

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:
 RETIRO

REGIÓN : DEL MAULE

| |
|------------------|
| N° DE RESOLUCIÓN |
| 23 |
| FECHA APROBACIÓN |
| 26-Jun-2024 |

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.ON 5.1.5. N° 48/2024
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 278 de fecha 23-Sep-2021
- E) El Informe Favorable N° 4-OC-IV del Revisor Independiente, de fecha 08-Mar-2024
- F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)

RESUELVO:

- 1 Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de LOTEO LAS BRIS, con destino(s) CONJUNTO HABITACIONAL ubicado en calle/avenida/camino SERVIDUMBRE DE TRANSITO N° S/N° Lote N° 2 manzana _____ localidad /loteo/condominio/sector FUNDO SAN BLAS Zona _____ del Plan Regulador _____ 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° 48/2024
 - 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 180 DIAS a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Artículo N° 1.4.11. de la O.G.U.C.
 - 4 Antecedentes del Anteproyecto (180 días - 1 Año)
- NOMBRE DEL PROYECTO : LOTEO DFL2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA LAS BRISAS DE RETIRO

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

| | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------|--------------|--|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO | | | | R.U.T. | |
| CONSTRUCTORA LA RIOJA SPA | | | | 76.567.874-9 | |
| REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO | | | | R.U.T. | |
| FERNANDO LEIVA CESPEDES | | | | [REDACTED] | |
| DIRECCIÓN: Nombre de la vía | | N° | Local/ Of/ Depto | Localidad | |
| 30 ORIENTE | | 1528 | 201 | TALCA | |
| COMUNA | CORREO ELECTRÓNICO | TELÉFONO FIJO | TELÉFONO CELULAR | | |
| TALCA | FLEIVAC@CINDEPENDENCIA.CL | 74 2205600 | | | |
| PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : | | SE ACREDITA MEDIANTE MANDATO GENERAL | | | |
| | | DE FECHA <u>14-Ago-2020</u> | | | |

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

| | | | |
|---|--|------------|-----------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda) | | R.U.T. | |
| | | | |
| Nombre Arquitecto | | R.U.T. | |
| FERNANDO LEIVA CESPEDES | | [REDACTED] | |
| NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE | | REGISTRO | CATEGORÍA |
| OLGA CACERES BACHELET | | 003-07 | PRIMERA |

5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO OBRA NUEVA

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| EDIFICIOS DE USO PÚBLICO | <input type="checkbox"/> TODO | <input 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. | 736 | DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) | 214,58 HAB/HAS | |
| CRECIMIENTO URBANO | <input type="checkbox"/> NO | <input checked="" type="checkbox"/> SÍ | explicitar: densificación / extensión) | |
| LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA | <input checked="" type="checkbox"/> SÍ | <input type="checkbox"/> NO | LOTEO DFL 2./59 | <input checked="" type="checkbox"/> SÍ <input 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) | 0 | 0 | 0 |
| EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores) | 10.558,89 | 0 | 10.558,89 |

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| EDIFICADA TOTAL | 10.558,89 | 0 | 10.458,89 |
| SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2) | | | 6.245,71 |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2) | | | 34.366,00 |

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

| PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO | | <input checked="" type="checkbox"/> NO | <input type="checkbox"/> SÍ | <input type="checkbox"/> PARCIAL |
|--|--|--|-----------------------------|----------------------------------|
| NORMAS URBANÍSTICAS | | PROYECTADO | PERMITIDO | |
| DENSIDAD | | 214,58 HAB/HAS | IFC | |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso) | | | IFC | |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso) | | | IFC | |
| COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD | | | IFC | |
| DISTANCIAMIENTOS | | | IFC | |
| RASANTE | | | IFC | |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | PARIADA - AISLADA | IFC | |
| ADOSAMIENTO | | | | |
| ANTEJARDIN | | 3,00M. | IFC | |
| ALTURA EN METROS Y/O PISOS | | | | |
| ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES | | | | |
| ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS | | | | |
| ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR) | | | | |
| ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD | | | | |
| DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS | | <input type="checkbox"/> SÍ | <input type="checkbox"/> NO | CANTIDAD DESCONTADA |

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 | HABITACIONAL | SEDE SOCIAL | | | | |
| ACTIVIDAD | | SEDE SOCIAL | | | | |
| ESCALA | ART 2.1.36. OGUC | BASICO | | | | |

5.4 PROTECCIONES OFICIALES: Predio o Inmueble con Protección Oficial (información del CIP).

| | | | | | |
|--|--|------------------------------|---|-------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> NO | <input type="checkbox"/> SÍ, 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 | | |

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

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

(*) 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) $\frac{\text{[]}}{2000} \times 11 = \text{[]} \%$ |
| <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 5.1.6. 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:

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

5.7 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO

(Art.184 LGUC)

| | |
|-----------|------------------------------------|
| BENEFICIO | CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO: |
| BENEFICIO | CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO: |
| BENEFICIO | CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO: |

5.8 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

| | | | |
|---|--|---|--|
| <input 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 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 | | | |

5.9 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"/> Art. 59 Bis | <input type="checkbox"/> OTRO . Especificar |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---|

5.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

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

| VIVIENDAS | BODEGAS | OFICINAS | LOCALES COMERCIALES | Otro; especificar N° | SEDE SOCIAL | TOTAL UNIDADES |
|-----------|---------|----------|---------------------|----------------------|-------------|----------------|
| 160 | | | | | 1 | 161 |

| | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|--|-------------|----------|-------------|----------|
| ESTACIONAMIENTOS para automóviles | 162 | Otros Estacionamientos exigidos (IPT): | Especificar | Cantidad | Especificar | Cantidad |
| ESTACIONAMIENTOS para bicicletas | | | | | | |

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 (**) |
|---------------|----------|------|---------------|
| C-4 | 6.144,46 | | |
| G-4 | 4.414,43 | | |
| | | | |

(*) 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 | | \$ 994.929 |
| Monto que correspondiente al | 10 | % de los Derechos Municipales |
| GIRO INGRESO MUNICIPAL N° | 391 | FECHA : 05-Jun-2024 |

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. |
| GIM: Giro de Ingreso Municipal | MINAGRI: Ministerio de Agricultura. | ZCH: Zona de Conservación Histórica |
| ICH: Inmueble de Conservación Histórica | MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo | ZOIT: 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)

SE APRUEBA ANTE PROYECTO DE LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA DFL2, 160 VIVIENDAS Y UNA SEDE SOCIAL DENOMINADO LAS BRISAS DE RETIRO DE PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA LA RIOJA SPA , EL PRESUPUESTO SEGUN TABLA MINVU ES DE \$1.608.001.340, LOS DERECHOS DE EDIFICACION 1,5% DESCONTADAS LAS UNIDADES REPETIDAS ES DE \$14.213.268, COMO ANTEPROYECTO PAGA 10% DEL VALOR DE LOS DERECHOS \$1.421.327, REBAJADO EL 30% ASIGNADO A REVISOR INDEPENDIENTE, PAGO UN TOTAL DE 994.929 SEGÚN O.I. N° 391 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2024, TENIENDO UN PLAZO DE 180 DIAS PARA PRESENTAR EL EXPEDIENTE DE SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN.



[Handwritten signature in blue ink]

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
Nombre y firma