



ILUSTRE
MUNICIPALIDAD DE
QUILLÓN

PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE
QUILLÓN**

NÚMERO DE RESOLUCIÓN
74
FECHA DE APROBACIÓN
17/07/2023
ROL S.I.I
107-204

REGIÓN: **ÑUBLE**

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 los profesionales correspondientes al Expediente S.P.E.-5.1.4/5.1.6. N°417.919
- D) El certificado de informaciones previas N° 408 /21 de fecha 06/06/2021
- E) El anteproyecto de Edificación N° 90 de fecha 07/10/2021 (cuando corresponda)
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 03/2023 vigente, de fecha 14.06.2023 (cuando corresponda)
- G) El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° XXXX de fecha XXXX (cuando corresponda)
- H) La Resolución N° XXXX de la misma fecha de esta Resolución que aprueba el loteo (con construcción simultánea).
- I) Que previo a la fecha de esta Resolución, se aprobaron las tramitaciones condicionantes para el permiso referidas a XXXXX de fecha XXXX (fusión, subdivisión, subdivisión afecta,...)
(..... subdivisión afecta, modificación, rectificación de deslindes, demolición, etc)
- J) Otros (especificar): _____

RESUELVO:

- 1** Conceder permiso **OBRA NUEVA PARA CENTRO COMERCIAL** con una Superficie de **1.098,39 M2** destino **COMERCIAL**

Ubicado en calle/avenida/camino AVDA. BERNARDO OHIGGINS N° 1601
Lote N° _____ manzana _____ localidad o loteo SAN FRANCISCO
Sector URBANO zona ZE del Plan regulador COMUNAL
(urbano o rural) Comuna o Intercomunal

Aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.

- 2** Dejar constancia que la obra que se aprueba PIERDE los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959.
(Mantiene o pierde)

- 3** Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: _____
plazos de la autorización especial _____

Art.121, Art.122, Art.123, Art.124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otros (especificar).

Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (cuando corresponda).

- 5** Antecedentes del Proyecto

NOMBRE DEL PROYECTO : OBRA NUEVA CONSTRUCCION DE STRIP CENTER Y BODEGA

- 5.1** DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INVERSIONES RIO ITATA LTDA		78.735.110-7	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
IGNACIO UNZUETA DOLL		[REDACTED]	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
AVDA. BERNARDO OHIGGINS		1601	QUILLÓN
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
QUILLÓN			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : _____		SE ACREDITÓ MEDIANTE _____	
CON FECHA _____		DE FECHA _____ Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA	
ANTE EL NOTARIO SR (A)			

- 5.2** INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZON SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA		R.U.T.
CONSULTORA ARELLANO ADARO SPA		76.521.208-1
NOMBRE ARQUITECTO		R.U.T.
LEONARDO ARELLANO ADARO		[REDACTED]
NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T.
CONSULTORA ARELLANO ADARO SPA.		76.521.208-1
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
ALEJANDRO OÑATE PINTO	R-019-16	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	

(*) Podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras.

6 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE 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 <small>(personas) según artículo 4.2.4. OGUC.</small>	94	DENSIDAD DE OCUPACIÓN <small>(personas/hectárea)</small>	161
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	Explicitar: densificación / extensión
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2 <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	

6.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)			
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO <small>(1er piso + pisos superiores)</small>			
S. EDIFICADA TOTAL			1098,39
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)		SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	4.000 M2

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S) (agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso -1	0		
nivel o piso -2	0		
nivel o piso -3	0		
nivel o piso -4	0		
nivel o piso -5	0		
TOTAL			

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (agregar hoja adicional si hubiere más pisos sobre el nivel de suelo natural)

S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso 1	1.057,77		1.057,77
nivel o piso 2	40,62		40,62
nivel o piso 3			
nivel o piso 4			
nivel o piso 5			
nivel o piso 6			
nivel o piso 7			
nivel o piso 8			
nivel o piso 9			
nivel o piso 10			
TOTAL	1.098,39		1.098,39

S. EDIFICADA POR DESTINO

DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)	Residencial ART 2.1.26. 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		1.098,39				

6.2 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	161	NO APLICA	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	NO APLICA	NO APLICA	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,27	06	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,3	2	

DISTANCIAMIENTOS	SEGÚN OGUC	SEGÚN OGUC
RASANTE	70°	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	NO APLICA	NO SE PERMITE
ANTEJARDÍN	5	5 MT - 3 MT
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	2	LIBRE
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	36	NO APLICA
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	8	NO APLICA
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)		NO APLICA
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	4	NO APLICA

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA
--	-----------------------------	-----------------------------	---------------------

6.3 USO DE SUELO Y DESTINO(S) CONTEMPLADOS(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		COMERCIO				
ACTIVIDAD		CENTRO COMERCIAL				
ESCALA	(Art. 2.1.36. OGUC)	MENOR				

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

<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		

6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

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

(*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)

6.6 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)		
(a) X CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	161	X11	0,89 %
	2000		
(b) 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, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del proyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes, incluso si estas fuesen demolidas para materializar el proyecto. 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 O.G.U.C.

Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula: $(\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC}) \times 10.000$
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)

6.7 CÁLCULO DEL APORTE (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)	\$ 39.775.957	(d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	0,89%
--	---------------	---	-------

\$39.775.957	X	0,89	=	\$353.823
AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]		% DE CESIÓN [(a) o (b)]		APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x ((a) 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)

6.8 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL PROYECTO

(Art. 184 LGUC)

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

6.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO

X 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			

6.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

Art 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar	RECINTO COMPLEMENTARIO	TOTAL UNIDADES
	1		11	N°		11

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	40	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas		exigidos (IPT):				

6.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES
-----------------------------	--------------------------------

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

<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	<input type="checkbox"/> INSTALACIÓN DE FAENAS	<input type="checkbox"/> INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES
<input type="checkbox"/> OTRAS (especificar)	<input type="checkbox"/> EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADO	

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
A3	594,53	196.754					
AAa	503,86	105.575					

(*) 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.

9 DERECHOS MUNICIPALES

(a) PRESUPUESTO (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)		\$170.171.176
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$2.552.568
(c) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$
(e) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$765.770
(f) LEY 20.958, DE APOORTE AL ESPACIO PUBLICO	N°884.960	\$353.823
(g) TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$1.786.798
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	884.959	FECHA : 17.07.2023

9.1.- CÁLCULO DE DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS (Art. 130 LGUC; Art. 5.1.14. OGUC)

Unidades de Casas o pisos tipo repetidos	Porcentaje de descuentos de los derechos municipales	número máximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO (\$)
1° y 2°	0%	0	
3°,4° y 5°	10%	1	
6°,7°,8°,9 y 10°	20%	2	
11 a la 20 , inclusive	30%	10	
21 a la 40 ° inclusive	40%	20	
41 o más	50%	variable	
TOTAL DESCUENTO:			

Esta tabla se debe aplicar para cada vivienda o piso tipo que se repita

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
IMIV: 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: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

PROYECTO ADJUNTA:

- ADJUNTA OFICIO SEIM R*NB-000002881/2022 DE FECHA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022
- INGRESO DE CARACTERÍSTICAS DE PROYECTO DE CRECIMIENTO URBANO EN EL SISTEMA DE EVALUACION DE IMPACTO EN LA MOVILIDAD N°ID16121093
- ADJUNTA RESOLUCION EXENTA N°000000004/2023 DE FECHA 10.05.2023. APRUEBA INFORME DE MITIGACION EN IMPACTO VIAL PROYECTO LOCALES COMERCIALES Y BODEGA.
- ADJUNTA INFORME FAVORABLE RI N°03/2023 DEL REVISOR INDEPENDIENTE
- ADJUNTA ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS PROYECTO STRIP CENTER QUILLON
- CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD N°20210105043 DNC BIO BIO DE FECHA DE EMISION 02.09.2021, SERVICIO N°41646817, EMPRESA ESSBIO S.A.
- ADJUNTA MEMORARIA DE CALCULO ESTRUCTURAS
- ADJUNTA INFORME RESULTADO DE ENSAYO SONDAJE RL-004-31
- ADJUNTA MEMORIA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
- ADJUNTA FORMULARIO UNICO DE EDIFICACION INE
- ADJUNTA ESPECIFICACIONES TECNICAS DE ARQUITECTURA
- ADJUNTA PLANO PLANTA DE ARQUITECTURA, PLANTAS, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, UBICACION, EMPLAZAMIENTO, CUADROS DE SUPERFICIES, PLANTAS BAÑOS, ELEVACIONES, PLANTA ELEVACIONES BODEGA
- ADJUNTA PLANIMETRIA ESTRUCTURA BODEGA COMERCIAL
- ADJUNTA PLANIMETRIA ESTRUCTURA LOCALES COMERCIALES



MARIO GALLARDO JARA
 INGENIERO CONSTRUCTOR
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
 ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUILLON