



**RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**  
**OBRA NUEVA**

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:  
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUILLÓN**

REGIÓN : **ÑUBLE**

N° DE RESOLUCIÓN
<b>95</b>
FECHA APROBACIÓN
<b>14/12/2022</b>

**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°463.736
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° **525** de fecha **08/07/2022**
- E) El Informe Favorable N° 79 del Revisor Independiente, de fecha 12/09/2022
- 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 CONDOMINIO TIPO B (109 VIVIENDAS- CASETA GUARDIA) con destino(s) RECIDENCIAL/ EQUIPAMIENTO ( SIN DESTINO ESPECIFICO) ubicado en calle/avenida/camino ██████████ N° ██████ Lote N° ROL 1091-639 localidad /loteo/condominio/sector Zona **ZE / ZEXH-2** 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° 463.736

- 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.

- 4 Antecedentes del Anteproyecto

(180 días - 1 Año)

NOMBRE DEL PROYECTO : **CONDOMINIO TIPO B – AQUA DREAMS**

- 4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
<b>SOCIEDAD DE INVERSIONES PARCELAS BIO BIO SPA.</b>			██████████	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
<b>CESAR ANTONIO MATAMALA OÑATE</b>			██████████	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
AVDA. BERNARDO OHIGGINS		4560		QUILLÓN
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR	
QUILLÓN				
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :			SE ACREDITA MEDIANTE <u>CERTIFICADO DE VIGENCIA DE ESTATUTO ACTUALIZADO</u>	
EMITIDA POR EL MINISTERIO DE ECONOMÍA, FOMENTO Y TURISMO			OTORGADO MEDIANTE <u>CVE: CRKabdfmP3AM</u> DE FECHA <u>07-OCT-2019</u>	

- 4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)			R.U.T.	
Nombre <b>Arquitecto</b>			R.U.T.	
<b>LISETTE JIMENEZ JIMENEZ</b>			██████████	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE			REGISTRO	CATEGORÍA
<b>ALEJANDRO CARRASCO GAMBOA</b>			030-08	PRIMERA

- 5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO

OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.	1	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	0,04
<b>CRECIMIENTO URBANO</b>	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación / extensión
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2./59
<b>PROYECTO</b> 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)	0,0	0,0	0,0
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	0,0	142,72	142,72



EDIFICADA TOTAL	0,0	142,72	142,72
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			142,72
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			228.877

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> PARCIAL
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>		<b>PROYECTADO</b>	<b>PERMITIDO</b>
DENSIDAD	19,86 HAB/HA	20 HAB/HA	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)			
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,0006	0,216 (PROMEDIO ZONAS)	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,0006	0,466 (PROMEDIO ZONAS)	
DISTANCIAMIENTOS	ART. 2.6.3 OGUC	ART. 2.6.3 OGUC	
RASANTE	70°	70°	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO	
ADOSAMIENTO	NO CONTEMPLA	NO SE PERMITE	
ANTEJARDIN	5,0 M	5,0 M	
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	7,0 M	SEGÚN RASANTE	
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	NO APLICA	NO EXIGE	
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	NO APLICA	NO EXIGE	
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	NO APLICA	NO EXIGE	
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	NO APLICA	NO EXIGE	
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	SIN DESTINO ESPECIFICO			CONSIDERA	
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"/> 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 (\*)

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

(\*) 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)	
	0,04	X 11 = 0,0002 %
	2000	
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:

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

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

<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 MTT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar N°	TOTAL UNIDADES
109					109



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

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	228.877	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	96
------------------------------	---------	--------------------------------	----

6 CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO (TRAMITE PREVIO, CONJUNTO O SIMULTANEO 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 (**)
A-3	142,72	10 %	

(\*) 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	\$	46.406
Monto que correspondiente al	10%	de los Derechos Municipales
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	864.483	FECHA : 14/12/2022

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: Secretaria 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)

PARA PROYECTO DEFINITIVO:

- 1.- ARTICULO 2.6.17 LOS PROYECTOS ACOGIDOS A LA LEY 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CLASIFICADOS COMO CONDOMINIO TIPO B, DEBERIAN CONTEMPLAR SUPERFICIES DE TERRENO DE DOMINIO COMUN DESTINADAS A A VIALIDAD, AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMO SI SE TRATARAN DE PROYECTOS DE LOTEO.
- 2.- DEBERA CONTAR CON OBRAS DE URBANIZACION O LAS DEBIDAS GARANTIAS.
- 3.- CUENTA CON INFORME FAVORABLE DE REVISOR INDEPENDIENTE DE ARQUITECTURA. N°79 DE FECHA 12/09/2022, REVISOR INDEPENDIENTE 1° CATEGORIA, SR. ALEJANDRO CARRASCO GAMBOA, DANDO CUMPLIMIENTO AL ART. 5.1.5 DE LA O.G.U.C. ART. 116 BIS DE LA L.G.U.C Y LEY 19.537.
- 4.- ADJUNTA INFORME DE MECANICA DE SUELOS; PROYECTO DE PAVIMENTACION PARA URBANIZACION (MSTD INGENIERIA GEOTECNICA PARA NATIVO INMOBILIARIA SPA), DESCRIPCION DE 16 CALICATAS, ESTUDIO GEOTECNICO.
- 5.- ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACION CONDOMINIO TIPO B (LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA 19.537) CONTEMPLA RESIDENCIAL- 96 LOTES, 109 VIVIENDAS SEGÚN DENSIDAD, EQUIPAMIENTO (SIN DESTINO ESPECIFICO) CASETA GUARDIA, AREA VERDE.
- 6.- DE A CUERDO AL ART. 1.2.4 DE LA OGUC, LOS CALCULOS DE SUPERFICIES, COEFICIENTE DE CONTRACTIBILIDAD Y OCUPACION DE SUELOS SON RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL PROYECTISTA.
- 7.- CONDICIONADO A OBTENER PERTINENCIA DE SOMETERSE A S.E.I.A, PROYECTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO Y APROBACION DE ACCESO AL CONDOMINIO DE VIALIDAD.



*(Handwritten signature)*  
**MARIO GALLARDO JARA**  
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)  
 Nombre y firma

\*REVISOR D.O.M. SR. DORIAN TORO RIQUELME  
 ASG/DTR/ccv