



RESOLUCIÓN: APRUEBA MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

REGIÓN DE VALPARAISO

N° DE RESOLUCIÓN
259
FECHA
09-12-2024
ROL S.I.I
6041-3

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.N° RMPON/4831-24
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 663/664 de fecha 29.03.2012 (vigente a la fecha de esta resolución).
- E) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 4325-B vigente, de fecha 30-09-2024
- F) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 20240522-1 de fecha 05/29/2024
- 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° 05073 de fecha 25.04.2024, emitido por MTT-SEIM que acredita que el proyecto no requiere IMIV.
- I) Otros (especificar): - LA RESOLUCIÓN N° 07 DE FECHA 11.01.2017 APROBACIÓN ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN.
- LA RESOLUCIÓN N° 104 DE FECHA 27.03.2018 CAMBIO RAZÓN SOCIAL PROPIETARIO.
- EL PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA N° 39 DE FECHA 24.04.2018.
- EL ORD. N° 1945 DE FECHA 22.08.2024 DE DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES, ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR.

RESUELVO:

- 1.- Aprobar la modificación de proyecto de Obra Nueva : (especificar) EDIFICACIÓN RESIDENCIAL VIVIENDA EN ALTURA ubicado en calle/avenida/ camino CALLE SAN JOSEMARÍA ESCRIBA DE BALAGUER N° 785 , Lote N° 15 , Manzana 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/4831/2024
- 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) ----- plazos de la autorización especial ----- (si corresponde).

4.- ANTECEDENTES DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO : EDIFICIO RAVELLO

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INVERSIONES INACORP LIMITADA			
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			
ALEJANDRO NAHMIAS CONTADOR			
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
AV. LIBERTAD N° 798 OF. 302			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
VIÑA DEL MAR			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITA MEDIANTE ACTA SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 16.10.2016 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 16.10.2016 ANTE EL NOTARIO SR. LUIS FISCHER YARUR.			

4.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
PATRICIO VÉLEZ SAINTE-MARIE	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CALCULISTA (cuando corresponda)	R.U.T.

NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T.	
RAFAEL CUADRA GAMBOA			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CONSTRUCTOR (cuando corresponda)		R.U.T.	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR		R.U.T.	
GUILLERMO MENDOZA GAUCHE			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (cuando corresponda)		R.U.T.	
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA	R.U.T.	INSCRIPCIÓN REGISTRO.	
		CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	R.U.T.	REGISTRO	CATEGORÍA
JOSÉ HUMBERTO LAGOS MORALES	8.091.407-5	05-05	PRIMERA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL(cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
		6.864.923-3	PRIMERA
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL		R.U.T.	
ANTONIO MEDINA GUAJARDO			

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	519	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)
		528	PERMISO MODIFICACIÓN
CRECIMIENTO URBANO ☐ NO	☐ SI	ART. 51.18 OGUC	
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	7,00	M2	
	UTIL (M2)	COMUN (M2)	
	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	1525,25	1520,14	1886,92
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	8723,44	8718,03	1448,01
EDIFICADA TOTAL	10248,69	10238,17	3394,93
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO CON PERMISO(M2)	752,08	SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO(M2)	
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (M2)	3355,30	13590,62	

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
-2	976,41	970,03	1047,63	1054,01	2024,04	2024,04
-1	548,84	550,11	839,29	840,52	1388,13	1390,63
TOTAL	1.525,25	1520,14	1.886,92	1894,53	3.412,17	3414,67

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	575,56	570,40	176,52	177,89	752,08	748,29
2	315,79	316,83	62,08	62,11	377,87	378,94
3	390,03	389,88	62,08	62,11	452,11	451,99
4	390,03	389,88	62,08	62,11	452,11	451,99
5	390,03	389,88	62,08	62,11	452,11	451,99
6	390,42	390,36	61,58	61,61	452,00	451,97
7	390,42	390,36	61,58	61,61	452,00	451,97
8	390,42	390,36	61,58	61,61	452,00	451,97
9	391,33	391,12	59,53	60,35	450,86	451,47
10	391,33	391,12	59,53	60,35	450,86	451,47
11	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
12	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
13	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
14	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
15	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
16	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
17	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
18	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
19	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
20	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
21	392,34	392,32	58,52	58,55	450,86	450,87
22	392,34	392,32	58,52	558,55	450,86	450,87
23			17,13	23,46	17,13	23,46
TOTAL	8.723,44	8718,03	1.448,01	1457,92	10.171,45	10175,95

