



RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS  
DE EDIFICACIÓN  
OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
REGIÓN DE VALPARAISO

|                             |
|-----------------------------|
| N° DE PERMISO               |
| 103                         |
| FECHA DE APROBACIÓN         |
| 13-05-2025                  |
| ROL S.I.I                   |
| 3441-43 / 3441-44 / 3441-18 |

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° RAAON/5050-24
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 2293/2292/2413 de fecha 17-10-2023
- 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 ubicado en calle/avenida/camino CALLE LAS ELENAS N° 70 / CALLE LAS ELENAS N° 60 / CALLE LAS ELENAS N° 50 Lote N° 53 / 54 / 55 Manzana --- / Q localidad /loteo/condominio/sector BORDE COSTERO Zona ZTR / ZRAS 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° RAAON/5050-24
- 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 DÍAS - 1 AÑO ) 180 DÍAS a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Art. 1.4.11 de la O.G.U.C.

4.- ANTECEDENTES DEL ANTEPROYECTO  
NOMBRE DEL PROYECTO : EDIFICIO LAS ELENAS

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

|                                                                |                                                                                                        |               |                  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO                          |                                                                                                        | R.U.T.        |                  |
| INVERSIONES INMOBILIARIAS JAI ALAI S.A.                        |                                                                                                        |               |                  |
| REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO                            |                                                                                                        |               |                  |
| MATIAS ASTORECA BROWN                                          |                                                                                                        |               |                  |
| DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°. Local/ Of/ Depto, Localidad) |                                                                                                        |               |                  |
| LT. B. QUINTAY N°27 DEPTO/CASA/LOCAL 212                       |                                                                                                        |               |                  |
| COMUNA                                                         | CORREO ELECTRÓNICO                                                                                     | TELÉFONO FIJO | TELÉFONO CELULAR |
| QUINTAY/CASABLANCA                                             |                                                                                                        |               |                  |
| PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :                           | SE ACREDITA MEDIANTE <u>ACTA DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS COMPAÑÍA HOTELERA ANDES S.A DE</u> |               |                  |
| FECHA <u>15-03-2005</u>                                        |                                                                                                        |               |                  |

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

|                                                                         |  |          |           |
|-------------------------------------------------------------------------|--|----------|-----------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda) |  | R.U.T.   |           |
|                                                                         |  |          |           |
| Nombre Arquitecto                                                       |  | R.U.T.   |           |
| SEBASTIÁN MUNDI VALDÉS                                                  |  |          |           |
| NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE                                        |  | REGISTRO | CATEGORÍA |
|                                                                         |  |          |           |

5.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO

OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PUBLICO

☐ TODO ☐ PARTE ☒ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO

CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.

73

DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)

370,25

CRECIMIENTO URBANO

☐ NO ☒ SI

explicitar: densificación / extensión

DENSIFICACIÓN

LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA

☐ SI ☒ NO

LOTEO DFL 2 /59

☐ SI ☒ NO

PROYECTO se desarrollará en Etapas.

☐ SI ☒ 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)                             | 587,50    | 114,15     | 701,62     |
| EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores) | 832,02    | 104,42     | 936,44     |
| EDIFICADA TOTAL                                       | 1419,52   | 218,54     | 1638,06    |
| SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)         |           |            | 299,31     |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)        |           |            | 1747       |

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO

☐ NO ☒ SI

☐ PARCIAL

| NORMAS URBANÍSTICAS               | PROYECTADO              | PERMITIDO |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------|
| DENSIDAD BRUTA                    | 202,88 (ART.6.1.8 OGUC) | 200       |
| COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD  | 0,94                    | 1         |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO | 0,17                    | 0,5       |
| ALTURA MAXIMA EN METROS O PISOS   | 10,5 (ART.6.1.8 OGUC)   | 8,00      |

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS

☐ SI ☐ 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                     |                                |                                   |                                  |                             |                                  |
| ACTIVIDAD       |                              |                                |                                   |                                  |                             |                                  |
| ESCALA          | ART 2.1.36. OGUC             |                                |                                   |                                  |                             |                                  |

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

☒ NO ☐ Sí, especificar

☐ ZCH ☐ ICH ☐ ZOIT ☐ OTRO; especificar

☐ MONUMENTO NACIONAL

☐ ZT ☐ MH ☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (\*)

☐ CESIÓN ☒ APOORTE ☐ 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 | <div><div>370,25</div><div>X 11 =</div><div>2,04%</div></div> <div>2000</div> |
| 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)

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. 65 | <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 |
|-----------------------------------|---------|----------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| 10                                | 2       |                                        |                     |                      |                |
| ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES | 14      | Otros Estacionamientos exigidos (IPT): | Especificar         | Cantidad             | Especificar    |
| ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS  | 15      |                                        |                     |                      |                |

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 checked="" type="checkbox"/> FUSIÓN          | <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN                                                                       | <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN AFECTA | <input type="checkbox"/> LOTE |
| <input type="checkbox"/> MODIFICACIÓN DE DESLINDES  | <input checked="" 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 (**) |
|---------------|----------|-------|---------------|
| B3            | 1.638,06 | 1,50% | 282.994       |

(\*) 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 | \$   | 682.636                     |
| MONTO QUE CORRESPONDIENTE AL                | %    | DE LOS DERECHOS MUNICIPALES |
| GIRO INGRESO MUNICIPAL N°                   | 3151 | FECHA 02.05.2025            |

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: Secretaría Regional Ministerial  
SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad.  
ZCH: Zona de Conservación Histórica  
ZOIT: Zona de Interés Turístico  
ZT: Zona Típica

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.

Al momento de solicitar el Permiso de Edificación de Obra Nueva:

3.- Deberá considerar las disposiciones contenidas en el Art. 4.1.7 de la OGUC y DDU 351 MINVU, sobre accesibilidad Universal, que les sean aplicables

4.- Deberá considerar cálculo de aportes al espacio público, según DDU 447 MINVU.

5.- Considera los roles 3441-18 / 3441-43 / 3441-44, debe considerar la fusión de los predios.

ARR/PQF//pqf  
Distribución:  
- Interesado.  
- Expdte ING N° RAAON-5050/24  
- Archivo correlativo DOM.  
- SII.  
AT. N°: 04849 / 29/10/2024

MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
DIRECTOR DE OBRAS

ALBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN