

**RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:  
CONCHALI

REGIÓN : METROPOLITANA DE SANTIAGO

N° DE RESOLUCIÓN
1/2022
FECHA APROBACIÓN
03-May-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.O.N 5.1.5. N° 142/2021-20.08.21
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 646-647-648-651-6 de fecha 12-Nov-2018
- 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)  
FUSIÓN - MODIFICACIÓN DE DESLINDES - ESTUDIO Y MEDIDAS POR LA CALIDAD DEL SUBSUELO ART. 5.1.15 OGUC

**RESUELVO:**

- 1 Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de OBRA NUEVA con destino(s) VIVIENDA - COMERCIO ubicado en calle/avenida/camino LOS ZAPADORES - CAMPANARIO N° 1813-1817-1825-11 Lote N° --- manzana A localidad /loteo/condominio/sector VILLA EDUARDO CANALES Zona ZM-2 / ZM-5 del Plan Regulador COMUNAL 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° 142/2021
- 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 : EDIFICIO LOS ZAPADORES

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA LARRAIN PRIETO S.A.		79.936.110-8	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
TOMÁS LARRAÍN TEJEDA		7.049.009-9	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
ALONSO DE CÓRDOVA	5151	1201	
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
LAS CONDES	tlarrain@larrainprieto.cl	+56225997700	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :	SE ACREDITA MEDIANTE Acta septuagésima Sesión de Directorio		
Inmobiliaria Ecuamar S.A.	DE FECHA 20-Aug-2015		

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)		R.U.T.
CID Y URRUTIA ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.		76.744.560-1
Nombre Arquitecto		R.U.T.
CHRISTIAN CID ROKOV		10.717.322-6
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE	REGISTRO	CATEGORÍA
---	---	---

5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO		<input type="checkbox"/> TODO	<input checked="" type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.		535		DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectáreas) 1971
CRECIMIENTO URBANO		<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión) DENSIFICACIÓN
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA		<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2./59 <input type="checkbox"/> SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO
PROYECTO se desarrollará en Etapas:		<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Cantidad de etapas ---
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC		Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016		

5.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	1.171,43	1.694,59	2.866,02
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	7.279,49	1.631,79	8.911,28



EDIFICADA TOTAL	8.450,92	3.326,38	11.777,30
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			979,53
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			2.057,29

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	2.935,34 hab/há	---
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,43	0,40 (ZM-5) / 0,60 (ZM-2) = 0,57
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,48	0,60 (ZM-5) / 0,60 (ZM-2) = 0,60
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,64	2,4(ZM-5)/3,0(ZM-2) = 2,9+30%=3,77
DISTANCIAMIENTOS	1/5 ART. 2.6.12 OGUC	2.6.3 OGUC
RASANTE	70°	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	CONTINUO - AISLADO
ADOSAMIENTO	39,77% O - 39,98% P - 24,22% N	2.6.2 OGUC
ANTEJARDIN	3m	3 m
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	29,71m - 11 P	22m - 6 P / 42m - 12 P
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	73 viv. + 14 vis. + 1 com. = 88 TOTAL	ART. 14 PRC - ART. 2.4.2 OGUC
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	57 bicicletas	ART. 14 PRC - ART. 2.4.2 OGUC
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	---	---
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3	2.4.2 OGUC
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA
		19

5.3 USO DE SUELO Y DESTINO (S) CONTEMPLADO (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	Área verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
CLASE / DESTINO	VIVIENDA	COMERCIO				
ACTIVIDAD		LOCAL COMERCIAL				
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC	BÁSICO				

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

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (\*)  
 CESIÓN  APORTE  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 type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) $\frac{1.971}{2000} \times 11 = 10,841 \%$
<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 5.1.5. 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:  

$$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}} \quad (\text{Art. 2.2.5. Bis OGUC})$$

5.7 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO (Art.184 LGUC)

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 checked="" 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 checked="" 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			

5.9 AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC  
 Art. 121  Art. 122  Art. 123  Art. 124  Art.55  Art. 59 Bis  OTRO, Especificar \_\_\_\_\_

5.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO Art 6° letra L.-D.S. N° 167 de 2018 MITT

VIVIENDAS	BÓDEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar N°	TOTAL UNIDADES
184	67	---	4		



ESTACIONAMIENTOS para automóviles	73	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	57		VISITAS	14	COMERCIO	1

