

## RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA   
  AMPLIACION MAYOR A 100 M2   
  ALTERACION   
  RECONSTRUCCION



DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

**CONCHALI**

REGIÓN : METROPOLITANA

URBANO                     
  RURAL

N° DE RESOLUCION
03/2018
FECHA
06.08.18
ROL S.I.I.
<b>3099-2</b>

**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 proyectista, correspondientes al expediente S.A.P. - 5.1.5. N° 37/18 de fecha 01.03.18
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 583/17 de fecha 28/11/2017
- E) La Solicitud N° --- de Aprobación de Anteproyecto de Loteo con Construcción Simultánea de fecha ---

**RESUELVO:**

- 1.- Aprobar el Anteproyecto de OBRA NUEVA  
OBRA NUEVA, AMPLIACION MAYOR A 100 M<sup>2</sup>, ALTERACION, RECONSTRUCCION  
 con destino(s) VIVIENDA y EQUIPAMIENTO COMERCIAL  
 ubicado en calle/avenida/camino CARDENAL JOSE MARIA CARO N° 1857  
 Lote N° --- manzana --- localidad o loteo POBLACION JUANITA AGUIRRE  
 sector --- Zona ZM-4 comuna CONCHALI  
 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° 37/18
- 2.- Dejar constancia que su vigencia será de 1AÑO a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Art. 1.4.11. de la O.G.U.C.  
(180 días - 1 Año)
- 3.- Establecer que la aprobación del futuro permiso de edificación queda condicionada a la tramitación previa, conjunta o simultánea de las siguientes actuaciones Rectificación de deslindes.  
FUSION, SUBDIVISION, LOTEO, DIVISION AFECTA, ESTUdios FINANCIEROS POR TAJAS DE RIESGO (Art. 5.1.18 OGUC) (especificar)
- 4.- Se deja constancia que el anteproyecto que se aprueba se acoge a las siguientes disposiciones especiales DFL N°2 DE 1959/ LEY 19537  
ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, ART. 85 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Otros

**5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO O PROMITENTE COMPRADOR**

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
RENTAS INMOBILIARIAS VTRES LIMITADA	76.667.020-2
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
OSVALDO RAIMUNDO LIRA VALDES	[REDACTED]

**6.- INDIVIDUALIZACION DEL ARQUITECTO PROYECTISTA**

NOMBRE O RAZON SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
LIRA ARQUITECTOS SPA	76.667.020-2
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
RAIMUNDO LIRA VALDES	[REDACTED]

**7.- CARACTERISTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO**

**7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)**

<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL Art. 2.1.25. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	<b>VIVIENDA COLECTIVA</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.36. OGUC
	<b>COMERCIO</b>	<b>LOCALES COMERCIALES</b>	<b>BASICO</b>
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	---	---
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECIFICO:	---	---
<input type="checkbox"/> OTROS	(especificar)	---	---



## 7.2.- SUPERFICIE EDIFICADA

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
BAJO TERRENO	1.732,58 m2	2.458,77 m2	4.191,35 m2
SOBRE TERRENO	5.126,31 m2	871,37 m2	5.997,98 m2
TOTAL	6.858,89 m2	3.330,14 m2	10.189,03 m2
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m2)	1710 m2 (según lo declarado)		

## 7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS (\*)

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,00	3	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,6	0,39
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	0,4	0,31	DENSIDAD	libre	132 HAB/HA
ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS	42-12P	12P-33,78M	ADOSAMIENTO	OGUC	8,87%
RASANTE	70	70°	ANTEJARDIN	3M	3M
DISTANCIAMIENTO	2.6.2 OGUC	10,77M			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	154	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	155
-----------------------------	-----	---------------------------	-----

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGERÁ EL PROYECTO			
<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L.-N°2 de 1959	<input checked="" type="checkbox"/> Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	<input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/> Corij. Viv. Exan. Art. 6.1.8. OGUC	
<input type="checkbox"/> Otro ( Especificar )			

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"/> Otro( especificar)

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input checked="" type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO
--------------------------	-------------------------------	---	-----------------------------

