

Santiago, 3 de abril de 2022

Señor  
Jorge Bermúdez Soto  
Contralor General de la República  
Presente

Ref.: Solicita pronunciamiento de legalidad respecto de decisión del DOM de Maipú y legalidad de permiso de edificación que indica.

De mi consideración:

Vengo en solicitar un pronunciamiento de legalidad respecto de la decisión del Director de Obras Municipales de Maipú notificada por correo electrónico de fecha 1 de marzo de 2022, consistente en **no dar curso** a la solicitud de invalidación del permiso de edificación N° 19.482 de fecha 20-12-2021, adicionalmente pido que se pronuncie sobre la legalidad del permiso aludido, por los fundamentos que se exponen a continuación.

**1.- RESPECTO DE LA SOLICITUD DE INVALIDACIÓN DEL PERMISO N° 19.482/2021.**

Mediante correo electrónico de fecha 1° de marzo de 2022, don Germán Lino Arce Meneses, funcionario municipal a cargo de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Maipú, me notificó su decisión de no dar curso a la solicitud de invalidación del Permiso de Edificación N° 19.482/2021, otorgado por esa misma repartición a la empresa la empresa 4 Life Seguros de Vida S.A.

En nuestra opinión, no se visualizan fundamentos legales para arribar a esa decisión, ya que la solicitud de invalidación se encuentra fundada para que se dé curso a la misma, se abra un periodo de instrucción y culmine con un acto administrativo terminal fundado, previa audiencia del titular del permiso de edificación.

La decisión se asila en un aspecto interpretativo que –a juicio del DOM- corresponde conocerlo a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con el artículo 4 de la LGUC, incluso, se menciona que la vía de impugnación correcta sería aquella que señala el artículo 12 de la LGUC, vulnerando el derecho a optar la vía de impugnación que le asiste a cualquier persona según el artículo 53 de la ley N° 19.880.

A mayor abundamiento, la decisión está muy lejos de cumplir el estándar de forma y de motivación que exige la ley N° 19.880 para un acto administrativo de tal naturaleza, aunque es sabido que el procedimiento administrativo es desformalizado, el acto terminal de todas maneras debe ser el resultado de una serie de actos administrativos concatenados y fundados.

En consecuencia, solicito tachar de ilegal la actuación del DOM y ordenar dar inicio al procedimiento de invalidación solicitado.

## **2.- RESPECTO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN N° 19.482/2021.**

En cuanto a la ilegalidad del permiso de edificación N° 19.482/2021 que se denuncia en la solicitud de invalidación de que se trata, el reproche se hace por una parte porque dicho permiso no se ajustó íntegramente al anteproyecto aprobado N° 76, de fecha 5 de noviembre de 2019.

En efecto, de una simple revisión de los antecedentes que se acompañan es posible afirmar que el anteproyecto considera 4 torres (Torres A, B, C y D) y el permiso de edificación considera 3 torres (Torres A, B y C), generándose una diferencia en la volumetría general que el Director de Obras no detectó al conceder el permiso usando como antecedente el anteproyecto N° 76/2019. Ver detalles en “Proyecto Pajaritos” en <https://inmobiliariaicalma.cl/proyecto-pajaritos/>

La evidente falta de congruencia de volumetría general del permiso con el anteproyecto constituye una infracción al artículo 1.4.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Asunto que está abordado en la circular DDU 366 de 2017 del Minvu.

Esta infracción, además, trajo un perjuicio económico para el municipio, de momento que el titular obtuvo un descuento improcedente de \$13.946.950, según se lee en el párrafo 9 letra j) del acto administrativo del permiso de edificación, cuestión que reviste extrema gravedad.

Con todo, el vicio que se denuncia es esencial, de momento que al pedir un nuevo permiso de edificación el proyecto deberá cumplir las exigencias de la ley N° 20.958, incluyendo el respectivo aporte al espacio público y la tramitación de un Informe de Mitigación de Impacto Vial.

Adicionalmente, en el permiso de edificación se habrían aplicado a las unidades destinadas al alojamiento turístico (*apart-hotel*) las excepciones normativas correspondientes a viviendas según el DFL N° 2/1959, lo que se trata en el Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Según el Decreto Supremo N° 227/1987 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, un *apart-hotel* es un establecimiento en que **se presta el servicio de alojamiento turístico en departamentos independientes de un edificio que integren una unidad de administración y explotación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios**. Cada departamento debe contar, a lo menos, con dormitorio con baño privado, sala de estar, cocina equipada y comedor.

