
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,32	0,4	0,32
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,58	0,6	0,58
DISTANCIAMIENTOS	2,27mt	ART. 2.6.3	2,27mt
RASANTE	70°	70°	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO/PAREADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	(36%)	ART 2.6.2	(36%)
ANTEJARDÍN	3 MT	3MT	3MT
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	2 P/6,5M	2P/7,5MT	2P/6,5M
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	2	Art. 54 PRCZ	2
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	3	-	3
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	1	-	1

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA	1.-
--	--	-----------------------------	---------------------	-----

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

LA OBRA MANTIENE EL DESTINO ORIGINAL		<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> 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).

<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		
OBSERVACIONES MODIFICACIÓN					

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN <input type="checkbox"/>	APORTE <input checked="" type="checkbox"/>	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 type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{\text{DENSIDAD DE OCUPACIÓN}}{2000} \times 11 = \text{---} \%$
(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:

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

df.

5.7 CÁLCULO DEL APOORTE (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)	\$ ---	(d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	%
(e)	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]	X	% DE CESIÓN [(a) o (b)]	=	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 checked="" 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
2.-	-	-	-	N°	-	2

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	2	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	3		-	-	-	-

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 SOCALZADOS

7 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

(*) 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)	\$	17.660.400.-
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (0,75 %)]	%	\$ 132.453.-
(c) PRESUPUESTO SUPERFICIE QUE SE AMPLÍA (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)	\$	-
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(c) x (1,5%)]	%	\$ -
(e) PRESUPUESTO DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE (**)(Presupuesto emitido por profesional competente)	\$	-
(f) SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES [(e) x (0,75%)]	%	\$ -
(g) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$ -
(h) SUBTOTAL 4 DERECHOS MUNICIPALES [(b)+(d)+(f)-(g)]	\$	132.453.-
(i) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(h) x (30%)]	(-)	\$ 39.736.-
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(h)-(i)]	\$	92.717.-
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	833869	FECHA : 07-mayo-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- EPECÍFICA 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	-
TOTAL DESCUENTO:			-

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

df.

