

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:
 ARICA

REGIÓN : DE ARICA Y PARINACOTA

N° DE RESOLUCIÓN
6426
FECHA APROBACIÓN
23 JUL 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° 405 DE 30.05.24
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 135289 de fecha 20-mayo-2024
- 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)

RESUELVO:

- 1 Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de OBRA NUEVA con destino(s) HABITACIONAL ubicado en calle/avenida/camino ALCALDE SANTIAGO ARATA GANDOLFO N° 4451 Lote N° C-3B manzana localidad /loteo/condominio/sector LAS MACHAS-SECTOR CHACALLUT Zona ZR3-A 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° 405/24

- 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 Días 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

NOMBRE DEL PROYECTO : CONDOMINIO PUERTA DEL SOL, ETAPA 1 Y 2

- 4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
CONSTRUCTORA PACAL S.A.		84.439.900-6	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
RODRIGO CASTRO BRAHM		[REDACTED]	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
EBRO		2705	
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
LAS CONDES	pablo.ogno@besalco.cl		997460962
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITA MEDIANTE PODER ESPECIAL CONSTRUCTORA PACAL S.A.	
Y OTROS A RODRIGO CASTRO BRAHM		DE FECHA 28-feb-2023	

- 4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)		R.U.T.	
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
JUAN ARTURO COX BAEZA		[REDACTED]	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE		REGISTRO	CATEGORÍA
JUAN CARLOS GONZALEZ ROA		179-13	PRIMERA

- 5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO 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.	1338	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	419,05	
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión	
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2.759	<input type="checkbox"/> SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO
PROYECTO se desarrollará en Etapas:	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	Cantidad de etapas	2
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC	2	Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016		

- 5.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	22.591,24	3.310,46	25.901,70

EDIFICADA TOTAL	22.591,24	3.310,46	25.901,70
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			6.841,50
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			27.822,45

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	384 viviendas=481 hab/ha	400 hab/ha+25%=500 hab/ha	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	-	n/a	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0.25	art. 6.1.8 OGUC	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.81	art. 6.1.8 OGUC	
DISTANCIAMIENTOS	4.0m. (mas desfavorable)	2.6.3 OGUC = 4m. (mas desfavorable)	
RASANTE	80°	80°	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	aislado	aislado, pareado, continuo	
ADOSAMIENTO	n/a	2.6.2 OGUC	
ANTEJARDIN	3m.	3m.	
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	4 pisos	24.50 m. o 7 pisos	
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	384 vivienda + 4 comercio	1 por vivienda + 3 comercio	
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	194 estacionamientos	194 estacionamientos	
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)			
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	9 estac. (incluidos en exigencia)	4 estacionamientos	
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" 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	VIVIENDA	COMERCIO				
ACTIVIDAD		LOCAL COMERCIAL				
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC	BASICA				

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 type="checkbox"/>	APORTE	<input checked="" type="checkbox"/>	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 checked="" type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{(DENSIDAD DE OCUPACIÓN)}{2000} \times 11 = \frac{419,05}{2000} \times 11 = 2.30 \%$
<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:

$$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}} \quad (\text{Art. 184 LGUC})$$

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°	TOTAL UNIDADES
384		4			

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	388	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	194					

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-4/G-4	25.901,70		

(*) 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			\$ 2.579.506
Monto que correspondiente al	5,0	% de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	7716011	FECHA:	17-jul-2024

Detalle del proyecto:

Se aprueba en calidad de anteproyecto de edificación una obra nueva conjunto habitacional denominado "**Puerta del Sol**", que se acogerá a DFL N°2/1959, Art 6.1.8 de la OGUC y Ley de Copropiedad Inmobiliaria, condominio tipo A, compuesto por 10 edificios de 4 pisos de altura con 384 departamentos, 4 unidades de locales, 2 salas múltiples, portería y áreas verde debidamente equipadas, con una superficie edificada total de 25.901,70 m², en la propiedad ubicada en Alcalde Santiago Arata Gandolfo N° 4451, Lote C-3B, Sector Las Machas, ZR3-A Rol SII N° 9424-2, Arica.

