

PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:
VIÑA DEL MAR

REGIÓN:

VALPARAISO

NÚMERO DE PERMISO
37/2023
FECHA DE APROBACIÓN
04/05/2023
ROL S.I.I
2027-35

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 los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4/5.1.6. N° SE 18014/2022
- D) El certificado de informaciones previas N° 113 de fecha 21/01/2022
- E) El anteproyecto de Edificación N° 7/2022 de fecha 20/04/2022 (cuando corresponda)
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° ----- vigente, de fecha ----- (cuando corresponda)
- G) El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 5/2022 de fecha 12/05/2022 (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 LOTEO DFL2 de fecha ----- (fusión, subdivisión, subdivisión afecta....)
- J) Otros (especificar): -----

RESUELVO:

- 1 Conceder permiso para CONSTRUIR (Especificar) 5 EDIFICIOS (Número de edificios, casas, galpones,etc) con una superficie total de 10547,66 m2 y de 5 pisos de altura, destinado a HABITACIONAL
Ubicado en calle/avenida/camino CALLE LIBERTAD N° 255
Lote N° B2 manzana ----- localidad o loteo VILLA DULCE AMPLIACION
sector URBANO (urbano o rural) zona ZV7 + EE2 del Plan regulador COMUNAL (Comuna 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 OBTIENE (Mantiene o pierde) los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959 .
- 3 Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: D.F.L. 2/59 LEY 19.537 plazos 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 : OBRA NUEVA 4 EDIFICIOS DE 5 PISOS; 1 DE 1 PISO MAS 1 RECINTO DE 1 PISO

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO				R.U.T.
COMITE DE VIVIENDA VILLA DULCE 2000				75.944.000-5
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO				R.U.T.
VIRGINIA DEL PILAR MALERMO POLO				8305294-5
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
LIBERTAD		255		VILLA DULCE
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR	
VIÑA DEL MAR	vmalermopolo@gmail.com		99639062	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITÓ MEDIANTE: RESOLUCION N° 004		
		DE FECHA: 13/01/2017	Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA	
CON FECHA:		ANTE EL NOTARIO SR (A):		

5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO PROYECTISTA	R.U.T.
PEDRO PONCE NAVARRO	10840473-6
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
GASTON KLEIN SOTO	8726449-1
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.
JOSE MIGUEL MIRANDA MORALES	8680215-5

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN REGISTRO	
	CATEGORÍA	Nº
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
CARLOS BASCUÑAN VERGARA	11	1º
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	
	7100444-9	

(*) 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 ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	640	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	---			
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	SÍ	explicitar: densificación / extensión	
EXTENSION						
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	<input checked="" type="checkbox"/>	SÍ	<input type="checkbox"/>	NO	LOTEO DFL 2	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	SÍ	<input type="checkbox"/>	NO		<input type="checkbox"/>
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 9º 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)	9483,20	1095,80	10579,00
S. EDIFICADA TOTAL	9483,20	1095,80	10579,00
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	2217.72	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	35206,40

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			
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	1992.70	225.02	2217.72
nivel o piso 2	1896.64	193.68	2090.32
nivel o piso 3	1896.64	193.68	2090.32
nivel o piso 4	1896.64	193.68	2090.32
nivel o piso 5	1896.64	193.68	2090.32
nivel o piso 6			
nivel o piso 7			
nivel o piso 8			
nivel o piso 9			
nivel o piso 10			
TOTAL	9579.26	999.74	10579.00

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	10482.94	96.06				

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	184.06 hab/ha	1734 hab/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	---	---
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0.05 (art. 2.1.21 OGUC)	0.60
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.24 (art. 2.1.21 OGUC)	2.0
DISTANCIAMIENTOS	2.6.3 -OGUC	2.6.3 -OGUC
RASANTE	2.6.3 -OGUC	2.6.3 -OGUC
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A	A+P+E
ADOSAMIENTO	---	2.6.2
ANTEJARDÍN	3 mt	3 mt
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	2.6.3 -OGUC	2.6.3 -OGUC
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	55	58
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	89	81
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	---	---
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3	3

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS SÍ NO CANTIDAD DESCONTADA 27

