



**PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA**

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

NÚMERO DE RESOLUCIÓN
203
FECHA DE APROBACIÓN
24-11-2022
ROL SII
965-19

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° 291/2022.
 D) El Certificado de Informaciones Previas N° 16346 de fecha 07-01-2021.
 E) El Anteproyecto de Edificación N° 23 de fecha 06-07-2022 (cuando corresponda).
 F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 4053-00-2 vigente, de la fecha 09-05-2022 (cuando corresponda).
 G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 21-R021-CI de fecha 12-04-2022 (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 1 EDIFICIO/10 PISOS EN SECTOR HOTEL, 12 PISOS RESIDENCIAL Y 1 LOCAL COMERCIAL EN con una superficie total de 17468,03 m² y de 12 pisos de altura, destinado a RESIDENCIAL/HOTEL ubicado en calle / avenida / camino AV DEL MAR ESQ. CUATRO ESQUINAS N° 3500 Lote N° 1-H Manzana -- Localidad o Loteo LA SERENA Sector URBANO Zona ZU-7A/ZU-7/ZRT del Plan Regulador COMUNAL (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 NO TIENE 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: EDIFICIO PLAYA SERENA

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA PLAYA SERENA SPA		76.771.864-0.	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
ROBERTO BASCUÑAN WALKER			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/Of/Dpto	Localidad
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE	
CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD		DE FECHA 14-07-2017 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 14-07-2017 ANTE NOTARIO SR(A) IVAN TORREALBA ACEVEDO	

5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
SERGIO PEREIRA ROJAS	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
CRISTIAN DELPORTE VICUÑA	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*)	R.U.T.
SEGUN ART 1.2.1 OGUC	

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO	
	CATEGORÍA	Nº

NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
JOSÉ RAMIRO CASTRO PEZO		
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
GONZALO SANTOLAYA INGENIEROS CONSULTORES S. A.		
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	
GONZALO SANTOLAYA DE PABLO		

(*) 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 checked="" type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO
--------------------------	-------------------------------	---	-----------------------------

CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC	1278.86	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	1107,615
---	---------	---	----------

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 type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	LOTEO DFL 2	<input type="checkbox"/> NO	<input 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)	160.87	0	160.87
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	17307.16	0	17307.16
S. EDIFICADA TOTAL	17468.03	0	17468.03

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	2484.97	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	8780.48
---	---------	-----------------------------	---------

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	160,87		160,87
nivel o piso			
TOTAL	160.87	0	160.87

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 10 (hotel) Y 12 (vivi) PISOS			
nivel o piso			
TOTAL	17307.16	0	17307.16

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	16481.45	986.58				

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	582,01 HAB/HA	600HAB/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,16	NO EXIGE
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,28	0,5
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,97	3,0

DISTANCIAMIENTOS	10,4	10
RASANTE	70°	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	N/C	N/C
ANTEJARDÍN	5	5
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	33+3,18 (ART 2.6.3)	26,4+25% CONJ. ARMONICO
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	324	324
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	55	55
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	CAMION	1 CAMION
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	6	6

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> 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	HAB+HOTEL	LOCAL COM				
ACTIVIDAD		LOCAL COM				
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)		MENOR				

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> 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="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$1107,615 \times 11$	= 6,0919 %
b) <input checked="" type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	2000	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.

(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC) x 10.000

Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula:
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

$\frac{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o pre}}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o pre}}}$

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>\$ 3785571450</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)	\$ 3785571450	d)	<table border="1"> <tr> <td>PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD</td> <td>%</td> </tr> </table>	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	%					
AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 3785571450											
PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	%											
e)	<table border="1"> <tr> <td>\$ 3785571450</td> <td>X</td> <td>6,09019 %</td> <td>=</td> <td>\$ 230613227</td> </tr> <tr> <td>AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) ((a) + (b) x (d))</td> <td></td> <td>% DE CESIÓN ((a) o (b))</td> <td></td> <td>APORTE EQUIVALENTE EN DINERO ((a) x (d) o (b))</td> </tr> </table>	\$ 3785571450	X	6,09019 %	=	\$ 230613227	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) ((a) + (b) x (d))		% DE CESIÓN ((a) o (b))		APORTE EQUIVALENTE EN DINERO ((a) x (d) o (b))	
\$ 3785571450	X	6,09019 %	=	\$ 230613227								
AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) ((a) + (b) x (d))		% DE CESIÓN ((a) o (b))		APORTE EQUIVALENTE EN DINERO ((a) x (d) 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 type="checkbox"/> D.F.L.-N°2 de 1959	<input checked="" 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. 5.1.8. OGUC	<input type="checkbox"/> Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo
<input type="checkbox"/> Art. 6.8.1. 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 MTI

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar	HABITACION	TOTAL UNIDADES
168			1	N°	117	

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	324	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	55	Estacionamientos exigidos (IPT):	CAMION	1		

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 checked="" type="checkbox"/> EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADOS

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B-3	5444.25	31.17	236998	B-3	3448.71	19.74	236998
B-3	4079.1	23.35	236998	B-3	4335.1	24.82	236998
B-3	160.87	0.92	236998				

(*) 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)		\$4139888173
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$62098322
(c) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$-1161249
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$60937073
(e) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$-18281122
(f) DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$6209832
(g) TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$36446119
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	12480	Fecha: 24-11-2022

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	1161249
6°, 7°, 8°, 9 y 10°	20%	2	0
11 a la 20°, inclusive	30%	10	0
21 a la 40° inclusive	40%	20	0
41 o más	50%	variable	0
TOTAL DESCUENTO:			1161249

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

E.I.S.T.U: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano

GIM: Giro de Ingreso Municipal

I.C.H: 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

MTT: 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)

El presente P.ON N° 203 de fecha 24.11.2022 se otorga por 17468,03 m2 (B-3), en un terreno de 8780.48 M2.

La edificación tiene 12 pisos en el sector residencial y 10 en el sector de hotel y un local comercial en primer piso acogido 1 solo rol.

piso 11: 1045.84 m2

piso 12: 974.1 m2

terrazza residencial :35.51 m2



 ERNANDO RUIZ ZAMARCA

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

 FIRMA Y TIMBRE

FRZ/MN/PMJ

DISTRIBUCIÓN:
FRZ/MN/PMJ