## 7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	132	OFICINAS	---
LOCALES COMERCIALES	6	ESTACIONAMIENTOS	155
OTROS (ESPECIFICAR):	DEBE MANTENER 20 EST. VEHICULARES DE VISITA y 3 EST. DE DISCAPACITADOS		

PARA ANTEPROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B	
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES
---	---

## 8.- CONSIGNACIÓN DE DERECHOS (ART. 126 L.G.U.C. ULTIMO INCISO)

CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCIÓN (1ER Trimestre 2018)	CLASIFICACION		m2	
	B2	\$	270.016	6.869,05 m2
	B3	\$	200.016	4.191,35 m2
PRESUPUESTO	---			
PRESUPUESTO (obra nueva)	\$ 2.693.090.466			
PRESUPUESTO (alteración interior)	\$ -			
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES	1,50	%	\$ 40.396.316	
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS	(-)	\$	3.561.185	
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES	%	\$	36.835.151	
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES	%	\$	36.835.151	
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD G.I.M. N°	FECHA:			
TOTAL A PAGAR 10% para anteproyecto	\$ 3.683.515			
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	3158623	FECHA: 03.08.18	



## NOTAS:

- 1.- El presente anteproyecto aprueba la edificación de 1 Edificio, de 12 pisos sobre un predio con una superficie declarada de 1710 m<sup>2</sup>, conforme a plano topográfico corresponderá una rectificación de deslindes.
- 2.- El presente anteproyecto **no autoriza** Demolición, Excavación, Socializado, Entibaciones, Instalación de Faenas, Instalación de Grúas ni Ocupación Temporal de Bien Nacional de Uso Público. Las autorizaciones deberán ser tramitadas ante las entidades correspondientes previo al inicio de las mismas.
- 3.- El presente anteproyecto no exime del cumplimiento de lo establecido en la Ley 19.300 de Bases Generales del Medioambiente al momento de solicitar la aprobación del Permiso de Edificación respectivo si procede.
- 4.- El presente anteproyecto no exime de presentación de EISTU al momento de solicitar el permiso de edificación si procede.
- 5.- **Previo al ingreso de permiso de edificación deberá aclarar superficie predial, de acuerdo al plano de topográfico y las escrituras del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de acuerdo a lo señalado en DDU N°271, 300 y 355.**
- 7.- Al momento de solicitar el respectivo Permiso de Edificación deberá aprobar proyecto de Reposición de Vereda visado por Asesoría Urbana de la Municipalidad de CONCHALI, dicho proyecto visado por Asesoría Urbana deberá ser recibido por Serviu RM previo a la solicitud de Recepción Definitiva.
- 8.- La totalidad de Cálculos asociados al presente Anteproyecto, tales como Superficies, Constructibilidad, Ocupación de Suelo y Rasantes y otras normas urbanísticas, son de exclusiva responsabilidad del Arquitecto Proyectista de acuerdo a la DDU 264, numeral 2, letra A y C, y numeral 3.
- 9.- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá incorporar la totalidad de los antecedentes que permitan la verificación de la Clasificación de las Construcciones, de acuerdo a lo señalado en la DDU 184.
- 10.- Al momento del ingreso del Permiso de Edificación deberá indicar cumplimiento de estacionamientos para bicicletas según Decreto N°109/2015 y artículo 2.4.1 bis de la OGUC.
- 11.- Al momento de ingresar permiso de edificación deberá dar cumplimientos a Art 1.4.17 OGUC considerando DDU 351.



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES  
FIRMA Y TIMBRE

MTCB/mcb\_06.08.18

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES**

<b>OBRA</b>	EDIFICIO JOSÉ MARÍA CARO
<b>PROPIETARIO</b>	RENTAS INMOBILIARIAS V TRES LTDA. RUT: 76.667.020-2
<b>UBICACIÓN</b>	CARDENAL JOSÉ MARÍA CARO 1857 CONCHALÍ
<b>ARQUITECTOS</b>	LIRA ARQUITECTOS SPA RUT: 79.977.190-K

**GENERALIDADES**

Las presentes especificaciones técnicas corresponden al anteproyecto de un Edificio de viviendas, ubicado en Cardenal José María Caro 1857, Conchalí.