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	13583,62					
SUPERFICIE						

MODIFICACIÓN	13590,62				
--------------	----------	--	--	--	--

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
NORMAS URBANÍSTICAS		PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		2,59	2,6 (ART. 63 LGUC)
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,22	0,25
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
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	☐ SI, especificar	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☐ OTRO, especificar
☐ MONUMENTO NACIONAL	☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

☐ CESIÓN	☐ APORTE	☐ 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	X 11 =
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)

(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 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)	(d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD
(e) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]	X % DE CESIÓN ((a) o (b)) = APOORTE 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)

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
85	89				
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	155	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	85				

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

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

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	4,50	1,50%	277.214				

B4	2,50	1,50%	197.462
----	------	-------	---------

8 DERECHOS MUNICIPALES			
PRESUPUESTO PARTE ESTRUCTURA MODIFICADA (*) (PRESUPUESTO EMITIDO POR PROFESIONAL COMPETENTE)			
SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(A) X (0,75 %)]		%	
PRESUPUESTO SUPERFICIE QUE SE AMPLÍA (CALCULADO CON TABLA COSTOS UNITARIOS MINVU)			
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(C) X (1,5%)]		%	
PRESUPUESTO DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE (**) (PRESUPUESTO EMITIDO POR PROFESIONAL COMPETENTE)			
SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES [(E) X (0,75%)]		%	
DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS		(-)	
SUBTOTAL 4 DERECHOS MUNICIPALES [(B)+(D)+(F)-(G)]			\$111.117
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(H) X (30%)]		(-)	\$33.335
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(H)-(I)]			\$77.782
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	6693	FECHA
			26.11.2024

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 N° 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. N° 2 de 1959, deberá presentar el presente permiso reducido a Escritura Pública, al momento de solicitar la Recepción Final, en virtud al Art. 162° de la L.G.U.C.

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 N° 1 del primer inciso de Art. 5.4.17 de la oguc

PLANO	R / A / E	CONTENIDO	NOTA
1	R	CÁLCULO DE SOMBRAS	
2	R	PLANTA EMPLAZAMIENTO, CUADROS NORMATIVOS	
3	R	SUBTERRANEIDAD, PLANO CIERRO, UBICACIÓN, DETALLE SUBESTAC. ELÉCTRICA	
4	R	PLANTA SUBTERRÁNEO -2 PLACA ESTACIONAMIENTOS	
5	R	PLANTA SUBTERRÁNEO -1 PLACA ESTACIONAMIENTOS	
6	R	PLANTA PISO 1 PLACA ESTACIONAMIENTOS	
7	R	PLANTA PISO 2 PLACA ESTACIONAMIENTOS	
8	R	PLANTA SUBTERRÁNEO -2	
9	R	PLANTA SUBTERRÁNEO -1	
10	R	PLANTA PISO 1	
11	R	PLANTA PISO 2	
12	R	PLANTA PISO 3 A 5	
13	R	PLANTA PISO 6 A 8	
14	R	PLANTA PISO 9 A 10	
15	R	PLANTA PISO 11 A 22	
16	R	PLANTA PISO 23	
17	R	PLANTA TECHUMBRE	
18	R	ELEVACIONES NORTE Y PONIENTE	
19	R	ELEVACIONES SUR Y ORIENTE	
20	R	CORTE A-A, B-B	
C.1	A	PLANTAS COMPARATIVAS	
C.2	A	PLANTAS Y ELEVACIONES COMPARATIVAS	
R.A.1	R	RUTA ACCESIBLE PISO SUBTERRÁNEO -2	
R.A.2	R	RUTA ACCESIBLE PISO SUBTERRÁNEO -1, PISO 1	
R.A.3	R	RUTA ACCESIBLE PISO 2 Y PISO TIPO 11 AL 22	

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

R / A / E	CONTENIDO	NOTA
A	DECLARACIÓN CALCULISTA E INFORME REVISOR DE CÁLCULO	
R	CERTIFICADO INE	

ARR/APU/apu

Distribución:

- Interesado.
- Expdte ING N° RMPON-4831/24
- Archivo correlativo DOM.
- SII.
- INE.

AT. N°: 02432 / 29/5/2024

MUNICIPALIDAD DE CONCON

DIRECTOR DE OBRAS

ROBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ

ARQUITECTO

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

I. MUNICIPALIDAD DE CONCON