De acuerdo a los antecedentes entregados por el titular en la respectiva Declaración de Impacto Ambiental (RCA N° 621/2021), resulta curioso que el proyecto considere 483 unidades de departamentos (Torres A y B) y 484 unidades de *apart-hotel* (Torre C) en una comuna y sector de la ciudad donde no existen atractivos turísticos relevantes que visitar.

Sobre lo anterior, pido que la Contraloría considere que en el sitio web ya señalado y en el *brochure* oficial del proyecto, adjunto, se plantea que se trata de una alternativa para compra de departamentos e inversión vía arriendo de éstos, en ningún momento se menciona el desarrollo de servicios de alojamiento turístico ni la empresa de ese rubro que los prestará.

Se deduce entonces que la autorización de unidades de *apart-hotel* podría corresponder a un ardid para comercializar las 484 unidades de la Torre C como si se tratara

de departamentos destinados a vivienda. Esto además tiene significativos efectos en el cálculo de la densidad del proyecto según el artículo 4.2.4 de la OGUC ya que esa norma considera cargas de ocupación diferenciadas según el destino de las edificaciones, por ejemplo, viviendas u hoteles. Eventuales diferencias en la densidad son relevantes pues el proyecto autorizado declara 899,98 hab/ha siendo 900 hab/ha el límite de densidad permitidos por el PRC.

Solicito que tenga a bien analizar estos antecedentes y declarar si el permiso de edificación aludido es ilegal, ordenando al DOM, si corresponde, dictar las medidas necesarias para restablecer el derecho y ordenar dar inicio al procedimiento de invalidación conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la ley N° 19.880.

Se despide atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line and a small upward stroke.

Patricio Herman Pacheco

De: German Lino Arce Meneses <garce@maipu.cl>

Enviado: martes, 1 de marzo de 2022 18:53

Para: Patricio Herman <patricioherman@hotmail.com>

Cc: Direccion De Obras Municipales <direccion.obras@maipu.cl>;

Tomás Vodanovic <tomas.vodanovic@maipu.cl>; Fabian Farías  
<fabian.farias@maipu.cl>

Asunto: RE: Se entregan argumentos para que se invalide el permiso de edificación del proyecto previsto en calle Pajaritos 4.600

Sr. Patricio Herman,

Junto con saludarlo cordialmente, se toma conocimiento de su presentación en la que solicita formalmente que el suscrito en su calidad de Director de Obras Municipales tenga a bien iniciar el procedimiento de invalidación, conforme al artículo 53 de la ley N° 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, del Permiso de Edificación N° 19.482 de fecha 20-12-2021, emitido para el proyecto emplazado en el predio ubicado en Av. Los Pajaritos N°4.600, rol SII 2210-1, propiedad de la empresa 4Life Seguros de Vida S.A., por ser contrario a derecho, según su interpretación normativa.

Respecto de su requerimiento y en orden literal a lo señalado por el artículo 53 de la Ley 19.880 citado en su presentación, cuando se indica que "La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho..." lo destacado, aun cuando pareciera ser una potestad de ejercicio facultativo para el órgano administrativo, corresponde más bien a una habilitación legal -"... podrá..."-, siendo imperativo proceder a la invalidación en la medida que se constate que este resulta contrario a derecho, ya que de lo contrario, si el ejercicio de la potestad invalidatoria quedara entregada a la discreción de las decisiones de los Directores de Obras o su superior jerárquico, se vulneraría abiertamente el principio de juridicidad.

De lo anterior se desprende que el acto administrativo de la invalidación,

se entenderá con ciertas limitaciones jurídicas en base al principio de la confianza legítima y/o a los derechos adquiridos por terceros de buena fe, es así, que de acuerdo a lo señalado por el artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, "Los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad al inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880".

Conforme a lo expuesto, no procede dar curso a su solicitud por parte del suscrito en su calidad de Director de Obras, sin perjuicio de lo anterior y dado que la argumentación presentada corresponde a una interpretación normativa que dio origen a la aprobación del Permiso de Edificación, le asiste el derecho de representar su parecer ante la Secretaría Regional Ministerial, único estamento al que, según el artículo 4° de la LGUC, le corresponderá interpretar las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial. Consecuentemente, de existir alguna discordancia respecto de lo resuelto por el suscrito, esta deberá ser representada según el procedimiento descrito en el Art. 12° de la misma Ley citada, que indica que el reclamo debe ser interpuesto en un plazo de 30 días contados desde la notificación administrativa, ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Atentamente,



**GERMAN LINO ARCE MENESES**

Ingeniero Constructor – Constructor Civil

**Director**

*Dirección de Obras Municipales*

Dirección: Avda. Los Pajaritos N° 2077, 4° piso



[WWW.MAIPU.CL](http://WWW.MAIPU.CL)

GESTIÓN 2021 – 2024

De: Patricio Herman <patricioherman@hotmail.com>

Enviado el: viernes, 25 de febrero de 2022 20:19

Para: German Lino Arce Meneses <garce@maipu.cl>; Direccion De Obras Municipales <direccion.obras@maipu.cl>

CC: Tomás Vodanovic <tomas.vodanovic@maipu.cl>; Fabian Farías  
<fabian.farias@maipu.cl>

Asunto: Se entregan argumentos para que se invalide el permiso de  
edificación del proyecto previsto en calle Pajaritos 4.600

Señor German Arce, DOM Maipú

Señor Tomás Vodanovic, alcalde de Maipú

Señor Fabián Farías, abogado alcaldía de Maipú

Atentamente,

Patricio Herman

Santiago, 25 de febrero de 2022

Señor  
Germán Arce Meneses  
Director de Obras Municipales  
I. Municipalidad de Maipú  
Presente

Le pido formalmente que tenga a bien iniciar el procedimiento de invalidación, conforme al artículo 53 de la ley N° 19.880, del permiso de edificación N° 19.482 de 20 de diciembre de 2021, otorgado en el predio rol SII 2210-1 a la empresa 4Life Seguros de Vida S.A., por ser contrario a derecho de acuerdo con los siguientes argumentos:

1. En el permiso de edificación se habrían aplicado a las unidades destinadas al alojamiento turístico (*apart-hotel*) las excepciones normativas correspondientes a viviendas según el DFL N° 2/1959, lo que se trata en el Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Según el Decreto Supremo N° 227/1987 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, un *apart-hotel* es un establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento turístico en departamentos independientes de un edificio que integren una unidad de administración y explotación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios. Cada departamento debe contar, a lo menos, con los siguientes ambientes: dormitorio con baño privado, sala de estar, cocina equipada y comedor.
2. El permiso de edificación aprobó tres torres con unidades correspondientes a viviendas y *apart-hotel* a partir del anteproyecto N° 76 de fecha 5 de noviembre de 2019. Pero ese anteproyecto considera cuatro torres, de lo cual fluye con claridad que el proyecto de edificación no se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado previamente pues Ud. autorizó un cambio de la volumetría general de dicho anteproyecto, lo que no está permitido por el artículo 1.4.7

de la OGUC, asunto desarrollado en la circular DDU 366 de 24 de julio de 2017, adjunta.

No cabe sino concluir que Ud. incumplió la normativa de la OGUC al otorgar el permiso de edificación N° 19.482/2021, volviéndolo contrario a derecho según el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Corresponde entonces que ese acto administrativo sea invalidado con el procedimiento descrito en el artículo 53 de la ley N° 19.880.

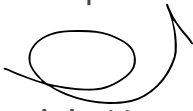
Me permito mencionar a Ud. que según la Corte Suprema es obligación de la autoridad administrativa competente dar inicio al procedimiento de invalidación si este se presenta dentro del plazo de dos años como ocurre en este caso, ver sentencia rol N° 34.747-2021 también adjunta.

Por otra parte, y según la función que le asigna la letra c) del artículo 24 de la ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y el principio preventivo de la ley N° 19.300, representado a través del artículo 8° de dicha ley, Ud. no puede autorizar el inicio de la ejecución del proyecto objetado en esta presentación mientras no se resuelva la solicitud de invalidación de su Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 621/2021 interpuesta por el alcalde de Maipú, más aún teniendo en cuenta que con fecha 18 de febrero del 2022 el Servicio de Evaluación Ambiental de la región Metropolitana de Santiago inició el procedimiento administrativo de invalidación de la señalada RCA.

Finalmente, cuando la inmobiliaria solicite un nuevo permiso de edificación, ojalá de un proyecto menos invasivo, tal como usted lo sabe, deberá adjuntarse un completo IMIV, ya que el EISTU contenido en el permiso que se deberá invalidar en la actualidad no opera, lo que será muy beneficioso tanto para la comuna en su conjunto, como para la comunidad de vecinos al proyecto que ha expresado su oposición al mismo. Debemos tener presente que el IMIV por contemplar la obligación de realizar un análisis más exhaustivo de los impactos en la movilidad provocados por el proyecto y sus correspondientes mitigaciones, es la modalidad de transporte más conveniente para todos los interesados.



