

PROPIETARIO

## RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN

 OBRA NUEVA     AMPLIACION MAYOR A 100 M2     ALTERACION     RECONSTRUCCION


DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

CONCHALI

REGIÓN : METROPOLITANA

 URBANO     RURAL

N° DE RESOLUCIÓN
02/2021
FECHA
13.08.2021
ROL S.I.I.
2238-01 al 07 - 26 al 31

## 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 proyectista, correspondientes al expediente S.A.P. - 5.1.5. N° 107/2020 de fecha 21.09.2020
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 966 AL 971/2019 - 989 AL 23.10.2019 - 29.10.2019 - 1001/2019 - 1011/2019 de fecha 30.10.2019 - 05.11.2019
- E) La Solicitud N° --- de Aprobación de Anteproyecto de Loteo con Construcción Simultánea de fecha ---

## RESUELVO:

- 1.- Aprobar el Anteproyecto de **OBRA NUEVA**  
OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN MAYOR A 100 m<sup>2</sup>, ALTERACIÓN, RECONSTRUCCIÓN  
 con destino(s) **VIVIENDA-COMERCIO-SEGURIDAD**  
 ubicado en calle/avenida/camino **NEGRETE - AV. INDEPENDENCIA** N° **1819 al 1855 - 3502 al 3540**  
 sector **LO NEGRETE - LAS MERCEDES** Zona **ZM-1** comuna **CONCHALI**  
 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° 107/2020
- 2.- Dejar constancia que su vigencia será de **1 AÑO** a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Art. 1.4.11.  
(180 días - 1 Año)
- 3.- Establecer que la aprobación del futuro permiso de edificación queda condicionada a la tramitación previa, conjunta o simultánea de las siguientes actuaciones
- FUSION**  
FUSION, SUBDIVISION, LOTEO, DIVISION AFECTA, ESTUDIOS FUNDADOS POR AREAS DE RIESGO (Art. 5.1.15 OGUC) (especificar)
- 4.- Se deja constancia que el anteproyecto que se aprueba se acoge a las siguientes disposiciones especiales  
**DFL N°2 DE 1959/ LEY 19537/ PROYECCION DE SOMBRAS ART 2.6.11 OGUC/ BENEFICIO DE FUSION ART 63LGUC/ TRANSITORIO DS 109/2015/ Art. 2.4.1 OGUC**  
ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, ART. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Otros.

## 5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO O PROMITENTE COMPRADOR

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
COMERCIAL E INV. ACONCAGUA LTDA. / ASES. E INV. ISB SPA.	78.300.480-1 / 76.917.762-0
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
SERGIO SILVA PLAZA	7.080.787-4
MARCELO SANCHEZ GARCIA Y OTRO	12.013.213-K

## 6.- INDIVIDUALIZACION DEL ARQUITECTO PROYECTISTA

NOMBRE O RAZON SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
GS ARQUITECTOS SPA	76.338.317-2
FERNANDO GSCHWENDER KRAUSE	8.734.517-3

**7.- CARACTERISTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO**

**7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)**

<input checked="" type="checkbox"/>	RESIDENCIAL Art. 2.1.29. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	<b>VIVIENDA</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.36 OGUC
		<b>COMERCIO-SEGURIDAD</b>	<b>LOCALES / EST. BOMBEROS</b>	<b>BASICO</b>
<input type="checkbox"/>	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	---	
<input type="checkbox"/>	INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECIFICO:	---	---
<input type="checkbox"/>	OTROS	(especificar)	---	---

**7.2.- SUPERFICIE EDIFICADA**

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
BAJO TERRENO	912,18 m2	1.055,00 m2	1.967,18 m2
SOBRE TERRENO	8.939,89 m2	1.621,26 m2	10.561,15 m2
TOTAL	9.852,07 m2	2.676,26 m2	12.528,33 m2
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m2)	2.331,43 m2		

**7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS (\*)**

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3+30%=3,90	3,88	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,8	0,48
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	0,6	0,41	DENSIDAD	---	---
ALTURA MAXIMA EN METROS o PISOS	53m/15 pisos	33,85m/15 pisos	ADOSAMIENTO	Art 2.6.2 OGUC	---
RASANTE	70°	2.6.11 OGUC	ANTEJARDIN	Art. N°8 PRC	---
DISTANCIAMIENTO	2.6.3 OGUC	2.6.3 OGUC			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	223 veh. + 33 visitas + 4 comercio + 260 bic.	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	73 veh. (x Disp.Transitoria DS 109/2015 + art. 2.4.1 OGUC) + 17 visitas + 5 comercio = 95 est./ 117 bic. *Nota
-----------------------------	---	---------------------------	--

**DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGERÁ EL PROYECTO**

<input checked="" type="checkbox"/>	D.F.L.-N°2 de 1959	<input checked="" type="checkbox"/>	Ley N° 19.537 Copropiedad inmobiliaria	<input checked="" type="checkbox"/>	Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/>	Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input type="checkbox"/>	Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input checked="" type="checkbox"/>	Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/>	Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC		
<input checked="" type="checkbox"/>	Otro (Especificar) DISPOSICIÓN TRANSITORIA DS 109 DEL 04.05.2015 // Art. 2.4.1 OGUC						

**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"/>	Otro( especificar)
--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	---------	--------------------------	--------------------

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	<input type="checkbox"/>	TODOS	<input checked="" type="checkbox"/>	PARTE	<input type="checkbox"/>	NO
--------------------------	--------------------------	-------	-------------------------------------	-------	--------------------------	----

**7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO**

VIVIENDAS	223	OFICINAS	---
LOCALES COMERCIALES	8	ESTACIONAMIENTOS	73 veh. (x Disp.Transitoria DS 109/2015 + art. 2.4.1 OGUC) + 17 visitas + 5 comercio = 95 est./ 117 bic. (*Nota 2)
OTROS (ESPECIFICAR):	Cuartel de Bomberos		

**PARA ANTEPROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B**

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

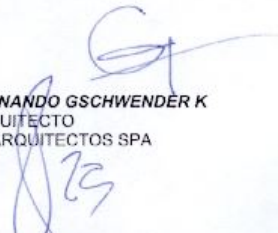


ARQUITECTOS

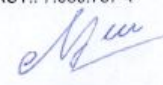
**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**“ANTEPROYECTO NEGRETE-INDEPENDENCIA”**

EDIFICIO DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO

ARQUITECTO : FERNANDO GSCHWENDER K. / G8 ARQUITECTOS SPA  
PROPIETARIO : COMERCIAL E INVERSIONES ACONCAGUA LTDA.  
ASESORÍAS E INVERSIONES ISB SPS.  
CONSTRUCTORA : A PROPUESTA  
FECHA : AGOSTO 2021

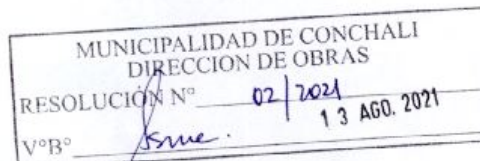
  
FERNANDO GSCHWENDER K  
ARQUITECTO  
G8 ARQUITECTOS SPA

COMERCIAL E INVERSIONES ACONCAGUA LTDA.  
RUT. 78.300.480-1  
R.R.L.L.: SERGIO SILVA PLAZA  
RUT.: 7.080.787-4

  
ASESORÍAS E INVERSIONES ISB SPA.  
RUT. 76.917.762-0  
R.R.L.L.:  
MARCELO SÁNCHEZ GARCÍA  
RUT.: 12.013.213-K  
DIEGO ALEJANDRO BARBAR VALENZUELA  
RUT.: 15.638.707

**MOVIMIENTO DE TIERRA**

- a) Se sacará la capa vegetal en espacio ocupado por las edificaciones.  
b) Excavaciones de acuerdo a lo especificado en los planos de cálculo.



- c) Bajo radier del subterráneo se rellenará con tierra no vegetal bien compactada.
- d) Esparcimientos. En antejardín se dará una pendiente mínima del 1% hacia la vereda. La altura mínima entre piso terminado y terreno circundante será de 15 cm.
- e) Extracción de escombros. El material sobrante de las excavaciones deberá sacarse fuera de la obra.

**1. FUNDACIONES**

- a) De acuerdo a lo indicado en planos de cálculo.
- a) El exceso de excavación para llegar a sello de fundación se rellenará con hormigón pobre de 2 sacos/cem/m<sup>3</sup>.
- b) Cimientos, concreto de 170 kg/cem/m<sup>3</sup> con 20% bolón.
- c) Sobre cimiento, concreto de 212 kg/cem/m<sup>3</sup> armado de acuerdo a planos de cálculo.