El edificio contempla 12 pisos y cuatro niveles de subterráneo. En el primer piso se considera el acceso peatonal, las áreas comunes, los estacionamientos de autos y de bicicletas y 6 locales comerciales. En los subterráneos, se consideran estacionamientos de autos, de bicicletas, bodegas y salas técnicas. Entre los pisos 2° y 12° se proyectan los departamentos. Todo de acuerdo a planos.

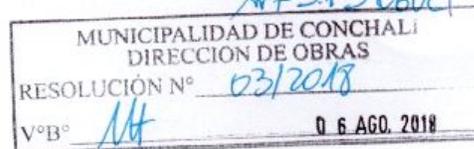
**1.0 Ordenanzas:**

La construcción y sus obras relacionadas deberán ejecutarse de acuerdo a las siguientes normas y ordenanzas existentes y, en general aplicables en cada una de las especialidades del proyecto.

- Ordenanzas General de la Construcción y Urbanización.
- Ordenanza local de la Comuna de Conchalí
- Leyes decretos y disposiciones reglamentarias aplicables en cada construcción
- Permisos Municipales Respectivos.
- Decretos municipales.
  
- Reglamentos específicos de las instalaciones:
- D.O.S. (Alcantarillado y agua potable).
- Reglamento de la D.G.S.E. (Electricidad y Gas)
- 



Art 5.15 Obuc



- Normas chilenas del INN, regirán los materiales de construcción, medidas de seguridad y cláusulas aplicables en cada una de las áreas sujetas en B.T.G.D.A. del M.O.P.
- Manual de Tolerancias de la Cámara Chilena de la Construcción.

## **2.0 Revisión e Interpretación de planos, especificaciones y Antecedentes**

Las Empresas Constructoras que estudien las propuestas de construcción deberán revisar cuidadosamente todos los planos, las especificaciones y el lugar de los trabajos. Toda consecuencia que se produzca durante las obras debido a deficiencias de esta revisión, será de responsabilidad de la Empresa Constructora.

## **3.0 Archivo de la Obra**

Bajo la custodia y responsabilidad directa del profesional responsable de la Empresa Constructora, se mantendrá en la oficina de la faena, un archivo de los siguientes documentos debidamente encuadernados y ordenados:

- Colección completa de todos los planos de las distintas especialidades, con sus revisiones al día.
- Especificaciones Técnicas Generales y de las distintas especialidades.
- Permiso de Alteración de Proyecto.

## **4.0 Obras mal ejecutadas**

El contratista deberá velar por la buena calidad y correcta ejecución de los trabajos ejecutados por su empresa y subcontratistas a cargo.

No se considerarán como aumentos de obra ni costos adicionales para el propietario, los trabajos que sean necesarios para corregir obras mal ejecutadas.

Los arquitectos tienen las facultades necesarias para rechazar todo trabajo mal ejecutado. El constructor deberá tomar las precauciones adecuadas para evitar rechazos de trabajos una vez ejecutados.

## **5.0 Instalaciones de Faenas: Construcciones provisionarias**

El contratista deberá considerar la construcción de los espacios adecuados para la oficina de la obra, oficina de la ITO, bodega de materiales, comedores, servicios higiénicos para el personal, etc. dentro de la línea oficial del terreno. Deberá incluir un cierre provisorio hacia las calles que se vean afectadas, compuesto por una estructura de madera y tableros aglomerados para exterior, de 2,4 mts de altura, debidamente pintados según solicite el cliente. Se deberá considerar el desarme total de las instalaciones, una vez finalizadas las faenas.

## **6.0 Seguros**

El Contratista deberá tomar los seguros correspondientes para cubrir todos los siniestros que su trabajo pueda ocasionar, tanto en los bienes como en las personas, sean éstos del Mandante o no.

## **7.0 Aseo**

Se ejecutará en forma periódica, de manera de mantener la obra debidamente ordenada.

