

**PERMISO DE EDIFICACIÓN**  
**OBRA NUEVA**  
**DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :**  
**La Serena**

NÚMERO DE RESOLUCIÓN	
15	
FECHA DE APROBACION	
02-02-2022	
ROL S.I.I	
1-61	

**REGIÓN: Coquimbo**

**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 profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° 2021/448  
 D) El Certificado de Informaciones Previas N° 2838 de fecha 06-05-2020  
 E) El Anteproyecto de Edificación N° 28 de fecha 17-09-2020 (cuando corresponda)  
 F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 272489 vigente, de la fecha 12-10-2021 (cuando corresponda)  
 G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° I-147-1021 de fecha 12-10-2021 (cuando corresponda)  
 H) La Resolución N° de la misma fecha de esta Resolución que aprueba el loteo (con construcción simultánea).  
 I) Que previo a la fecha de esta Resolución, se aprobaron las tramitaciones condicionantes para el permiso referidas a de fecha (fusión, subdivisión, subdivisión afecta.... )  
 (subdivisión afecta, modificación, rectificación de deslindes, demolición, etc)  
 J) Otros (especificar):

**RESUELVO:**

1. Conceder permiso para OBRA NUEVA, CONDOMINIO TIPO A, 2 EDIFICIOS, 198 DEPARTAMENTOS con una superficie total de 12323.27 m<sup>2</sup> y de 12 pisos de altura, destinado a HABITACIONAL ubicado en calle / avenida / camino FEDERICO ARCOS N° S/N Lote N° X2-1N Manzana X2-1N Localidad o Loteo PUERTAS DEL MAR Sector URBANO Zona ZEX-20C/ZEX-20B/A del Plan Regulador COMUNAL E INTERCOMUNAL (URBANO RURAL) (COMUNAL O INTERCOMUNAL) aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.  
 2. Dejar constancia que la Obra que se aprueba MANTIENE los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959. (MANTIENE O PIERDE)  
 3. Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: plazo de la autorización especial Art.121, Art.122, Art.123, Art.124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otros (especificar).  
 4. Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (cuando corresponda)

## 5. Antecedentes del Proyecto

NOMBRE DEL PROYECTO: CONDOMINIO ALTO SERENA VI

## 5.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA NUEVOS PROYECTOS SPA		76182733-2	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
SANTIAGO LORCA ARECHANDIETA			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/Of/Dpto	Localidad
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL: SE ACREDITÓ MEDIANTE			
CONSTITUCION DE SOCIEDAD INM NUEVOS PROYECTOS SPA DE FECHA 15-12-2011 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 15-12-2011 ANTE NOTARIO SR(A) EDUARDO AVELLO CONCHA			

## 5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del <b>ARQUITECTO</b> (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL <b>ARQUITECTO RESPONSABLE</b>	R.U.T.
FERNANDO BUSTAMANTE RODRIGUEZ	
NOMBRE DEL <b>CALCULISTA</b>	R.U.T.
WALDO ULISES VALENZUELA MILLAN	
NOMBRE DEL <b>CONSTRUCTOR(*)</b>	R.U.T.

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
OSCAR CRUZ ALAMOS		
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	
HANS WERNER BECKS OHACO		

(\*) Podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras

#### 6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO
--------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--

CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	618.82	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	560,66
--	--------	---	--------

CRECIMIENTO URBANO (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Explicitar: densificación / extensión	DENSIFICACION
---	-----------------------------	--	---------------------------------------	---------------

LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	LOTEO DFL 2	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI
-----------------------------------	--	-----------------------------	-------------	-----------------------------	--

PROYECTO, se desarrollará en etapas:	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	cantidad de etapas	
--------------------------------------	--	-----------------------------	--------------------	--

ETAPAS CON MITIGACIONES PARCIALES (a considerar en IMIV, art.173 LGUC)		Etapas art 9° del DS 167 (MTT) de 2016	
--	--	--	--

#### 6.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	0	0	0
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	10204.54	2118.73	12323.27
S. EDIFICADA TOTAL	10204.54	2118.73	12323.27

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	1052.73	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	8825.74
---	---------	-----------------------------	---------

#### S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso -1	0	0	0
nivel o piso -2			
nivel o piso -3			
nivel o piso -4			
nivel o piso -5			
TOTAL			

#### 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)
nivel o piso 1			
nivel o piso 2			
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	10204.54	2118.73	12323.27

#### 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 EDIFICADA	12323.27					

#### 6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	897,38 HAB/HA	900,00 HAB/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	11,93%	30%
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,2	3,0

DISTANCIAMIENTOS	OGUC Y PRC LA SERENA	OGUC Y PRC LA SERENA
RASANTE	70°	OGUC
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	NO	PRC LA SERENA
ANTEJARDÍN	10 M	10 M
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	32,22 M	38,00 M
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	232	226 MINIMO EXIGIDO
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	156	116
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	-	-
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	4	4

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

6.3 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	VIVIENDA					
ACTIVIDAD						
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)						

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

<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		

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

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

6.6 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 (DENSIDAD DE OCUPACIÓN)
a)	<input checked="" type="radio"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{560,66 \times 11}{2000} = 3,08 \%$
b)	<input type="radio"/> 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, 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:  

$$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o pre}}}$$
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

6.7 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

c)	<table border="1"> <tr> <td>AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)</td> <td>\$ 1272898437</td> </tr> </table>	AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 1272898437	d)	<table border="1"> <tr> <td>PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD</td> <td>0 %</td> </tr> </table>	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	0 %
AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 1272898437						
PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	0 %						

e)	<table border="1"> <tr> <td>\$ 1272898437</td> <td>X</td> <td>3,08 %</td> <td>=</td> <td>\$ 39251510</td> </tr> <tr> <td>AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(d) x (b)}]</td> <td></td> <td>% DE CESIÓN [(a) o (b)]</td> <td></td> <td>APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x {(a) o (b)}]</td> </tr> </table>	\$ 1272898437	X	3,08 %	=	\$ 39251510	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(d) x (b)}]		% DE CESIÓN [(a) o (b)]		APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x {(a) o (b)}]
\$ 1272898437	X	3,08 %	=	\$ 39251510							
AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(d) x (b)}]		% 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)

6.8 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL PROYECTO

(Art. 184 LGUC)

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

6.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO

<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L-N°2 de 1959	<input checked="" type="checkbox"/> Conjunto Armónico	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Otro; especificar			

6.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

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

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar	est. cubiertos	TOTAL UNIDADES
198	90	0	0	N°	34	322

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	232	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	156	Estacionamientos exigidos (IPT):				

6.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

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

7 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

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B-3	10204.54	82.81	222095	B-4	2078.16	16.86	158200
G-3	40.57	0.33	138791				

(\*) 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.

9 DERECHOS MUNICIPALES

(a)	PRESUPUESTO (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)		\$2600772974
(b)	<b>SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES</b> [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$39011595
(c)	DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$-4155025
(d)	<b>SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES</b> [(b) - (c)]		\$34856570
(e)	DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$-10456971
(f)	DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$0
(g)	<b>TOTAL DERECHOS A PAGAR</b> [(d) - (e) - (f)]		\$24399599
	GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	1544	Fecha: 02-02-2022

9.1 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	0
3°, 4° y 5°	10%	1	1133189
6°, 7°, 8°, 9 y 10°	20%	2	3021836
11 a la 20, inclusive	30%	10	0
21 a la 40° inclusive	40%	20	0
41 o más	50%	variable	0
<b>TOTAL DESCUENTO:</b>			<b>4155025</b>

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

10 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

MIT: 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 DE LA AUTORIZACIÓN)

**RESOLUCION N° 15 DE FECHA 02.02.2022.**

LEY DE APORTES A PAGO PREVIO RECEPCION FINAL

\$39.251.510.-

FORMULARIO 2-3.1 S PON CONDOMINIO ALTO SERENA VI

6.1. SUPERFICIES

SUPERFICIE EDIFICADA	POR PISO	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
NIVEL O PISO	1	610,64	442,09	1052,73
NIVEL O PISO	2	861,44	188,72	1050,16
NIVEL O PISO	3	970,26	137,58	1107,84
NIVEL O PISO	4	970,26	137,58	1107,84
NIVEL O PISO	5	970,26	137,58	1107,84
NIVEL O PISO	6	970,28	137,96	1107,24
NIVEL O PISO	7	970,28	137,96	1107,24
NIVEL O PISO	8	970,28	137,96	1107,24
NIVEL O PISO	9	970,28	137,96	1107,24
NIVEL O PISO	10	970,28	137,96	1107,24
NIVEL O PISO	11	970,28	137,96	1107,24
NIVEL O PISO	12	0,00	253,14	1107,24
TOTAL		10.204,54	2.118,73	12.323,27

DECRETO N° 173 DE FECHA 31.01.2022 APRUEBASE EL CONVENIO DE PAGO ENTRE LA I. MUNICIPALIDAD DE LA SERENA E INMOBILIARIA NUEVOS PROYECTOS SPA.

SE CANCELA LA CUOTA N° 1 DEL CONVENIO DE PAGO MEDIANTE ORDEN DE INGRESO CON FOLIO 1544 DE FECHA 02.02.2022 POR UN MONTO DE \$8.133.199.-

FERNANDO RUIZ ZAMARCA

**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)**

FIRMA Y TIMBRE

FRZ/RVA/RMM

DISTRIBUCIÓN:

- Interesado
- Correlativo
- Exp. N° 448/2021

FRZ/PSM/RMM

