

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA



DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

RECOLETAREGIÓN : **METROPOLITANA**

N° DE RESOLUCIÓN

2

FECHA

16 ENE. 2023**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 proyectista, correspondientes al expediente S.A.A.ON 5.1.5. N° E-60 de fecha 08.02.2022
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° E-342 de fecha 19.04.2021
- E) El Informe Favorable N° --- del Revisor Independiente, de fecha ---
- E) 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 un edificio con destino(s) Residencial (Vivienda Colectiva en Altura) Equipamiento de Servicios (Locales Comerciales) de escala Básica ubicado en calle/avenida/camino Recoleta N° 1780
- Lote N° 1c manzana --- localidad o loteo Recoleta
- Zona U-E / E-A1 del Plan Regulador Comunal de Recoleta 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.A.ON 5.1.5. N° E-60 de fecha 08.02.2022
- 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 Art. 1.4.11. (180 días - 1 Año)
- 4.-** Antecedentes del Anteproyecto
- NOMBRE DEL PROYECTO :** Recoleta

4.1.- DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO		R.U.T.	
Inmobiliaria Los Aromos II Limitada			
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO		R.U.T.	
Jorge Luis Mandujano Guillen			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
Paseo El Mirador	200	52	---
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
Santo Domingo		---	---
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :	SE ACREDITA MEDIANTE	División de Sociedad	
	DE FECHA	13.10.2011	

4.2.- DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZON SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)		R.U.T.	
Sabbagh Arquitectos Ltda			
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE		R.U.T.	
Juan Sabbagh Pisano			
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.	1147		DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	1918 Pers/Ha		
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión)		densificación	
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2.69	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" 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	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	3.286,04 m2	2.896,07 m2	6.182,11 m2
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	16.010,63 m2	3.988,74 m2	19.999,37 m2
EDIFICADA TOTAL	19.296,67 m2	6.884,81 m2	26.181,48 m2
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			1.129,71 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			5.075,65 m2

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		1918 hab/Ha	2000 hab/Ha		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)		0,21	0,8 hasta 14m 0,4 sobre continuidad		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)		0,22	0,8 Continuidad 0,4 Aislado		
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		3,00	3.5 + 50% Conjto Armónico		
DISTANCIAMIENTOS		Art. 2.6.3 OGUC	Art. 2.6.3 OGUC		
RASANTE		60° / 70°	60° / 70°		
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Continuo Aislado sobre Continuidad	Aislado - Pareado - Continuo		
ADOSAMIENTO		No Aplica	2.6.2 OGUC		
ANTEJARDIN		No se Exige	3,00 m		
ALTURA EN METROS Y/O PISOS		11,33 m. Continuo 46,53 m Aislado	14,00 m. Continuo 47,50 m. Aislado		
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		229	142		
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		70	70		
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)		Carga y Descarga	1	1	
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		6	6		
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	Básica					

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 (*)

<input type="checkbox"/> CESIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> APORTE	<input type="checkbox"/> OTRO ESPECIFICAR;	---
---------------------------------	--	---	-----

(*) SOLO 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		
	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN)		
<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	1.918,00	X 11 =	10,5490 %
	2000		
<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:
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

(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)

5.7.- INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO

(Art.184 LGUC)

BENEFICIO	+50% constructibilidad	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	Conjunto Armónico
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 checked="" 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 type="checkbox"/> Conj. Vw. 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	---
<input type="checkbox"/> Otro ; especificar	---	vigente hasta:	---

5.9.- DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

<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"/> Otro(especificar):	---
-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	--	-----

5.10.- NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar N°	Bodega	TOTAL UNIDADES
298	250	0	3		3	554
ESTACIONAMIENTO para automoviles		204	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTO para bicicletas		70		Comercio	5	Visitas
				Carga Descarga	1	---

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"/> FUSION	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN AFECTA	<input type="checkbox"/> LOTE0
<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-3	6.182,11	23,61%	\$ 256.532
B-2	19.999,37	76,39%	\$ 304.661

(*) 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		\$	---
Monto que correspondiente al	0%	de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	---	FECHA:	---

9.- CONSIGNACIÓN DE DERECHOS (ART. 126 L.G.U.C. ULTIMO INCISO)

CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACIÓN		m2
	B-3	\$	256.532
	B-2	\$	304.661
			19.999,37 m2
PRESUPUESTO		\$	-
PRESUPUESTO (obra nueva)		\$	7.678.937.106
PRESUPUESTO (alteración interior)		\$	-
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES (por Ordenanza de Derechos Municipales)	0,25	%	\$ 19.197.343
DESCUENTO POR REVISOR INDEPENDIENTE	30%	(-)	\$ -
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS		(-)	\$ -
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES		%	\$ -
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES		%	\$ 19.197.343
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD G.I.M. N°		FECHA:	(-) \$ -
TOTAL A PAGAR		\$	19.197.343
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	30.270.994	FECHA 09/01/2023

