



RESOLUCIÓN: APRUEBA MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

REGIÓN DE VALPARAISO

N° DE RESOLUCIÓN
208
FECHA
05-07-2022
ROL S.I.I
*6291-1 (MATRIZ)

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. 119, 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.M.P.ON.º RMPON/3690-21
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 2759 de fecha 16.10.2017 (vigente a la fecha de esta resolución).
- E) El informe Favorable de Revisor Independiente N° MP1539 vigente, de fecha 08.11.2021
- F) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° --- de fecha -----
- G) La solicitud N° ----- de fecha ----- de aprobación de loteo con construcción simultanea.
- H) Documento que acredita el cumplimiento de informes de mitigación de impactos al sistema de movilidad:
Resolución N° ----- de fecha -----, emitido por ----- que aprueba el IMIV.
Certificado N° ----- de fecha -----, emitido por ----- que implica silencio positivo.
Certificado N° 19668/2022 de fecha 16.05.2022, emitido por SEIM que acredita que el proyecto no requiere IMIV.
- I) Otros (especificar): El P.O.N. N°87 de fecha 02.05.2019. la Resolución Complementaria N°178 de fecha 26.06.2018

RESUELVO:

- 1.- Aprobar la modificación de proyecto de Obra Nueva : (especificar) EDIFICACION RESIDENCIAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADA O EN EXTENSIÓN ubicado en calle/avenida/ camino AVENIDA BOSQUES DE MONTEMAR N° 2055 , Lote N° 1 , Manzana M.O.2. Localidad o Loteo MIRADOR DE MONTEMAR , Sector (URBANO O RURAL) URBANO , en conformidad a los planos y además antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.M.P.ON. N° RMPON/3690/2021
- 2.- Reemplazar y/o adjuntar los Planos y/o Especificaciones Técnicas modificados al citado expediente S.M.P.ON., según listado adjunto.
- 3.-Dejar constancia: La presente resolución se otorga amparada en las siguientes autorizaciones especiales:(ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, ART. 55, DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES) LEY 20741(MOD. INTRODUC IDA AL ART. 2 DE LA LEY 19.537) plazos de la autorización especial --- (si corresponde).

4.- ANTECEDENTES DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO : CONDOMINIO PRIVADO PINARES

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.		
INMOBILIARIA PINARES SPA			
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.		
CRISTIAN LABBE REYES / LUIS FELIPE ASPILLAGA GOUDIE			
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
AVENIDA LIBERTAD 1405 -OF 1105			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
CONCÓN			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :	SE ACREDITA MEDIANTE REPERTORIO N°2892/2012 CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA 13.03.2012 Y REDUCIDO A ESC. PÚBLICA DE FECHA 21.03.2012 ANTE NOTARIO LUIS FISCHER Y.		

4.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
QUIROZ Y PUELMA ARQUITECTOS S.A.	
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
VICTOR HUGO QUIROZ CASTRO	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CALCULISTA (cuando corresponda)	R.U.T.
-----	-----
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
PATRICIO LOPEZ VALLADARES	

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CONSTRUCTOR (cuando corresponda)		R.U.T.	
CONSTRUCTORA VICONSA LIMITADA			
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR		R.U.T.	
DIEGO GRANDON SANDOVAL			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (cuando corresponda)		R.U.T.	
-----		-----	
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA		INSCRIPCIÓN REGISTRO.	
-----		CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
MAURICIO IVÁN FUENTES PENROZ		71-13	PRIMERA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL(cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
-----		-----	-----
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL		R.U.T.	
-----		-----	

5 CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE OBRA NUEVA MODIFICADO

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO, (INCLUIDA LA MODIFICACIÓN)		☐ TODO ☐ PARTE ☒ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO	
CARGA DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.	PERMISO MODIFICACIÓN	192	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)
		193	PERMISO MODIFICACIÓN
CRECIMIENTO URBANO ☐ NO ☒ SI	explicitar: densificación / extensión) DENSIFICACIÓN		
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA ☐ SI ☒ NO	LOTEO DFL 2./59	☐ SI ☒ NO	
PROYECTO se desarrollará en Etapas: ☐ SI ☐ NO	Cantidad de etapas		
Etapas EJECUTADAS (indicar)	Etapas por ejecutar		
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC	Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016		

5.1.- SUPERFICIES

LA MODIFICACIÓN MANTIENE LA SUPERFICIE DE PERMISO OTORGADO		☐ SI ☒ NO
DISMINUYE SUPERFICIE EDIFICADA EN		M2
AUMENTA SUPERFICIE EDIFICADA EN	33,88	M2

