



I. MUNICIPALIDAD DE CASABLANCA

PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:
CASABLANCA
REGIÓN: **VALPARAÍSO**

NÚMERO DE RESOLUCION
174/2024
FECHA DE APROBACIÓN
20/12/2024
ROL S.I.I.
00172-00342

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° **224/2024**.
D) El certificado de informaciones previas N° **225/2021** de fecha **12/02/2021**.
E) El anteproyecto de Edificación N° ----- de fecha ----- (cuando corresponda)
F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° ----- vigente, de fecha ----- (cuando corresponda)
G) El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° ----- de fecha ----- (cuando corresponda)
H) La Resolución N° ----- 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 ----- de fecha -----, (fusión, subdivisión, subdivisión afecta, modificación, rectificación de deslindes, demolición, etc.)
J) Otros (especificar): -----.

RESUELVO:

- Conceder permiso para **15 VIVIENDAS** con una superficie total de **2.100,00** m² y de **2 PISO** de altura, destinado a **RESIDENCIAL – CONDOMINIO TIPO B**, ubicado en calle/avenida/camino **CALLE DIEGO PORTALES N° 1465** Lote N° --- manzana **172** localidad o loteo **QUINTAY** sector **URBANO** zona **ZH-3B, ZPBC-1 y ZAV** del Plan Regulador **COMUNAL DE CASABLANCA** aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este Permiso.
- Dejar constancia que la obra que se aprueba **NO CONTEMPLA** los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959.
- 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).
- Antecedentes del Proyecto:
NOMBRE DEL PROYECTO: **CONDOMINIO TIPO B LOTE D4 QUINTAY**

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO		RUT	
INMOBILIARIA BUENA VISTA QUINTAY SPA			
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		RUT	
HANA KARIME RUMIÉ CARMÍ			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local / Of. / Depto. Localidad

COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR

PERONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL: -----		SE ACREDITÓ MEDIANTE JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS	
DE FECHA 30.11.2022 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 30.11.2022 , ANTE NOTARIO SR (A) J. RICARDO SAN MARTIN .			

5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)		RUT	
MACRO ARQUITECTURA Y GESTION URBANA S.A.			
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE		RUT	
IVÁN GONZÁLEZ GÁLVEZ			
NOMBRE DEL CALCULISTA		RUT	
NICOLÁS JESÚS GOTSCHLICH MARTÍNEZ			
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		RUT	
---		---	
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA		INSCRIPCIÓN REGISTRO	
---		CATEGORÍA	N°
		---	---
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
BRUNO MORI GAVIÑO		10-05	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		RUT	
---		---	

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

6 CARACTERÍSTICAS 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 DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC	105	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectáreas)	14,5
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Explicitar: (densificación/extensión) DENSIFICACIÓN
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTANEA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
PROYECTO, se desarrollará en etapas	<input type="checkbox"/> SI	<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 (m ²)	COMÚN (m ²)	TOTAL (m ²)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	---	---	---
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	2.100,00	---	2.100,00
S. EDIFICADA TOTAL	2.100,00	---	2.100,00
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m ²)	1.555,37	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m ²)	72.397

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. edificada por nivel o piso		ÚTIL (m ²)	COMÚN (m ²)	TOTAL (m ²)
Nivel o piso	-1	---	---	---
Nivel o piso	-2			
Nivel o piso	-3			
Nivel o piso	-4			
Nivel o piso	-5			
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 (m ²)	COMÚN (m ²)	TOTAL (m ²)
Nivel o piso	1	1.555,37	---	1.555,37
Nivel o piso	2	544,63		544,63
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		2.100,00	---	2.100,00

SUPERFICIE 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	2.100,00					

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO (S) EMLAZADO (S) EN ÁREA DE RIESGO	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> PARCIAL
---	--	-----------------------------	----------------------------------

