

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
6590
FECHA APROBACIÓN
19 MAYO 2025

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° 800 DE 14.10.24
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 123930 de fecha 02-mayo-2023
- 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° 4431 Lote N° C-3A-2 manzana localidad /loteo/condominio/sector LAS MACHAS- CHACALLUTA 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° 800/2024

- 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 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 : CONJUNTO HABITACIONAL C-3A-2

- 4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
SERVIU REGION DE ARICA Y PARINACOTA		61.813.000-2	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
GLADYS ACUÑA ROSALES			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
18 DE SEPTIEMBRE	122		
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
ARICA			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :	SE ACREDITA MEDIANTE DECRETO 52 EXCENTO RA 272/52/2023		
	DE FECHA 24-jul-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.	
JOSE LUIS GAETE SOMARRIVA			
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE		REGISTRO	CATEGORÍA

- 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.	856	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	371.66	
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión) densificación	
LOTEO CON CONSTRUCCION 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 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	2	

- 5.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTIERRÁNEO (S)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	17.125,06	1.041,94	18.167,00

EDIFICADA TOTAL	17.125,06	1.041,94	18.167,00
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			4.852,28
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			20.296,57

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	500 hab/ha	500 hab/ha	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	n/a	n/a	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0.24	0.7	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.90	2.5	
DISTANCIAMIENTOS	OGUC	OGUC	
RASANTE	80°	80°	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO	
ADOSAMIENTO	N/A	N/A	
ANHEJARDIN	3 m.	3 m.	
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	10.81	segun rasante	
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	283	144	
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	150	144	
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)			
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	5	3	
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 2.1.26. 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					
ACTIVIDAD						
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC					

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"/> HCH	<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"/>	<input 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	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) $\frac{371.66}{2000} \times 11 = 2.0441\%$
<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:

$$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}} \times 10.000$$
 (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:
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 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 checked="" type="checkbox"/> Conj. Vlv. 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. 69 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
288					

ESTACIONAMIENTOS-para-automóviles	283	Otros Estacionamientos exigidos-(IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS-para-bicicletas	150		Mov. reducida	5		

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 checked="" type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN-AFECTA	<input type="checkbox"/> LOTEEO
<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 (**)
B4	17.991,22		201.579
A4	175,78		176.848

(*) 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			\$ 2.743.304
Monto que correspondiente al	5.0	% de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	8062932	FECHA :	13-mayo-2025

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	SEREM: 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)

Detalle del proyecto:

Se aprueba en calidad de anteproyecto de obras de edificación Obra Nueva de 18.167,00 m² destinado a Condominio "Lote-C-3A-2" de 18 edificios de 4 pisos con un total del 288 departamentos.

EL proyecto se acogerá a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°21.442, al artículo 6.2.8 de la OGUC de Conjunto de viviendas Económicas y al DFL N°2/59 Rol SII 9424-505

La propiedad se ubica en el Lote C-3A-2 proveniente de la subdivisión del Lote C-3A Predio Chacalluta aprobada mediante Resolución DOM de División Predial con Afectación a Utilidad Pública N°6491 del 30.10.24, archivada bajo el N°17 en el CBR de Arica con fecha 04.03.25 con una superficie de 20.296,57m².

La Obra Nueva de 18.167,00 m² se compone de :

- 18 edificios de 4 pisos con un total de 288 departamentos y áreas comunes interiores como pasillos, escaleras, salas de basura. Cuenta con 2 sedes sociales, áreas verdes, áreas de ejercicios y circulaciones peatonales. Cuenta con un local comercial.

UNIDADES COMPONENTES DE PROPUESTA		
TOTAL EDIFICIOS PROYECTADOS (4 Pisos/c/u)	18 un	
TOTAL DEPARTAMENTOS (Unidades/Habitantes/Vendibles)	288 un	
SEDE SOCIAL	2 un	
	PROYECTADO	MÍNIMO EXIGIDO
TOTAL ESTACIONAMIENTOS PROPIETARIOS (incluye 5 discapacidad)	288 un	144 un
TOTAL ESTACIONAMIENTOS DISCAPACIDAD	5 un	9 un
TOTAL ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	150 un	124 un
SUPERFICIES CONSTRUIDAS EN PRIMER NIVEL		
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL DEPARTAMENTOS PRIMER NIVEL	4.221,66 m ²	21,06 %
TOTAL SUPERFICIE ÁREAS COMUNES DEPARTAMENTOS PRIMER NIVEL	402,84 m ²	9,95 %
TOTAL SUPERFICIE SEDE SOCIAL (87,80 m ² cada una)	175,76 m ²	0,87 %
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PRIMER NIVEL	4.800,26 m ²	
SUPERFICIE NO CONSTRUIDA EN PRIMER NIVEL		
TOTAL SUPERFICIE ESTACIONAMIENTOS PROPIETARIOS	3.618,93 m ²	12,63 %
TOTAL SUPERFICIE BICICLETAS	412,50 m ²	0,55 %
TOTAL SUPERFICIE VIALIDAD	2.499,14 m ²	12,31 %
TOTAL SUPERFICIE ÁREAS LIBRES	3.219,72 m ²	15,40 %
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL DEPARTAMENTOS	4.221,66 m ²	
TOTAL SUPERFICIE ÁREAS COMUNES EDIFICIOS	868,15 m ²	
TOTAL SUPERFICIE ÁREAS COMUNES EQUIPAMIENTO EXTERIOR	175,76 m ²	
TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA EN PROPUESTA	18.167,00 m ²	

:: El anteproyecto con las siguientes características :

SUP TERRENO	: 20.296,57 m ²
SUP BRUTA TERRENO	: 23.038,87m ²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	: 18.167,00m ²
SUP. EDIFICADA BAJO NTN	: 0,00m ²
SUP EDIFICADA SOBRE NTN	: 18.167,00m ²
DENSIDAD (art 6.1.8 OGUC)	: 500 hab/há
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	: 0,24%
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	: 0,9%
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	: AISLADO
RASANTE	: 80%
DISTANCIAMIENTOS	: oguc m
ANTEJARDÍN	: 3 m
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES TOTAL	: 288
ESTACIONAMIENTOS UNIVERSALES	: 5
ESTACIONAMIENTOS BICICLETA	: 150
PORCENTAJE CESION	: 2,04 %
SUP. PATIO ART 6.1.8 OGUC	: 8.335,66 m ² (28,94 x vivienda))

:: 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, en todo lo que corresponda.
- La presente Resolución tiene una vigencia de 1 AÑO, de acuerdo a Art. 1.4.11. de la OGUC.

JRAP/PGÓ/cfv.



JUAN RODRIGO ARCAJA PUENTE
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES