

## 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
5857--
FECHA APROBACIÓN
11 NOV 2021

## 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° 229/2021
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 101554 de fecha 05-mar-2021
- 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) VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO ubicado en calle/avenida/camino ARQUITECTO PATRICIO ARANCIBIA EAUMONT N° 2251 Lote N° 2A-20 manzana --- localidad /loteo/condominio/sector EL ALTO Zona ZR2 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° 229/2021
- 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 (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 : CONDOMINIO NUEVO ATARDECER

## 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.	
FRANCISCO MEZA HERNANDEZ		[REDACTED]	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
			Localidad
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
ARICA			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITA MEDIANTE DECRETO TRA 272/9/2019	
		DE FECHA 28-mar-2019	

## 4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)		R.U.T.	
SOCIEDAD ASESORA E INMOBILIARIA ANDALUCIA S.A.		78.525.570-4	
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
JORGE PANTOJA CARDENAS		[REDACTED]	
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.	583	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	510,02
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión) DENSIFICACION
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2.759 <input 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)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	9.038,30	749,02	9.787,32

EDIFICADA TOTAL	9.038,30	749,02	9.787,32
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			2.680,83
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			10.706,82

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> PARCIAL
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>PROYECTADO</b>	<b>PERMITIDO</b>	
DENSIDAD	445,52 ART. 6.1.8 OGUC	400	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	NO APLICA	NO APLICA	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,25	0,85	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,91	2,50	
DISTANCIAMIENTOS	ART.2.6.3 OGUC	ART.2.6.3 OGUC	
RASANTE	80	80	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	EDIFICACION AISLADO	AISLADO Y PAREADO	
ADOSAMIENTO	EDIFICACION AISLADO	ART.2.6.2 OGUC	
ANTEJARDIN	3,00 MTS.	3,00 MTS.	
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	11,23 MTS - 4 PISOS	14,00 MTS. O 4 PISOS	
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	120	1 X C/2 VIVIENDAS SOCIALES=71	
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	60	1 X C/2 ESTACIONA. AUTOS =36	
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	NO APLICA	NO INDICA	
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	4	3 SEGUN ART. 2.4.2 INCISO 10	
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input type="checkbox"/> SI	<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	142 DEPTOS.	1 SALON MULTI.				
ACTIVIDAD	SOCIAL					
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC	MENOR				

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

<input 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 (\*)

<input type="checkbox"/> CESIÓN <input checked="" type="checkbox"/> APORTE <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) 510,02 x 11 = 2,81 % 2000	
		44%
<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea		

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. Solo 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 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. 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 MT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro, especificar N°	SALON MULTI.	TOTAL UNIDADES
142 DPTO.	1 ESTANQUE AP.	1 GARITA			1	145

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	120	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	60					

## 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	9.787,32		

(\*) 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		\$ 2.351.379
Monto que correspondiente al	10,0	% de los Derechos Municipales
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	6145772	FECHA: 27-oct-2021

**Detalle del proyecto:**

Se aprueba en calidad de anteproyecto de edificación la obra "Condominio Nuevo Atardecer" que consiste en 3 bloques de edificios de 4 pisos de altura (A-B-C) con 142 departamentos en total con destino residencial, 1 salón multiuso, garita de acceso, quincho, además de superficies desprovistas de construcciones como juegos infantiles, áreas verdes y estacionamientos con una superficie construida total de 9.787,32 m<sup>2</sup>, en un terreno que cuenta con 10.706,82 m<sup>2</sup>.

La propiedad cuenta con los siguientes antecedentes preliminares:

- Resolución DOM N°4712 del 10.05.17 que aprueba Loteo "Macroubanización sector El Alto, Arica" ubicado en San Ignacio de Loyola N°1171
- Resolución DOM N°4418 del 06.10.17 que reemplaza plano SVU 031-15
- Resolución DOM N°4859 de fecha 17.01.18 que aprueba ejecución de obras de urbanización de la etapa 1 del plano SVU 031-15 desde la calle Patricio Moraga Espinoza (ex calle 7 Oriente) y Av. Rafael Sotomayor.
- Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas N°001 del 26.01.18 que garantiza la ejecución parcial de las Obras de Urbanización de la Etapa 1.
- Resolución DOM N°5324 del 09.07.19 que aprueba la ejecución de las obras de Urbanización de la etapa 2 del plano SVU 031-15 desde v Rafael Sotomayor hasta el fin del loteo.
- Certificado de Obras de Urbanización garantizada N°005 del 07.08.19 que garantiza la ejecución parcial de obras de urbanización de la segunda etapa,
- Resolución DOM N°5455 del 26.11.19 que Modifica Loteo el Alto aprobada por resolución DOM N°4712/17.