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	8.28 hab/ha	60 hab/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	---	---
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,02	0,4
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,1	0,6
DISTANCIAMIENTOS	CUMPLE	OGUC
RASANTES	CUMPLE	70%
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	NO CONTEMPLA	Art. 2.6.2. OGUC
ANTEJARDÍN	5,00 m	5,00 m
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	6,9 m / 2 Pisos	7 m
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	30	30
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	---	---
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	---	---
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	---	---

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

6.3 USOS 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. 2.1.26. OGUC)						

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI, 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 checked="" type="checkbox"/>	APORTE <input 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	
(a) <input checked="" type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) 14,5 2000	x 11 = 0,08 %
(b) <input type="checkbox"/> 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:
(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)

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)	\$88.857.634.-	(d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	---%
\$652.476.702-	X	0,08% % DE CESIÓN [(a) o (b)]	= \$24.880.- 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 PERMISO

<input 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 type="checkbox"/> Conj. Viv. Econom. 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			

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	TOTAL UNIDADES
15				N°	15
ESTACIONAMIENTOS para automóviles	30	Otros exigidos (IPT)	Especificar	Cantidad	Especificar
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	0				

6.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	72.397	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	15
------------------------------	--------	--------------------------------	----

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 SOCIALZADOS

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	M²	%(*)	VALOR m² (**)	CLASIFICACIÓN	M²	%(*)	VALOR m² (**)
H-3	2.100,0	100%	\$157.733.-				

(*) 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 de costos unitarios MINVU)		\$	331.239.300.-
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130. LGUC)]		%	4.968.590.-
(c) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS		(-)	927.470.-
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$	4.041.120.-
(e) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]		(-)	1.212.336.-
(f) DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD		(-)	334.020.-
(g) TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$	210.738.-
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	2085	FECHA:	20/12/2024

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

Unidades de Casas o pisos tipo repetidas	Porcentaje de descuentos de los derechos municipales	Número máximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO (\$)
1° y 2°	0	0	0
3°, 4° y 5°	0,1	1	99.372
6°, 7°, 8°, 9° y 10°	0,2	2	331.240
11° a la 20°, inclusive	0,3	10	496.860
21° a la 40°, inclusive	0,4	20	---
41° o más	0,5	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 Público	MH: Monumento Histórico	SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad
GIM: Giro de Ingreso Municipal	MINAGRI: Ministerio de Agricultura	
ICH: Inmueble de Conservación Histórica	MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo	ZCH: Zona de Conservación Histórica
IMIV: Informe de Mitigación de Impacto Vial	MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones	ZOIT: Zona de Interés Turístico
INE: Instituto Nacional de Estadísticas	OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	ZT: Zona Típica

NOTAS: (sólo para situaciones especiales)

- Cuenta con Certificado de avalúo fiscal del predio de fecha 23/09/2024, antecedente requerido para el cálculo del aporte, conforme a la Ley 20.958 de aportes al espacio público. El valor del aporte a pagar es de \$24.880.-, el cual se cancela mediante el GIM N°1989 de fecha 29/11/2024.
- Cuenta con el Oficio SEIM N°R.VA-0000003110/2024 de fecha 21/06/2024, suscrito por el SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, mediante el cual se acredita que el presente proyecto se encuentra exento de presentar un Informe de Mitigación de Impacto Vial.
- Cuenta con Resolución Exenta N° 2405257932 de fecha 24/05/2024, que aprueba el proyecto particular de Agua potable, emitido por Seremi de Salud.
- Cuenta con Resolución Exenta, por cada unidad, de fecha 24/05/2024, que aprueba el proyecto particular de Aguas Servidas, emitido por Seremi de Salud.
- Cuenta con Anexo de Resistencia al Fuego, suscrito por el profesional competente.
- Cuenta con Anexo de Acondicionamiento Térmico, suscrito por el profesional competente.
- Cuenta con declaración del propietario, dejando constancia que la obra se ejecutará conforme a las disposiciones del Título 5, Capítulo 6 de la OGUC.

ELÍAS OLIVARES AMIGO
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)



EOA/It

Distribución:

- Inmobiliaria Buena Vista Quintay SPA
- Exp. 224/2024
- Archivo