	UTIL (M2)		COMUN (M2)		SUPERFICIE PROYECTO MODIFICADO
	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	---	---	---	---	---
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	5765,89	5799,77	---	---	5799,77
EDIFICADA TOTAL	5765,89	5799,77	---	---	5799,77
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO CON PERMISO(M2)		3507,98	SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO(M2)		5799,77
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (M2)		17635,33			

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso	UTIL (M2)		COMUN (M2)		TOTAL (M2)	
	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO
TOTAL		---		---		---

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

(agregar hoja adicional si hubiere más pisos sobre el nivel de suelo natural)

S. Edificada por nivel o piso	UTIL (M2)		COMUN (M2)		TOTAL (M2)	
	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO
1	3507,98	3499,18	---	---	3507,98	3499,18
2	2257,91	2300,59	---	---	2257,91	2300,59
TOTAL	5.765,89	5799,77		---	5.765,89	5799,77

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	5765,89					
SUPERFICIE MODIFICACIÓN	5799,77					

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

SE ACOGE A NUEVAS NORMAS (ART. 5.1.18. O.G.U.C)		☐ SI ☒ NO	
PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO		☒ NO ☐ SI ☐ PARCIAL	
NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO OTORGADO	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	27 VIV.	27 VIV.	27 VIV.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.2	0.3	0.2
CONSTRUCTIBILIDAD	0.33	0.4	0.33
DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES	O.G.U.C.	O.G.U.C.	O.G.U.C.
SISETMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO	AISLADO
ANTEJARDIN	6M	6M	6M
ALTURA EN METROS	5,82M.	O.G.U.C.	5,82
ESTACIONAMIENTOS AUTOMOVILES	54	54	54
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	42	42	42
ESTACIONAMIENTOS VISITAS	27	11	27
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	2	3	3
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☐ SI ☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA	

5.3 USO DE SUELO Y DESTINO(S) CONTEMPLADO(S)

LA OBRA MANTIENE EL DESTINO ORIGINAL	☒ SI ☐ NO, COMPLETAR CUADRO SIGUIENTE
--------------------------------------	--

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 PERMISO	VIVIENDA					
CLASE / DESTINO MODIFICACIÓN	VIVIENDA					
ACTIVIDAD PERMISO						
ACTIVIDAD MODIFICACIÓN						
ESCALA PERMISO	ART 2.1.36. OGUC					
ESCALA MODIFICACIÓN	ART 2.1.36. OGUC					

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	☒ APOORTE	☐ 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 CALCULO 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 Lev N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN (DENSIDAD DE OCUPACIÓN)
CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	0,64 X 11 = 0,00%
CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	2000 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 :
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

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

5.7 CÁLCULO DEL APOORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

(c) AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 3.177.784.676	(d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	
\$ 3.177.784.676		0,00%	\$ 111.222
(e) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) $[(c) + ((c) \times (d))]$	X	% DE CESIÓN $[(a) \text{ o } (b)]$	=
		APORTE EQUIVALENTE EN DINERO $[(e) \times ((a) \text{ o } (b))]$	

(*) 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)

5.8 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE LA MODIFICACIÓN (Art.184 LGUC)

BENEFICIO	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:
BENEFICIO	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:

5.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO MODIFICADO

☐ 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)			

5.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO PROYECTO MODIFICADO Art 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro, especificar N°	TOTAL UNIDADES
27					
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	54	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	42				

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	36744	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	3
------------------------------	-------	--------------------------------	---

6 OTRAS AUTORIZACIONES QUE FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO (Inciso final Art. 5.1.6. de la OGUC)

☐ DEMOLICIÓN	☐ INSTALACIÓN DE FAENAS	☐ INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES
☐ OTRAS (ESPECIFICAR)	☐ EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCALZADO	

7 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PARA PAGO DE DERECHOS POR MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)	CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)
B3	5.768,89	0,75%	224.853				
B3	33,88	1,50%	224.853				

8 DERECHOS MUNICIPALES

PRESUPUESTO PARTE ESTRUCTURA MODIFICADA (*) (PRESUPUESTO EMITIDO POR PROFESIONAL COMPETENTE)	
SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES $[(A) \times (0,75 \%)]$	%
PRESUPUESTO SUPERFICIE QUE SE AMPLÍA (CALCULADO CON TABLA COSTOS UNITARIOS MINVU)	
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES $[(C) \times (1,5\%)]$	%
PRESUPUESTO DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE (**) (PRESUPUESTO EMITIDO POR PROFESIONAL COMPETENTE)	
SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES $[(E) \times (0,75\%)]$	%
DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)
SUBTOTAL 4 DERECHOS MUNICIPALES $[(B)+(D)+(F)-(G)]$	\$10.892.277
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE $[(H) \times (30\%)]$	(-)
	\$3.267.683

TOTAL DERECHOS A PAGAR [(H)-(I)]			\$7.624.594
GIRO INGRESO MUNICIPAL	Nº	5193	FECHA
			01.07.2022

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO)

- 1.- Este permiso deberá permanecer en obra, para ser exhibido a los inspectores de esta D.O.M. cada vez que sea necesario
- 2.- En atención a la Ley Nº 20.016, de fecha 25/08/05, el presente Permiso se otorga bajo la revisión del cumplimiento de la normas urbanísticas aplicadas al proyecto, dejando radicada la responsabilidad de revisión y del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes al arquitecto proyectista y demás profesionales que intervienen en él.
- 3.- Para su Recepción Final las obras deberán ajustarse a Planos, Especificaciones Técnicas y Emplazamientos aprobados.
- 4.- Para acogerse al D.F.L. Nº 2 de 1959, deberá presentar el presente permiso reducido a Escritura Pública, al momento de solicitar la Recepción Final, en virtud al Art. 162º de la L.G.U.C.
- 5.- La presente Modificación de proyecto se desarrolla en el Lote 1, de la manzana M.O.2., cuyo rol matriz corresponde al 6291-1.
- 6.- En dicho rol matriz 6291-1 se autorizo mediante P.O.N. 87/2019 un condominio Tipo B, que actualmente se compone de los Lotes 1, 2, 9 y 10, cuyos respectivos roles ante el S.I.I. Son Lote 1: rol 6291-2, Lote 2: rol 6291-3, lote 9: rol 6291-10 y Lote 10: rol 6291-11.
- 10.- Las Resoluciones que modificaron el Nro de 15 predios según P.O.N.87/2019 a los actualmente vigentes a la fecha son:
- Resolución complementaria Nº160 de fecha 26.10.2020 (Fusiona predios 9, 10 y 11 dando origen al predio 9) y (Fusiona Predios 12, 13, 14 y 15 dando origen al predio 10)
- Resolución complementaria Nº31 de fecha 11.03.2021 (Fusiona predios 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8) dando origen al predio 2.

10 LISTADO DE DOCUMENTOS QUE: SE AGREGAN, REEMPLAZAN O ELIMINAN CON RESPECTO AL EXPEDIENTE ORIGINAL

10.1 LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN (R), SE AGREGAN (A) O ELIMINA (E)

Según Nº 1 del primer inciso de Art. 5.4.17 de la oguc

PLANO	R / A / E	CONTENIDO	NOTA
1M		PLANTA GENERAL CONDOMINIO TIPO B, CUADRO DE SUPERFICIES Y PLANO	
2M		PLANTA GENERAL, CUADRO DE SUPERFICIES, ELEVACIONES NORTE, SUR,	
2AM		PLANTA GENERAL CONDOMINIO TIPO A	
2BM		PLANTA GENERAL ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y CIERRE PERIMETRAL	
1M		PLANTA GENERAL CONDOMINIO TIPO B, CUADRO DE SUP. Y PLANO DE	
2M		PLANTA GENERAL, CUADRO DE SUP., ELEVACIONES NORTE, SUR, ORIENTE Y	
3M		ESQUEMA DE RASANTES R1 A R25	
4M		PLANTAS CASA TIPO 1	
5M		SECCIONES CASA TIPO 1	
6M		ELEVACIONES CASA TIPO 1	
7M		PLANTAS CASA TIPO 2	
8M		SECCIONES CASA TIPO 2	
9M		ELEVACIONES CASA TIPO 2	
10 M		PLANTAS CASA TIPO 3	
11M		SECCIONES CASA TIPO 3	
12M		ELEVACIONES CASA TIPO 3	
13		PLANTAS CASA TIPO 1, AREAS DE USO Y GOCE Nº22	
14		SECCIONES CASA TIPO 1, AREAS DE USO Y GOCE Nº22	
15		ELEVACIONES CASA TIPO 1, AREA DE USO Y GOCE Nº22	
1		ESQUEMA DE MODIFICACIONES DE PROYECTO	
2		ESQUEMA DE MODIFICACIONES DE PROYECTO	
0M		TOPOGRAFIA	

10.2 LISTADO DE DOCUMENTOS QUE SE REEMPLAZAN, SE AGREGAN O ELIMINA

R / A / E	CONTENIDO	NOTA
R	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	

PTJ/EPA/fpa

Distribución:

- Interesado.
- Expdte ING Nº RMPON-3690/21
- Archivo correlativo DOM.
- Catastro.
- SII.

AT. Nº: 06241 / 15/11/2021

PAULETTE THIERS JUZAN

ARQUITECTO

DIRECTOR DE OBRAS Y URBANIZACIONES (S)

I.MUNICIPALIDAD DE CONCÓN