El anteproyecto presenta las siguientes características:

a) SUPERFICIE NETA DEL TERRENO	: 10.706,82 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA DEL TERRENO	: 11.430,97 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN SOLO PRIMER NIVEL	: 2.680,83m <sup>2</sup>
SUPERFICIE OCUPACION PISOS SUPERIORES	: 7.106,49 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA EN CONDOMINIO	: 9.787,32 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESTACIONAMIENTOS	: 2.748,21 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL SIN EDIFICACIONES	: 7.225,34 m <sup>2</sup>

## b) SUPERFICIES EDIFICADAS:

EDIFICIO	N° PISOS	N°DEP/PISO	N°DEP/EDIFICIO	SUP 1° PISO	SUP PISOS SUPERIORES	SUP TOTAL EDIFICADA	CARGA OCUPACION
A (1-12)	4	12	48	839,86	2.410,92	3.250,78	156
B (1-12)	4	12	48	839,86	2.410,92	3.250,78	156
C (1-12)	4	8	46	839,86	2.284,65	3.124,51	149
SALON MULTIUSO	1	0	0	96,24	0,00	96,24	120
GARITA ACCESO	1	0	0	5,33	0,00	5,33	1
ESTANQUE AGUA	1	0	0	59,68	0,00	59,68	1
<b>TOTALES CONDOMINIO</b>			<b>142</b>	<b>2.680,83</b>	<b>7.106,49</b>	<b>9.787,32</b>	<b>583</b>

El programa arquitectónico comprende lo siguiente:

- **Tipología standar para las 142 unidades :**
- **63,65 m2 :** estar comedor, cocina, loggia, 3 dormitorios, 1 baño, balcón.

**c) ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES TOTALES : 120**  
**ESTACIONAMIENTO VIVIENDAS : 120 ( 4 universales)**  
**ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS : 60**

**d) RESUMEN:**

SUP. EDIFICADA SOBRE TERRENO	: 9.787,32m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	: 19.787,32 m <sup>2</sup>
SUP. TERRENO CON EXPROPIACIÓN	: 0 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	: 0,25
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	: 0,91
RASANTE	: 80%
DISTANCIAMIENTOS	: 2.6.3. O.G.U.C.
ANTEJARDÍN	: 3,00 m
PORCENTAJE APORTE AL ESPACIO PÚBLICO	: 2,81%

El conjunto Habitacional "Condominio Nuevo Atardecer" corresponde a un condominio de viviendas sociales de acuerdo al art 39° de la ley 19.537, se acoge al art 6.1.8 de la OGUC y posterior a la obtención del Permiso de Edificación se acogerá si así lo cumple con las disposiciones de la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

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 D.S. 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.
- Se verificará el cumplimiento del art 68 de la LGUC, los lotes resultantes de una subdivisión, lote o urbanización estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.
- En forma previa a la solicitud de permiso, debe presentar la solicitud de ejecución de obras urbanización del loteo y la recepción de dichas obras, si correspondiere, según el Art. 134° de la L.G.U.C., Art. 2.2.8 de la OGUC, las que se deben ejecutar conforme al Título 3 Capítulo 2 de la O.G.U.C., con las autorizaciones correspondientes.
- A fin de resguardar el adecuado tránsito vehicular de las vías proyectadas, se solicita que, al momento de presentar la solicitud de Permiso de Edificación, presente Informe Vial Básico aprobado acorde Res. Ex. N°490 de fecha 25.07.2014 de SEREMITT Región Arica y Parinacota.
- Al momento de solicitar el permiso de edificación deberá presentar plano de documentos inscritos en la SUBTEL, Ley 20.808, vigente desde el 03.09.2018
- La presente Resolución tiene una vigencia de **180 DÍAS**, de acuerdo a Art. 1.4.11. de la O.G.U.C.



**ROSA DIMITSTEIN ARDITI**  
**ARQUITECTA**  
**DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES**