PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA

DIRECCION DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CALBUCO
REGIÓN DE LOS LAGOS

N° DE PERMISO
0038
Fecha
31/07/2024
ROL S.I.I.
238-130

[X] URBANO [ ] RURAL [ ] CUS

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° 345

D) El certificado de informaciones previas N° 175 de fecha 01/03/2024

E) El anteproyecto de Edificación N° 007 de fecha 07/12/2022

F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° vigente, de fecha

G) El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° de fecha

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

J) Otros (Especificar):

RESUELVO:

1) Conceder permiso para ALTOS DEL TORREON
con una superficie total de 12987 m2 y de 5 pisos de altura, destinado a DEPARTAMENTOS SOCIALES
ubicado en calle/avenida/camino N°
Lote N° A-3 Manzana Localidad o Loteo CALBUCO
Sector Zona
del Plan Regulador
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 los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959

3) Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:

plazos de la autorización especial

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

5) Antecedentes del Proyecto

NOMBRE DEL PROYECTO: ALTOS DEL TORREON

5.1- DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre o Razón Social del Propietario	R.U.T.
JORGE YUNES VELASQUEZ	
Representante Legal del Propietario	

5.2.- INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTO (cuando corresponda)			R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE VALENTINA TAPIA ARAYA			R.U.T.
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA CALCULISTA (cuando corresponda)			R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL CALCULISTA CARLOS CEA BAHAMONDE			R.U.T.
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA (cuando corresponda)			R.U.T.
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR ANDRES MARTABID			R.U.T.
NOMBRE EMPRESA INSPECTOR TECNICO DE LA OBRA			R.U.T.
NOMBRE INSPECTOR TECNICO DE LA OBRA	R.U.T.	CATEGORIA	REGISTRO
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE EMPRESA DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL			R.U.T.
NOMBRE DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T.	CATEGORIA	REGISTRO
EMPRESA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL			R.U.T.
PROFESIONAL DE REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T.	CATEGORIA	REGISTRO
CARLOS PERRETTA	007817817-5	1	4073/1988

6.- CARACTERISTICAS PRINCIPALES DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	[ ] TODO	[ ] PARTE	[X] NO ES EDIFICIO DE USO PUBLICO			
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES		938.94	DENSIDAD DE OCUPACIÓN		598.64	
CRECIMIENTO URBANO	SI [X]	NO [ ]	Explicitar densificacion /extension	DENSIFICACION		
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA	SI [X]	NO [ ]	LOTEO DFL 2	SI [X]	NO [ ]	
PROYECTO se desarrollará en etapas	SI [ ]	NO [X]	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	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRANEO(S)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO	11893.48	1094.3	12987.78
EDIFICADA TOTAL	11893.48	1094.3	12987.78

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	2832.58	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	13000

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
TOTAL	0	0	0

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso	1	2383.08	449.5	2832.58
nivel o piso	2	2377.6	161.2	2538.8
nivel o piso	3	2377.6	161.2	2538.8
nivel o piso	4	2377.6	161.2	2538.8
nivel o piso	5	2377.6	161.2	2538.8
TOTAL		11893.48	1094.3	12987.78

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	12867.78	120.00				

6.2- NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	[X] NO	[ ] SI	[ ] PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO		PERMITIDO
DENSIDAD	598.64 HAB/HA		NO INDICA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0.20		NO INDICA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0.22		0.70
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.99		1.40
DISTANCIAMIENTOS	SEGUN ART 2.6.3.		SEGUN ART 2.6.3.
RASANTE	60°		60°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO		AISLADO/PAREADO
ADOSAMIENTO	NO APLICA		SEGUN CIP
ANTEJARDIN	3 METROS		3 METROS
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	14.36 METROS DE ALTU		ART 2.6.3.
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	100		LEY N°21.442
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	50		SEGUN OGUC
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHICULOS (Especificar)	N/A		N/A
' ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3		SEGUN OGUC
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	SI [ ]	NO [X]	CANTIDAD DESCONTADA

6.3- USO DE SUELOS Y DESTINOS(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	VIVIENDA	SOCIAL				
ACTIVIDAD		SEDE SOCIA				
ESCALA	ART 2.1.36 OGUC	BASICA				

6.4- PROTECCIONES OFICIALES

[X] NO	[ ]SI, especificar:	[ ] ZCH	[ ] ICH	[ ] ZOIT	[ ] OTRO, especificar:
[ ] MONUMENTO NACIONAL:		[ ] ZT	[ ] MH	[ ] SANTUARIO DE LA NATURALEZA	

6.5.- FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN [ ] APORTE [ ] [ ] OTRO,indicar:

(*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Articulo 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
[ ] CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 (Personas/Hectareas)	**********
[X] CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 (Personas/Hectareas)	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 Ocupacion se obtiene de la siguiente formula:

(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art 4.2.4. de la OGUC) X 10.000
Superficie del terreno (que considera el tereno mas las superficie exterior hasta el eje del espacio publico adyacente existente o previsto en el IPT hasta n maximo de 30m)

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):				$
(d) = PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD:				$
$ (e) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(c) x (d)}]	X	44% % 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

BENEFICIO	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO

6.9.- DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

[X] D.F.L-N°2 de 1959	[ ] Conjunto Armónico	[X] Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	[ ] Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
[X] Ley Nº 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:
[ ] Otros, Especificar:			

6.10.- NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro, Especificar	SEDE SOCIAL	TOTAL UNIDADES
200				Nº	2	202

ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMOVILES	100	ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	50

OTROS ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS (IPT)

ESPECIFICAR	CANTIDAD	ESPECIFICAR	CANTIDAD

6.11.- PARA ANTEPROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES

7.- 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 SOCALZADOS

8.- CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Clasificacion	M2	VALOR M2
B5	12,867.78	
E5	120.00	

9.- DERECHOS MUNICIPALES

Presupuesto (Calculado con la tabla de costos unitarios del MINVU)		1,391,877,297
SubTotal 1 Derechos Municipales estimados	%	20,878,159
Descuento por unidades de casas o Pisos repetidos	-	10,439,080
SubTotal 2 Derechos Municipales estimados		
Descuento 30% con Informe Revisor Independiente	-	
Total Derechos Municipales estimados		10,439,080
Monto a Consignar al Ingreso de la Presente Solicitud	-	
Giro Ingreso Municipal Nº		
Fecha Giro Municipal:		

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

Unidades o casas o pisos tipo repetidos	Porcentaje de descuentos de los derechos municipales	número maximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO ($)
TOTAL DESCUENTO:			**0**

Notas (Solo para situaciones especiales)

Se realiza descuento Articulo 131.- En los conjuntos habitacionales con unidades repetidas los derechos municipales se rebajaran de acuerdo al N° de unidades, 41 o mas 50%.

I. MUNICIPALIDAD DE CALBUCO • DIRECTOR OBRAS MUNICIPALES •

MOISES TEPANO AROS
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

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:	Secretaria 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 Estadisticas	OGUC:	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones		