



RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS  
DE EDIFICACIÓN  
OBRA NUEVA

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

|                     |
|---------------------|
| N° DE PERMISO       |
| 116                 |
| FECHA DE APROBACIÓN |
| 27-05-2025          |
| ROL S.I.I           |
| 6124-417 / 6124-418 |

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/5120-25
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 789 Y 2300 de fecha 14/04/2024 Y 23/10/2024
- E) El Informe Favorable N° 1/2025 del Revisor Independiente, de fecha 10/01/2025
- F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)

FUSIÓN

RESUELVO:

- 1.- Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de edificio altura 12 pisos y 02 subterráneos con destino(s) residencial, vivienda ubicado en calle/avenida/camino SANTA MACARENA N° 369 / CALLE SAN FERNANDO N° 130 Lote N° ----- Manzana ----- localidad /loteo/condominio/sector LOMAS DE MONTEMAR Zona ----- 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/5120-25
- 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 : CONDOMINIO JARDINES DE MONTEMAR IV

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

|                                                                |                                                                            |               |                  |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO                          |                                                                            | R.U.T.        |                  |
| SOCIEDAD DE INVERSIONES ALBORADA                               |                                                                            |               |                  |
| REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO                            |                                                                            | R.U.T.        |                  |
| ALEJANDRO VIDAL PLANAS / JAIME SANHUEZA MORENO                 |                                                                            |               |                  |
| DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad) |                                                                            |               |                  |
| AVENIDA EDMUNDO ELUCHANS 612                                   |                                                                            |               |                  |
| COMUNA                                                         | CORREO ELECTRÓNICO                                                         | TELÉFONO FIJO | TELÉFONO CELULAR |
| VIÑA DEL MAR                                                   |                                                                            |               |                  |
| PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :                           | SE ACREDITA MEDIANTE <u>ESCRITURA PUBLICA</u> DE FECHA <u>03 SEPT 2013</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.   |           |
| IVÁN VIAL MONTERO                                                       |          |           |
| NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE                                        | REGISTRO | CATEGORÍA |
| ITALO REMEDY FLORES                                                     | 007-05   | PRIMERA   |

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

368

DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)

834,71

CRECIMIENTO URBANO

☐ NO ☒ SI

explicitar: densificación / extensión

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. 9º del DS 167 (MTT) de 2016

---

|                                                       |           |            |            |
|-------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|
| 5.1.- SUPERFICIES                                     |           |            |            |
| SUPERFICIE                                            | UTIL (M2) | COMUN (M2) | TOTAL (M2) |
| EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)                             | 1.478,06  | 1.410,82   | 2.888,88   |
| EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores) | 4.483,70  | 953,62     | 5.437,32   |
| EDIFICADA TOTAL                                       | 5.961,76  | 2.364,44   | 8.326,20   |
| SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)         |           |            | 453,11     |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)        |           |            | 2.629,8    |

|                                                                                |                                                                    |  |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------|
| 5.2 NORMAS URBANÍSTICAS                                                        |                                                                    |  |                                  |
| PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO                                       | <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI |  | <input type="checkbox"/> PARCIAL |
| NORMAS URBANÍSTICAS                                                            | PROYECTADO                                                         |  | PERMITIDO                        |
| DENSIDAD                                                                       | 800                                                                |  | 800                              |
| OCUPACION DE SUELO                                                             | 0.17                                                               |  | 0.3                              |
| CONSTRUCTIBILIDAD                                                              | 1.81                                                               |  | 1.95                             |
| DISTANCIAMIENTO                                                                | 2.6.12 OGUC + 2MTS EN SUBT.                                        |  | 2.6.12 OGUC + 2MTS EN SUBT.      |
| RASANTE                                                                        | 2.6.11 OGUC                                                        |  | 70°                              |
| ALTURA EN MTS                                                                  | 31.86                                                              |  | 32                               |
| ESTACIONAMIENTOS AUTOMOVILES (A)                                               | 90                                                                 |  | 75                               |
| ESTACIONAMIENTOS AUTOMOVILES VISITA (B)                                        | 15                                                                 |  | 15                               |
| ESTACIONAMIENTOS AUTOMOVILES (A+B)                                             | 105                                                                |  | 90                               |
| ESTACIONAMIENTOS BICICLETA (A)                                                 | 88                                                                 |  | 88                               |
| ESTACIONAMIENTOS BICICLETA VISITA (B)                                          | 44                                                                 |  | 44                               |
| ESTACIONAMIENTOS BICICLETA (A+B)                                               | 132                                                                |  | 132                              |
| DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS | <input type="checkbox"/> SI <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                     |                                |                                   |                                  |                             |                                  |
| ACTIVIDAD                                      |                              |                                |                                   |                                  |                             |                                  |
| ESCALA                                         | 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 ☒ 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>834,71 X 11 = 4,59%</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 : 

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)

(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

|                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 5.7 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO | (Art.184 LGUC)                     |
| 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 type="checkbox"/> Conjunto Armónico                        | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 63 LGUC | <input 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. 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 |          |
|-----------------------------------|---------|----------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|----------|
| 88                                | 88      | 0                                      | 00                  |                      |                |          |
| ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES | 105     | Otros Estacionamientos exigidos (IPT): | Especificar         | Cantidad             | Especificar    | Cantidad |
| ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS  | 132     |                                        |                     |                      |                |          |

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"/> LOTEÓ |
| <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 (**) |
|---------------|----------|-------|---------------|
| B3            | 5.911,33 | 1,50% | 286.709       |
| B4            | 2.414,87 | 1,50% | 204.225       |

(\*) 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 | \$   | 2.271.492                   |
| MONTO QUE CORRESPONDIENTE AL                | %    | DE LOS DERECHOS MUNICIPALES |
| GIRO INGRESO MUNICIPAL N°                   | 1552 | FECHA 15.05.2025            |

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.- 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.

ARR/PTJ//ptj

Distribución:

- Interesado.
- Expdte ING N° RAAON-5120/25
- Archivo correlativo DOM.

AT. N°: 00127 / 13/1/2025



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