



**RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN  
OBRA NUEVA**

**DIRECCIÓN DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE :  
La Serena  
REGIÓN: Coquimbo**

<b>N° DE RESOLUCIÓN</b>
03
<b>FECHA APROBACIÓN</b>
12-01-2022

**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° 2021/476  
D) El Certificado de Informaciones Previas N° 18148 de fecha 26-02-2021  
E) El Informe Favorable N° \*\*\*\*\* del Revisor Independiente, de fecha  
F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)  
SUBDIVISION - SUBDIVISION AFECTA

**RESUELVO:**

1. Aprobar el Anteproyecto de OBRA NUEVA con destino(s) EDIFICIOS, DEPTOS, BODEGAS, LOC. COMER.CONS/S.REUN ubicado en calle / avenida / camino CALLE BELLAVISTA N° S/N Lote N° 2 manzana - localidad /loteo/condominio/sector PARC-315-PAMPA ALTA Zona ZU-4A del Plan Regulador Comunal La Serena 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° 2021/476  
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 1 AÑO 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: CONDOMINIO LOS MAITENES

**4.1 DATOS DEL PROPIETARIO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
GESTIÓN Y DESARROLLO S.A.		76.042.559-1	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
GONZALO ACEVEDO ROJAS			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/Of/Dpto	Localidad
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITA MEDIANTE	
PODER DE FECHA 10-05-2018			

**4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)		R.U.T.	
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
RONALD NEUBURG JIMENEZ			
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE	REGISTRO	CATEGORÍA	

**5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO OBRA NUEVA**

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO		<input checked="" type="radio"/> TODO	<input type="radio"/> PARTE	<input checked="" type="radio"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.		1048,53	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) 461,23	
CRECIMIENTO URBANO (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI	explicitar: densificación / extensión	
DENSIFICACIÓN				
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA		<input type="radio"/> SI	<input checked="" type="radio"/> NO	LOTEO DFL 2
PROYECTO, se desarrollará en etapas:		<input type="radio"/> SI	<input checked="" type="radio"/> NO	Cantidad de etapas
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC		Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) del 2016		

**5.1 SUPERFICIES**

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er. piso + pisos superiores)	18451.2	2355.07	20806.27

EDIFICADA TOTAL	18451.2	2355.07	20806.27
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			4364.82
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			20448.15

## 5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	<input checked="" type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI	<input type="radio"/> PARCIAL
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>	PROYECTADO		PERMITIDO
DENSIDAD	527,86		540
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,20		NO REGULA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,21		0,60
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,02		2,40
DISTANCIAMIENTOS	OGUC		OGUC
RASANTE	70		OGUC
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO		AISLADO/PAREADO/CONTINUO
ADOSAMIENTO	OGUC		OGUC
ANTEJARDÍN	3,00		3,00
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	13,18M		14,0M
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	327		ART.11° O.L.P.R.C VIGENTE
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	20		NO REGULA
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)			
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	7		
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input type="radio"/> SI	<input checked="" type="radio"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA

## 5.3 USO DE SUELO Y DESTINO(S) CONTEMPLADOS(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	Area verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
CLASE / DESTINO	HABITACIONAL	COMERCIO				
ACTIVIDAD						
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)	BASICO					

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

<input checked="" type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI, 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 (\*)

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

(\*)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 checked="" type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN)	
	461,23 X 11 = 2,54 %	
	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:  
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

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

## 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 checked="" 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. 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 checked="" type="checkbox"/> Otro; especificar	DS-19		

## 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°	CONS/S.REUN	TOTAL UNIDADES
300	50		2		2	354

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799. Para verificar la integridad y autenticidad de este documento dirijase al sitio <https://firmadigital.domdigital.cl/> e ingrese el siguiente código: **030-220114-6QP1RPZH-X-S**  
Sitio verificador

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	327	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	20					

#### 5.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE 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 checked="" type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	<input checked="" 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 (**)
B-4	3281.84	15.77	158200
B-4	3281.84	15.77	158200
G-4	164.77	0.79	99857

(\*) 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	\$ 0
Monto que corresponde al	4728213 % de los Derechos Municipales
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	695
FECHA:	12-01-2022

#### 9 GLOSARIO

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

#### NOTAS:

RESOLUCION DE ANTEPROYECTO N°03 DE FECHA 12.01.2022.-

EXPEDIENTE 476/2021.-

FRZ/MAR/AOC.-



FERNANDO RUIZ ZAMARCA

**DIRECTOR DE OBRAS (S)**

FIRMA Y TIMBRE

FRZ/RVA/MA