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL 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 type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	<input 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-3	8911,28	75,66	222.095
B-4	2866,02	24,34	158.200

(\*) 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	\$ 3.444.832		
Monto que correspondiente al	10	% de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	642254	FECHA :	03.05.2022

9 GLOSARIO:

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

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

- El presente anteproyecto aprueba las normas urbanísticas para (1) Edificio, de 11.777,30 m2 totales, 8.911,28 sobre terreno y 2.866,02 bajo terreno; con 11 pisos y 2 subterráneos, en un predio de 2.057,29 m2 ubicado en las zona ZM-2 y ZM-5.
- Presenta destino Residencial - Vivienda y Comercio, escala básica, con 184 unidades habitacionales y 4 locales comerciales.
- El proyecto se acoge a Art. 2.4.1 OGUC, rebaja de 50% de estacionamientos por distancia a estación de metro menor a 300m y descuento de est. vehicular por incentivo de bicicletas Art. transitorio D.S 109 - D. O. 04.06.2015, proyectando 88 est. en total, de los cuales: 73 para vivienda; 14 visitas; 1 comercio y 57 bicicletas (Reduce 19 est).
- Proyecto se acoge a los beneficios del D.F.L N°2 de 1959; Ley de copropiedad inmobiliaria, condominio tipo A; Proyección de sombras Art. 2.6.11 OGUC y Beneficio de fusión Predial Art. 63 LGUC.
- Presenta certificado de homologación de vías ORD. N°1602/205/2022 de fecha 24.03.2022.
- Presenta Informe de aplicación de Art. 8 PRC, de acuerdo a Ord. SEREMI N°2476 de fecha 27.05.2019, suscrito por arquitecto patrocinante Christian Cid Rokov.
- Cualquier alteración a las condiciones prediales consideradas en este anteproyecto invalidarán el mismo.
- Al momento de ingresar la solicitud de permiso de Edificación deberá indicar el cumplimiento de la Ley de Aporte al Espacio Público - Ley 20.958.
- Al momento de ingresar la solicitud de permiso de Edificación deberá indicar el cumplimiento de Ley de Ductos - Ley 20.808.
- El presente anteproyecto no exime de presentación de IMIV a plataforma SEIM al momento de solicitar el permiso de edificación.
- El presente anteproyecto no autoriza Demolición. Excavación, Socializado, Entibaciones, Instalación de Faenas, Instalación de Grúas ni Ocupación Temporal de Bien Nacional de Uso Público. Las autorizaciones deberán ser tramitadas ante las entidades correspondientes previo al inicio de las mismas.
- El presente anteproyecto no exime del cumplimiento de lo establecido en la Ley 19.300 de Bases Generales del Medioambiente al momento de solicitar la aprobación del Permiso de Edificación respectivo.
- Al momento de solicitar el respectivo Permiso de Edificación deberá aprobar proyecto de Reposición de Vereda visado por Asesoría Urbana de la Municipalidad de CONCHALI, por la ejecución de las obras de construcción; según Art 2.2.3 y 5.2.2 de la OGUC y en línea con las exigencias que pueda levantar la SEREMITT, por la aplicación de IMIV. Dicho proyecto visado por Asesoría Urbana deberá ser recibido por Serviu RM previo a la solicitud de Recepción Definitiva, en tanto que las demás medidas de mitigación deberá ser descritas en el Proyecto Definitivo de Arquitectura, a fin de verificar su posterior implementación con antelación a la Recepción Definitiva de Obras de Edificación.
- La totalidad de Cálculos asociados al presente Anteproyecto, tales como Superficies, Constructibilidad, Ocupación de Suelo y Rasantes y otras normas urbanísticas, son de exclusiva responsabilidad del Arquitecto Projectista de acuerdo a la DDU 264, numeral 2, letra A y C, y numeral 3.
- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá incorporar la totalidad de los antecedentes que permitan la verificación de la Clasificación de las Construcciones, de acuerdo a lo señalado en la DDU 184.
- Cálculo de derechos municipales según Tabla de costos unitarios por m2 del MINVU vigente a la fecha de ingreso del expediente, emitida a través de Resolución Exenta N° 30 del 14 de enero de 2021, según lo instruido por DDU N° 367 de fecha 24.07.2017 y de acorde a lo declarado en el expediente.



MMT/SME/sme 17.05.2022

MIGUEL MORAÑA TORO  
DIRECTOR DE ORBAS MUNICIPALES (S)