Se exigirá constante orden y limpieza en las faenas. La I.T.O. no efectuará recepciones parciales o cursará estados de pago si no hay cumplimiento al respecto.

## **8.0 Demoliciones**

Se considera la demolición de todos los edificios existentes en el lote a intervenir.

**9.0 Trazados y Niveles**

De acuerdo a ejes y dimensiones indicadas en planos de arquitectura. Cualquier diferencia deberá ser resuelta por los arquitectos responsables de la obra. Los trazados y niveles deberán ser recibidos por la ITO.

**10.0 Excavaciones fundaciones y nivelaciones:**

Las excavaciones se ejecutarán a máquina en conformidad al informe de mecánica de suelos, a los planos de entibaciones, emplazamiento, arquitectura y cálculo, teniendo en cuenta la protección contra efectos del agua superficial. El sello de fundación será recibido por el ingeniero de Mecánica de Suelos.

**11.0 Fundaciones:**

Serán de hormigón de acuerdo a indicaciones de plano de cálculo en cuanto a profundidad y espesor.

**12.0 Base de pavimentos:**

Se considera radier en primer subterráneo.

**13.0 Muros estructurales, vigas, dinteles y losas:**

La estructura será en hormigón armado según lo indicado en planos de estructura. Los pisos están separados por diafragmas constituidos por losas de hormigón que cumplen con F-120 según lo solicitado en artículo 4.3.3 O.G.U.C. Los elementos verticales están constituidos por muros de hormigón que cumplen con F-120. Todo según planos respectivos.

**14.0 Moldajes:**

Sistema industrializado metálico en muros y pilares, cadenas, vigas y losas.

**15.0 Tabiques:**

Zonas secas y húmedas: Se considera todos los tabiques con perfiles metálicos revestidos en plancha de yeso cartón de 15 mm o similar. En zonas húmedas se considera usar plancha HR de 15 mm. Estos tabiques cumplen con F-30 según lo solicitado en artículo 4.3.3 O.G.U.C.

**16.0 Estructura de techumbre:**

Se considera losa de hormigón, la cual conformará el cielo del último piso y la sala de máquinas. Sobre ella se montará una estructura metálica liviana para dar las pendientes necesarias a una techumbre de hojalatería

**17.0 Cubierta:**

Está conformada por las losas en el último piso. Sobre la losa de las cubiertas se considera techumbre de hojalatería.

**18.0 Cielos:**

Se consideran cielos de plancha yeso-cartón en áreas comunes y en departamentos de piso 12° que tengan cubierta plana.

**19.0 Aislaciones:**

Se consideran aislaciones según norma térmica del Art. 4.1.10 de la O.G.U.C. de acuerdo al requerimiento para zona 3 (Santiago).

Respecto a la resistencia al fuego, se considera la tabla de resistencia al Fuego Tipo A.

En las zonas contempladas con complejo de techumbre se consulta lana de vidrio de 60 mm. sobre losas. En la envolvente de todos los edificios se considera la instalación de hormigón celular o similar.

**20.0 Shafts:**

Se ejecutarán con una estructura de perfiles metálicos forrada por el exterior con planchas de yeso cartón.

Los recintos mediterráneos se ventilarán por un conducto de sección libre no interrumpida y no inferior a 0.16 m<sup>2</sup> de acuerdo a Art. 4.1.3 O.G.U.C

**21.0 Escalera y Gradas Barandas:**

Las escaleras se consideran en estructura de hormigón, con resistencia de F-60 de lo solicitado en el artículo 4.3.3 O.G.U.C.

El ancho de las escaleras será de acuerdo a cálculo de carga de ocupación y tendrán una contrahuella no mayor de 18 cm.

Frente a escaleras se considera uso de pavimento rugoso (franjas de 0.50 cm de ancho) que indique el cambio de nivel a los no videntes según artículo 4.1.7.

**22.0 Barandas:**

Las barandas se consideran con una altura mínima de 0.95 mt y con una resistencia al impacto de 1.0 kn/m. Consideran además una separación inferior a 12 cm entre sus elementos.

