FORMULARIO 2-2.1. R.A.A.ON.

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
6513
FECHA APROBACIÓN
24 JUN 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° 1008 DE 27.12.24

D) El Certificado de Informaciones Previas N° 127872 de fecha 21-sep-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 edificacion de OBRA NUEVA con destino(s) HABITACIONAL Y COMERCIAL ubicado en calle/avenida/camino CARACAS N° 3206 Lote N° 16 manzana H localidad /loteo/condominio/sector CHINCHORRO BAJO Zona ZT2 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° 1008/24

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 Urbanisticas 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 (180 días - 1 Año) 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 : ANTEPROYECTO DE OBRA NUEVA EDMUNDO PEREZ ZUJOVIC

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.
[redacted]			[redacted]
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto / Localidad
CARACAS		3206	
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
ARICA	[redacted]		[redacted]
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL	SE ACREDITA MEDIANTE		
	DE FECHA		

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)	R.U.T.
Nombre Arquitecto	R.U.T.
[redacted]	[redacted]

NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE	REGISTRO	CATEGORÍA

5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	☐ TODO	☐ PARTE	☑ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO		
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC	74,88	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	391,36		
CRECIMIENTO URBANO	☐ NO	☑ SÍ	explicitar: densificación / extensión)	DENSIFICACION	
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	☐ SÍ	☑ NO	LOTEO DFL 2./59	☐ SÍ	☐ NO
PROYECTO se desarrollará en Etapas:	☐ SÍ	☑ 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)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	915,09	118,78	1.033,87

EDIFICADA TOTAL	915,09	118,78	1.033,87
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			86,88
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			579,50

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	391,36 hab/ha	400 hab/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0.15%	0.50%
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0.40%	0.50%
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.78%	3.50%
DISTANCIAMIENTOS	OGUC	OGUC
RASANTE	80°	OGUC
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO / PAREADO
ADOSAMIENTO	NO	OGUC
ANTEJARDIN	3 mts	3 mts
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	17.96 mts	limitado por rasante
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	16	OGUC - PRC
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	8	OGUC - PRC
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)		
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	1	OGUC - PRC

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☐ SÍ	☑ 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		COMERCIAL				
ESCALA ART 2.1.36. OGUC		BASICA				

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

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

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN ☐	APORTE ☑	☐ 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
☐ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN **HASTA** 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) 610.52 / 2000 X 11 = 3,36 %
☐ 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 : (Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC) x 10.000 / 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)

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

☑ D.F.L-N°2 de 1959	☐ Conjunto Armónico	☐ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC		☐ Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC	
☑ Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	☐ Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	☐ Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC		☐ Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo	
☐ Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N°		(V y U) de fecha		vigente hasta	
☐ Otro ; especificar					

5.9 AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

☐ Art. 121	☐ Art. 122	☐ Art.123	☐ Art.124	☐ Art.55	☐ Art. 59 Bis	☐ 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
12			2			14

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	16	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	8					

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)

☐ FUSIÓN	☐ SUBDIVISIÓN	☐ SUBDIVISIÓN AFECTA	☐ LOTEO
☐ MODIFICACIÓN DE DESLINDES	☐ ESTUDIOS Y MEDIDAS POR LA CALIDAD DEL SUBSUELO (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)		
☐ RECTIFICACIÓN DE DESLINDES	☐ OTROS (especificar)		

7 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
C3	1.033,87		

(*) 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		$	183.393
Monto que correspondiente al	5.0 %	de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	8078766	FECHA :	11-jun-2025

9 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
INE: Instituto Nacional de Estadísticas
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
OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
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
ZT: Zona Típica

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

Detalle del proyecto:

Se aprueba en calidad de anteproyecto de obras de edificación Obra Nueva de 1.033,87 m2 destinado Equipamiento comercial y vivienda, Condominio tipo A denominado "EDMUNDO PEREZ ZUJOVIC" de 12 unidades habitacionales y 2 locales comerciales en 5 niveles.

EL proyecto se acogerá a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°21.442 y a DFL N° 2/59. Rol 634-1.

La propiedad se ubica en el Lote 16 de la Manzana H, población Chinchorro Bajo de una superficie predial de 579,50 m2.

La Obra Nueva de 1.033,87 m2 se compone de :

- **1er Nivel (86,88 m2):** local 1, baño, local 2, baño, ascensor, escalera.
- **2do Nivel. 1-2-3 unidades (232,07 m2):** cocina, living, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3, baño 1, baño 2.
- **3er Nivel. 1-2-3 unidades (232,07 m2):** cocina, living, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3, baño 1, baño 2.
- **4to Nivel. 1-2-3 unidades (232,07 m2):** cocina, living, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3, baño 1, baño 2.
- **5to Nivel. 1-2-3 unidades (232,07 m2):** cocina, living, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3, baño 1, baño 2.
- **terraza (18,71 m2):** terraza 2, pasillo.
- Cuenta con 16 calzos de estacionamientos

:: El anteproyecto con las siguientes características:

SUP TERRENO	: 579,50 m2
SUP BRUTA TERRENO	: 1.226,50 m2
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	: 1.033,87m²
SUP. EDIFICADA BAJO NTN	: 0,00m2
SUP EDIFICADA SOBRE NTN	: 1.033,87m²
DENSIDAD	: 12,5 hab/há
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	: 0,15%
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	: 1,78%
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	:AISLADO
RASANTE	: 80%
DISTANCIAMIENTOS	: - m
ANTEJARDÍN	: 3 m
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES TOTAL	: 16
ESTACIONAMIENTO DE BICICLETA TOTAL	: 8
PORCENTAJE CESION	: 3,36 %

:: 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 **180 DÍAS**, de acuerdo a Art. 1.4.11. de la OGUC.

MUNICIPALIDAD DE ARICA
DOM
ARICA
DIRECCION DE OBRAS

JUAN RODRIGO ARCAYA PUENTE
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

JRAP/JCM/cfv.