:: La propiedad cuenta con los siguientes antecedentes preliminares:

Resolución N°5900 de fecha 31.01.2022, que aprueba proyecto subdivisión predial con afectación a utilidad pública.

:: El anteproyecto presenta las siguientes características:

a) **SUPERFICIE DEL TERRENO NETA** : 27.822,45 m²

b) **SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL** : 25.901,70 m²

:: La obra nueva se desarrolla de la siguiente forma:

TIPOLOGÍA 01(son 2), TIPOLOGÍA 02 (son 4) y TIPOLOGIA 03 (son 4)

RESUMEN SUPERFICIES SOBRE NTN					
PISO	SUPERFICIE ÚTIL		SUPERFICIE COMÚN		TOTALES
	UTIL COMERCIO	UTIL VIVIENDA	COMÚN CIRCULACIONES	COMÚN SALAS USO MÚLTIPLE / PORTERIA	
1°	80,00	5.682,20	833,98	245,32	6.841,50
2°		5.609,68	743,72		6.353,40
3°		5.609,68	743,72		6.353,40
4°		5.609,68	743,72		6.353,40
SUBTOTAL	80,00	22.511,24	3.065,14	245,32	25.901,70
TOTAL	22.591,24		3.310,46		25.901,70

RESUMEN DE SUPERFICIES			
	Útil	Común	Total
Superficie Sobre NTN	22.591,24	3.310,46	25.901,70
Totales	22.591,24	3.310,46	25.901,70

TIPOLOGÍA	SUPERFICIES UNITARIAS SOBRE NTN			CANTIDAD	SUPERFICIES TOTALES SOBRE NTN		
	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE COMÚN	SUPERFICIE TOTAL		SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE COMÚN	SUPERFICIE TOTAL
EDIFICIO TIPO 01	1.869,92	254,09	2.124,01	2	3739,84	508,18	4248,02
EDIFICIO TIPO 02	2.343,34	318,20	2.661,54	4	9373,36	1272,8	10646,16
EDIFICIO TIPO 03	2.349,51	321,04	2.670,55	4	9398,04	1284,16	10682,2
SUBTOTAL EDIFICIOS				10	22511,24	3065,14	25576,38
SALA MULTIUSO	0,00	115,16	115,16	2	0	230,32	230,32
PORTERÍA	0,00	15,00	15,00	1	0,00	15,00	15,00
LOCALES COMERCIALES	20,00	0,00	20,00	4	80,00	0,00	80,00
SUPERFICIES TOTALES					22591,24	3310,46	25901,70

Edificio tipo 01 (son 2):

TORRE TIPO 01 (SON 2)				TOTAL PROYECTO TORRE TIPO 01 (X2)		
PISO	UTILES DEPTOS	COMUNES	TOTALES	UTILES DEPTOS	COMUNES	TOTALES
1º	467,48	69,53	537,01	934,96	139,06	1074,02
2º	467,48	61,52	529,00	934,96	123,04	1058,00
3º	467,48	61,52	529,00	934,96	123,04	1058,00
4º	467,48	61,52	529,00	934,96	123,04	1058,00
SUBTOTAL	1.869,92	254,09	2.124,01	3739,84	508,18	4248,02
TOTAL	1.869,92	254,09	2.124,01	3739,84	508,18	4248,02

ARGA DE OCUPACIÓN TORRE TIPO	M2	PERSONAS	M2 X 2	PERSONAS X2
UNDS. DE HASTA 60 M2	884,56	58,97	1769,12	117,94
UNDS. DE MÁS DE 60 M2 HASTA 1	985,36	49,268	1970,72	98,54
TOTAL	1869,92	108,24	3739,84	216,48

Edificio tipo 02 (son 4):

TORRE TIPO 02 (SON 4)				TOTAL PROYECTO TORRE TIPO 02 (X4)		
PISO	UTILES DEPTOS	COMUNES	TOTALES	UTILES DEPTOS	COMUNES	TOTALES
1º	600,16	86,51	686,67	2400,64	346,04	2746,68
2º	581,06	77,23	658,29	2324,24	308,92	2633,16
3º	581,06	77,23	658,29	2324,24	308,92	2633,16
4º	581,06	77,23	658,29	2324,24	308,92	2633,16
SUBTOTAL	2.343,34	318,20	2.661,54	9373,36	1272,8	10646,16
TOTAL	2.343,34	318,20	2.661,54	9373,36	1272,8	10646,16

ARGA DE OCUPACIÓN TORRE TIPO	M2	PERSONAS	M2 X 4	PERSONAS X4
UNDS. DE HASTA 60 M2	1397,98	93,20	5591,92	372,79
UNDS. DE MÁS DE 60 M2 HASTA 1	945,36	47,268	3781,44	189,07
TOTAL	2343,34	140,47	9373,36	561,87

Edificio tipo 03 (son 4):

TORRE TIPO 03 (SON 4)				TOTAL PROYECTO TORRE TIPO 03 (X4)		
PISO	UTILES DEPTOS	COMUNES	TOTALES	UTILES DEPTOS	COMUNES	TOTALES
1º	586,65	87,22	673,87	2346,6	348,88	2695,48
2º	587,62	77,94	665,56	2350,48	311,76	2662,24
3º	587,62	77,94	665,56	2350,48	311,76	2662,24
4º	587,62	77,94	665,56	2350,48	311,76	2662,24
SUBTOTAL	2.349,51	321,04	2.670,55	9398,04	1284,16	10682,2
TOTAL	2.349,51	321,04	2.670,55	9398,04	1284,16	10682,2

ARGA DE OCUPACIÓN TORRE TIPO	M2	PERSONAS	M2 X 4	PERSONAS X4
UNDS. DE HASTA 60 M2	943,66	62,91	3774,64	251,64
UNDS. DE MÁS DE 60 M2 HASTA 1	1405,85	70,29	5623,40	281,17
TOTAL	2349,51	133,20	9398,04	532,81

SALA MÚLTIPLE (230,32 m²)

PORTERÍA (15,00 m²)

SALA MÚLTIPLE (80,00 m²)

c) ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES TOTALES	: 388
(incluyendo calzos de accesibilidad universal)	
ESTACIONAMIENTOS ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	: 4
ESTACIONAMIENTO COMERCIO	: 3
ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS	: 194

d) RESUMEN

SUP. TOTAL CONSTRUIDA	: 25.901,70 m ²
DENSIDAD	: 481 hab/há
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	: 0,25
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	: 0,81
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	: AISLADO
RASANTE	: 80%
DISTANCIAMIENTOS	: 2.6.3. OGUC y 4.1.15. OGUC
ANTEJARDÍN	: 3 m
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES TOTAL	: 388
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS TOTAL	: 194
PORCENTAJE APORTE AL ESPACIO PÚBLICO	: 2,30%

:: Para la obtención del Permiso de Edificación:

- Se verificarán las superficies presentadas en la Solicitud de Permiso.
- A la presentación del proyecto definitivo, deberá dar cumplimiento a las disposiciones del DFL N° 458 y DS N° 47 de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, y sus modificaciones, a las Ordenanzas Locales a que se acoge esta edificación, y el Decreto N° 1157, en lo que corresponda.
- La solicitud para acogerse a Copropiedad Inmobiliaria, deberá tramitarla en forma posterior a la obtención del Permiso de Edificación, cumpliendo con lo estipulado en la Ley N° 21.442.
- Presenta Informe de Revisor Independiente de Arquitectura N° AP-207/24 de fecha 16.05.2024.
- La presente Solicitud se acoge a las condiciones del Art 6.1.8 de la O.G.U.C. aumentando el 25% de la densidad.
- La presente Resolución tiene una vigencia de **180 DÍAS**, de acuerdo a Art. 1.4.11. de la OGUC.
- Para certificar el carácter de vivienda social, deberá presentar los antecedentes necesarios al momento de la solicitud de permiso de edificación, a fin de ser evaluado en conformidad al Artículo 6.1.4. de la OGUC. Aplica Dictamen CGR N° 44279 de 2011.



JUAN RODRIGO ARCAYA PUENTE
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

JRAP/JOM/cfv.