**23.0 Revestimiento exterior:**

Se considera revestimiento de hormigón celular o similar en las fachadas de todo el conjunto.

**24.0 Revestimiento interior:**

Se consideran estucos sólo de reparación y no se consideran sobrelosas.

Se debe considerar reparación de imperfecciones de las losas antes de recibir los pavimentos.

**25.0 Pinturas:**

Se consideran pinturas completas en todo el conjunto. Látex en cielos de recintos secos. Muros interiores de departamentos y áreas comunes con esmalte al agua. En zonas húmedas se considera óleo semibrillo en cielos y revestimiento cerámico en muros.

**26.0 Revestimientos de pisos:**

En los departamentos, áreas comunes, y baños, se consideran pisos de porcelanato. Los locales comerciales se entregarán con la losa afinada.

**27.0 Puertas:**

Se considera puertas con hoja con bastidor de pino Finger Joint.

**28.0 Marcos puertas interiores:**

Serán en madera de pino sistema finger joint según planos de detalle.

**29.0 Molduras:**

Guardapolvos, Cornisas y pilastras serán en trupán o similar de acuerdo a plano de detalle.

**30.0 Ventanas:**

Serán de aluminio. Dimensionado de acuerdo a recomendaciones de fabricante.

**31.0 Cerrajería y Quincallería:**

Se considera cerrajería y quincallería marca Scanavini o similar.

**32.0 Cristales:**

Se consulta cristales incoloros de acuerdo a indicaciones de fabricante.

**33.0 Artefactos sanitarios:**

WC: artefacto y estanque de loza blanco línea Nueva Verona, asiento y tapa plásticos.

**34.0 Lavaplatos:**

De acero inoxidable para encastrar.

**35.0 Alcantarillado:**

Se ejecutará estrictamente de acuerdo a planos respectivos cumplimiento con la normativa vigente.

**36.0 Agua potable:**

Se ejecuta estrictamente de acuerdo a planos respectivos cumpliendo con la normativa vigente.

**37.0 Electricidad:**

Estrictamente de acuerdo a proyecto respectivo de acuerdo a normativa vigente.

**38.0 Sistema de Protección contra incendios:**

El conjunto contará con sistema automático de detección de incendio y un sistema de alarma para alertar a los usuarios.

**39.0 Red Húmeda contra incendio:**

En el conjunto se considera red húmeda según especificaciones de la O.G.U.C.

**40.0 Red Seca:**

El conjunto contará con una red para uso exclusivo de bomberos, según especificaciones de la O.G.U.C.

**41.0 Presurización caja escalas:**

Se consulta un equipo de presurización para servir la zona vertical de seguridad hacia subterráneo de acuerdo a proyecto respectivo.

**42.0 Sistema automático de alumbrado de emergencia:**

El conjunto deberá contar con sistema de alumbrado de emergencia. Todo de acuerdo a proyecto.

**43.0 Comando central en 1º piso:**

En el Hall de Acceso estarán las centrales desde donde se comanden las luces de los espacios comunes, los citófonos, los detectores de humo, las señales de robo, las pantallas de circuito cerrado de TV, las señales de los servicios comunes tales como bombas de agua, caldera, equipos de presurización, etc. Esta central deberá tener la posibilidad de la instalación de

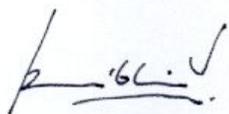
un teléfono.

**44.0 Estacionamientos:**

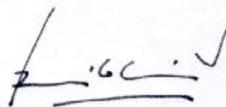
Los estacionamientos serán delimitados con pintura y se indicará el número en algún lugar visible.

**45.0 Sala de máquinas y equipos técnicos:**

Se considera sala de máquinas y climatización con equipos de aire acondicionado y otros ejecutados de acuerdo a planos de cálculo y arquitectura y considerando indicaciones de los planos de especialidad.



**Rentas Inmobiliarias V Tres Ltda.**  
Raimundo Lira  
Representante Legal



**Lira Arquitectos Spa**  
Raimundo Lira  
Arquitecto

Santiago, marzo 2018