**2. BASE DE PAVIMENTOS**

- a) Todo el subterráneo llevará una capa de ripio de 10 cm de espesor perfectamente apisonado y colocado sobre polietileno de 0,1 mm para recibir radier.
- b) El radier será de concreto de 170 kg/cem/m<sup>3</sup> y de 10 cm de espesor.

**3. ESTRUCTURA RESISTENTE**

- a) Muros, pilares, vigas, machones y cadenas de hormigón armado según plano de cálculo.
- b) Hormigón armado, concreto de 180 kg/cm<sup>3</sup> de R28 mínima.
- c) Moldaje de placa carpintera o similar para losas, resto en pino.
- d) Enfierradura de acuerdo a planos de cálculo.

**4. TABIQUES**

- a) Tabique volcrometal con yeso cartón 70 mm en áreas secas y yeso cartón HR 70 mm en áreas húmedas como tinajas y duchas.

**5. TECHUMBRES**

- a) La estructuración de techumbre se ejecutará en madera de pino de acuerdo a planos, sobre losa de hormigón, para recibir cubierta de fierro galvanizado. Como alternativa se podrá consultar losa impermeabilizada.

**6. REVESTIMIENTOS EXTERIORES**

- a) Los muros perimetrales irán con pintura a la martelina en color a definir por los arquitectos.
- b) Forros, canales y bajadas aguas lluvias en fierro galvanizado según detalle.

**7. REVESTIMIENTOS INTERIORES**

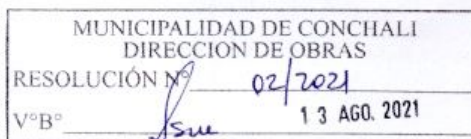
- a) Los muros se repararán a yeso para recibir papel vinílico.
- b) La cocina y baños, llevarán cerámica esmaltada a elección del arquitecto.
- c) En cielos de baños y cocina se consulta óleo. Las puertas, guardapolvos y pilastras irán con barniz.

**8. PAVIMENTOS**

- a) Hall de acceso en cerámica o similar.
- b) En departamentos, piso fotolaminado en todos los recintos interiores, con excepción de las cocinas cerradas y baños.
- c) Cerámica esmaltada en cocinas cerradas, baños, logias y terrazas.

**9. IMPERMEABILIZACIONES**

- a) Se consulta impermeabilización en losas interiores de recintos húmedos, (pisos de baños y cocinas) y en muros solamente de tinajas o duchas y sobretodo, en pasadas de cañerías hacia. La base de la impermeabilización debe estar seca, limpia, firme y formar una superficie continua. Los ángulos y aristas deben Cuando el límite de la superficie a impermeabilizar sea una puerta, la impermeabilización deberá continuar por lo menos 50 cm. más allá de dicha puerta.
- b) Se consulta impermeabilización en losas de cubierta y losas de 1° piso que cubren subterráneos. La impermeabilización se ejecutará en base a pinturas impermeabilizantes o similar.



**10. PUERTAS Y VENTANAS**

- a) Conjunto de acceso de acuerdo a plano de arquitectura, en aluminio y vidrio
- b) Puertas tipo Piacarol o similar, pintada. Pilastras, guardapolvos y junquillos serán de Trupan pintado o similar, y de acuerdo a detalle de arquitectura.
- c) Ventanas en aluminio y vidrio.

**11. ALUMINIOS**

- a) Anodizado color MATE.

**12. CLOSET TECNICOS Y MUEBLES**

- a) Closets con divisiones interiores en madera aglomerada revestida en melamina y puertas de Trupan pintado o similar, de acuerdo a detalle de arquitectura.
- b) Muebles de cocina en madera aglomerada revestida en melamina con cubierta de postformado o similar de acuerdo a plano de detalles.

**13. BAÑOS Y KITCHENETE**

- a) Artefactos:  
En baños, artefactos nacionales de primera calidad color blanco.  
Vanitorio con cubierta de postformado o similar en baños principales.

Tinas de acero estampado.

En cocina se consulta lavaplatos de encastrar en acero inoxidable, horno eléctrico, cocina encimera y campana.  
En loggias, lavadero de fibra.

Grifería será Monomando en cocina y baños. Llaves de paso cromadas.

- b) Accesorios:  
En baños, barra cortina metálica plastificada y porta-rollo, jabonera, perchas y toalleros de loza.

**15. INSTALACIONES**

Alcantarillado, Agua Potable y Aguas Lluvias: de acuerdo a normas de EAPLAC.  
Electricidad: De acuerdo a normas SEC. Se consulta empalme monofásico de 25 amperes y tablero de distribución. Interruptores y enchufes embutidos.  
Canalización corrientes débiles: TV-cable, alarma, citofonia, timbre y teléfono.  
Gas de ciudad: solo para abastecer central de agua caliente. En caso de usarse termos eléctricos por departamento para el abastecimiento de agua caliente, no se consultará instalación de gas en el edificio.

**16. OBRAS EXTERIORES**

- a) Cierros: perfiles metálicos tubulares, según detalle.

**17. URBANIZACION:**

- a) Se realizará de acuerdo a proyecto de Urbanización respectivo.

**18. Artículos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción para proyecto definitivo**

Art.4.1.2 Ventilación de recintos mediterráneos, incluido subterráneos

Art.4.1.3 Ductos ventilación de baños, cocinas y lavaderos

Art.4.1.6 Escurrimiento de aguas lluvias

Art.4.1.7 Desplazamiento y accesibilidad para discapacitados

Art.4.1.10 Acondicionamiento térmico para viviendas

Art.4.1.12 Aislación acústica

Art.4.2.7 Alturas y diseño de barandas y antepechos

Art.4.2.11 Escala de Evacuación

Art.4.2.27 Puertas escape

Art.4.2.29 Vías de evacuación y accesos señalizados

Art.4.3.1 condiciones de seguridad contra incendio Protección pasiva y activa

Art.4.3.3 al 4.3.5 Cuadro de cumplimiento resistencia al fuego de los elementos constructivos del edificio

Art.4.3.7 Zona vertical de seguridad

Art.4.3.8 Sistema automático de detección contra incendio

Art.4.3.9 Sistema especial de agua contra incendio

Art.4.3.10 Alumbrado de emergencia

Art.4.3.18 Ductos de basura

Art.4.3.23 Instalación de gas

Art.4.3.25 Registros de cámaras o ductos

**8.- CONSIGNACION DE DERECHOS** (ART. 126 L.G.U.C. ULTIMO INCISO)

CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCION (3ER Trimestre 2019)		CLASIFICACION		m2	
		B3	\$	214.269	12.528,33 m2
PRESUPUESTO					---
PRESUPUESTO (obra nueva)					\$ 2.684.432.741
PRESUPUESTO (alteración interior)					\$ -
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES		1,50	%	\$	40.266.491
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS			(-)	\$	2.639.324
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES			%	\$	37.627.167
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE		30%	%	\$	11.288.150
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES			%	\$	26.339.017
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD G.I.M. N°					
			FECHA		
TOTAL A PAGAR 10% para anteproyecto					\$ 2.633.902
GIRO INGRESO MUNICIPAL		N°	3940472	FECHA	13.08.2021

**NOTAS:**

- 1.- El presente anteproyecto aprueba la edificación de 1 Edificio, con una superficie total de 12.528,33 m2 en 12 pisos, 2 subterráneos y sala de maquinas, sobre un predio de 2.331,43 m2. Con destino habitacional, Equipamiento y seguridad.
- 2.- El proyecto se acoge a Art. 2.4.1 OGUC, descuento de 50% de estacionamientos por cercanía a metro y descuento de est. vehículos por incentivo de bicicletas Art. transitorio D.S. 109 - D.O. 04.06.2015, proyectando 73 est. de vivienda, 17 est. de visita y 5 de comercio, totalizando 95 est. de vehículos y 117 de bicicletas.
- 3.- 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.
- 4.- 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.
- 5.- Cualquier alteración a las condiciones prediales aprobadas en este anteproyecto invalidarán el mismo.
- 6.- Art 1.2.4 OGUC "El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales", son de **exclusiva responsabilidad del Arquitecto Proyectista de acuerdo a la DDU 264, numeral 2, letra A y C, y numeral 3.**
- 7.- 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.
- 8.- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá indicar cumplimiento de estacionamientos para bicicletas según Decreto N°109/2015 y artículo 2.4.1 bis de la OGUC.
- 9.- Adjunta certificado ORD. N°1602/371/2021 de fecha 06.08.2021 homologando vía Negrete a vía Servicio.

MMT/SME/sme\_19.08.2021



MIGUEL MORAGA TORO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

FIRMA Y TIMBRE