10.- 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	SEREMI: 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
IMM: 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:

- 1.- El presente anteproyecto aprueba las normas urbanísticas aplicables a un proyecto **Residencial (Edificio Colectiva de Viviendas en media altura) y Equipamiento de Comercio (Local Comercial) de escala Básica**, que para la Torre A considera 140 departamentos enajenables y 3 Locales Comerciales enajenables; y para la Torre B considera 158 departamentos enajenables. El proyecto considera 250 bodegas en total; respecto de los estacionamientos se contempla 5 estacionamientos destinados a Locales Comerciales, 1 Estacionamiento de Carga y Descarga, 19 estacionamientos de visita no enajenables, 204 estacionamientos enajenables y 70 estacionamientos de Bicicletas; de acuerdo a lo graficado en Planimetría de Arquitectura y los cuadros de la Lámina APS01. El edificio se configura en agrupamiento Continuo - Aislado sobre Continuidad, con una altura máxima de edificación de 46,53 m., en dieciocho (18) pisos de altura más piso mecánico; acogido a los beneficios del D.F.L. N° 2 de 1959.
- 2.- Al momento de la Solicitud de Permiso de Edificación respectivo deberá acreditar el cumplimiento del Reglamento de forma y condiciones para garantizar la libre elección en la contratación y recepción de servicios de telecomunicaciones en loteos, edificaciones y copropiedad inmobiliaria. Incluye acreditación de inscripción en SUBTEL (Ley 20.808 - Ley de Ductos)
- 3.- Al momento de la Solicitud de Permiso de Edificación respectivo deberá acreditar ingreso a plataforma SEIM, para evaluación IMIV.
- 4.- Al momento de la Solicitud de Permiso de Edificación respectivo deberá dar cumplimiento a la Ley 19.300 y el Decreto 40 sobre evaluación ambiental en caso de corresponderle dicha evaluación por parte del SEA.
- 5.- Dado que a la fecha de presentación del Anteproyecto la comuna de Recoleta no cuenta con Plan de Inversiones sobre el Espacio Público, el cumplimiento de la Ley de Aportes al Espacio Público, deberá efectuarse mediante la modalidad de **aporte en dinero** (Aplica Art 180 de la Ley; numerales 2.4.3 de la DDU 447; la conceptualización de las cesiones de acuerdo a dicha DDU; los numerales 2.4.3.1 y 2.4.3.2; el Art 1.1.3 del DS 30 de SEREMITT, entre los principales).
- 6.- El presente anteproyecto **no autoriza** Construcción, Demolición, Excavación, Socialzado, Entibaciones, Instalación de Faenas, Instalación de Gruas ni Ocupación Temporal de Bien Nacional de Uso Público. Las autorizaciones deberán ser tramitadas ante las entidades correspondientes previo al inicio de las mismas.
- 7.- La totalidad de Cálculos asociados al presente Anteproyecto, tales como Superficies, Constructibilidad, Ocupación de Suelo y Rasantes y otras normas urbanísticas, son de exclusiva responsabilidad del Arquitecto Proyectista de acuerdo a la DDU 273, numeral 2, letra A, y numeral 3.
- 8.- Cualquier alteración a las condiciones prediales tenidas a la vista y/o variaciones sustanciales a las normas urbanísticas aprobadas en este anteproyecto, invalidarán el mismo.
- 9.- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá incorporar la totalidad de los antecedentes que permitan la verificación de la Clasificación de las Construcciones.
- 10.- Al momento del ingreso de la solicitud de Recepción Definitiva de Obras de Edificación deberá aprobar proyecto de Tratamiento de Espacio Público (TEP) visado por Asesoría Urbana de la Municipalidad de Recoleta, por la ejecución de las obras de construcción; según Art 2.2.3 y 5.2.2 de la OGUC. Dicho proyecto visado por Asesoría Urbana deberá ser recibido por Serviu RM previo a la solicitud de Recepción Definitiva, en tanto que las demás medidas de mitigación deberá ser descritas en el Proyecto Definitivo de Arquitectura, a fin de verificar su posterior implementación con antelación a la Recepción Definitiva de Obras de Edificación.
- 11.- El cálculo de Derechos Municipales se ha efectuado en base a lo establecido en la Ordenanza N° 75 de 2021, en específico se realiza el cálculo de acuerdo a lo señalado en el Título X, Artículo 17, literal C.2.1.

APS/mei

ID. Doc.:

2045183

El presente documento ha sido suscrito por medio de Firma Electrónica Avanzada.

Firmado por
Alfredo Humberto
Parra Silva
Fecha 16/01/2023
09:35:08 CLST

Director(a) DOM

Validar en <https://www.sistemasrecoleta.cl/validarDocDigital.php>Código: **a604819e6d03dfd**