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	HABITACIONAL	SOCIAL				
ACTIVIDAD		SEDE				
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)		BASICA				

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

NO Sí, especificar ZCH ICH ZOIT OTRO; especificar
 MONUMENTO NACIONAL: ZT MH SANTUARIO DE LA NATURALEZA

6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN APORTE OTRO ESPECIFICA: **LOTEO**

(*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)

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
<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) X 11 = <input type="text"/> % 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, 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: $\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

6.7 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)

PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD

\$ AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(c) x (d)}]

X

% de cesión [(a) o (b)]

=

{(e) x [(a) o (b) APORTE EQUIVALENTE EN DINERO}

(*) 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)

JVB/PZC/PMQ/pmq

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 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°		<input type="checkbox"/> (V y U) de fecha	<input type="checkbox"/> 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	SEDE SOCIAL	TOTAL UNIDADES
160		0	0	N°	1	

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	58	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	89					

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 SOCALZADO	

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B4	10451.60	1.5					
C4	127.40	1.5					

(*) 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)		\$	1930244489
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$	28953667
(c) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$	3007968
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$	
(e) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$	
(f) DESCUENTO MONTO 99% DA 10467/2018	(-)	\$	25686242
(g) TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$	259457
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	9404189	FECHA :	28/04/2023

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	
3°,4° y 5°	10%	1	
6°,7°,8°,9 y 10°	20%	2	
11 a la 20 , inclusive	30%	10	
21 a la 40 ° inclusive	40%	20	
41 o más	50%	variable	
TOTAL DESCUENTO:			

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

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

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

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO).

1. El presente permiso no autoriza intervención en especies vegetales existentes en la vía pública frente al predio, y en caso de hacerlo, deberá contar con autorización municipal correspondiente

DESTINOS CONTEMPLADOS: HABITACIONAL.

AAL 8/2022 Loteo DFL2 construcción simultánea

AAE 7/2022 Edificación

1- Obra Nueva 4 Edificios Habitacionales de 5 pisos cada uno (emplazados en Lote 1), más 1 Edificación de 1 piso - Sala Común (emplazada en Lote EQUIP 1), 160 departamentos, 58 estacionamientos para automóviles y 89 para bicicletas; 1 Recinto de 1 piso - Sala de Basuras, y áreas de uso común.

2- La presente autorización forma parte de aprobación de Loteo con construcción simultánea, ingreso DOM N° 18012/2022.

3- Lotes proyectados a partir del Lote B2, lote mayor:

- Area Verde: A.V.1 = 4.356,25 m²
- Area Equipamiento: EQUIP 1 = 1.136,96 m²
- Area Vialidad: = 2.630,18 m²
- Lote 1 - Habitacional: = 34.771,30 m²

4- Antecedentes complementarios:

- Ord. SEREMI MINVU N° 2825 de fecha 19/11/2021: aplicación art. 2.1.21 de la OGUC.
- Carta empresa Eléctrica Santiago de fecha 07/01/2014: informa faja servidumbre eléctrica - AES Gener.
- Carta ENAP Refinerías de fecha 26/11/2013: informa faja servidumbre eléctrica - Línea Miraflores-Concón
- Resolución Exenta SEIM N° 37/2023 de fecha 24/03/2023: Aprueba Informe Mitigación en Impacto Vial del proyecto 'Comjunto Habitacional Altos de Viña'.

- Proyecto Telecomunicaciones: MEGTEL - Nelson Medina Lastra, ingeniero civil eléctrico.

- Proyecto Sistema Disposición de Basuras Domiciliarias: Arqto. Pedro Ponce Navarro.

- Mecánica de suelos: PROGEO - ingeniero civil Angelo Hettich L.

- Proyecto Modificación de Cauce: TRIFECTA Ingeniería SpA, Noviembre 2022.

- Ord. DOH - MOP N° 1170 de fecha 01/12/2022: aprueba modificación Cauce quebrada.

5- El presente permiso debe ser recepcionado por esta DOM una vez terminadas las obras autorizadas, incluyendo las medidas de mitigación del IMIV aprobado.

6- El pte. permiso debe ser reducido a escritura pública e fin de dar cumplimiento al DFL2/59



JULIO VENTURA BECERRA.

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

nombre y firma