Se despide atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a final upward stroke.

Patricio Herman Pacheco

PD: Solicito entregar copia de esta presentación al señor Tomás Vodanovic, alcalde de Maipú, y al señor Fabián Farias, abogado de la alcaldía de Maipú.

DDU 366

CIRCULAR ORD. N° **0303** /

**MAT.:** Aplicación artículo 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Deja sin efecto Circular Ord. N° 0847, del 20.10.2008, DDU- ESPECÍFICA 30/2008.

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; ANTEPROYECTOS.**

**SANTIAGO, 24 JUL. 2017**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a consultas recibidas sobre el asunto citado en la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de precisar la aplicación del artículo 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto de si es posible considerar que un proyecto mantiene la volumetría general del anteproyecto aprobado, cuando al aumentar -dentro de los márgenes permitidos- la constructibilidad, incorpora nuevos volúmenes al proyecto.

2. Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 1.4.7. de la OGUC dispone en su inciso quinto que: *"Se entenderá que un proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado previamente por el Director de Obras Municipales, cuando éste estuviere vigente y dicho proyecto mantiene los elementos sustantivos del anteproyecto de arquitectura, pudiendo presentar variaciones formales propias de su desarrollo".* (El subrayado es nuestro).

El mismo artículo, en su inciso sexto, establece que: *"(...) se entenderá por elementos sustantivos de un anteproyecto de edificación, el o los destinos contemplados y su volumetría general. La constructibilidad aprobada en el anteproyecto podrá aumentarse sólo hasta un 20% y siempre que ello esté permitido en las disposiciones vigentes del Instrumento de Planificación Territorial respectivo al momento de ingresar la solicitud de permiso."* (El subrayado es nuestro).

3. De lo anteriormente expuesto, y considerando que el mencionado artículo es una norma de excepción que permite variaciones formales en el desarrollo de un anteproyecto aprobado cuando se transforma finalmente en proyecto, entiende esta División que estas variaciones estarán supeditadas a que mantenga el o los destinos contemplados en el anteproyecto y que su volumetría general no cambie.

Siendo así, y admitiéndose excepcionalmente un aumento hasta un 20% de la constructibilidad dentro de estas variaciones formales conforme señala este artículo, dicho aumento estará subordinado al cumplimiento de los elementos sustantivos del anteproyecto antes mencionados, no pudiendo entenderse que ese aumento de la constructibilidad puede, por tanto, variar el destino y la volumetría general del anteproyecto.

4. Para efectos de entender este último parámetro, y atendiendo que el artículo 1.1.2. de la citada Ordenanza General no incluye dentro de sus definiciones la locución "volumetría", se ha estimado procedente, para los efectos de conocer su alcance en este artículo, acudir al significado que de este vocablo entrega el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (RAE), que a su vez, lo define como: "distribución de volúmenes de un edificio o conjunto arquitectónico".

De este modo, y para los efectos del artículo tratado, las variaciones formales de un proyecto cuando proviene de un anteproyecto aprobado, no pueden alterar el o los destinos ya contemplados y la distribución de volúmenes del edificio o del conjunto arquitectónico definido en dicho anteproyecto.

5. En consecuencia, queda sin efecto la Circular Ord. N° 0847, de fecha 20.10.2008, **DDU-ESPECÍFICA N° 30/2008.**

Saluda atentamente a Ud.,



**PABLO CONTRUCCI LIRA**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

XV / RLP / ABO

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.

Santiago, dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus considerandos sexto a undécimo, los que se eliminan.

**Y teniendo en su lugar presente:**

**Primero:** Que en la especie se ha ejercido la presente acción de cautela de derechos constitucionales, impugnando el acto que se califica de ilegal y arbitrario, consistente en la Resolución Exenta N° 41 de 18 de enero de 2021, mediante la cual se desestimó sin audiencia del interesado, la solicitud de invalidación presentada por la ex cabo 1° Nicole Josseline Erices Neira, en contra de la Resolución Exenta N° 754 de 10 de octubre de 2019, que dispone el retiro absoluto de las filas de la institución por circunstancias obligadas, vulnerando de ese modo las garantías constitucionales consagradas en los numerales 2, 3 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

**Segundo:** Que, la sentencia en alzada desestimó la acción incoada, porque aun cuando es efectivo que la invalidación del acto exige oír previamente a la parte interesada, lo cierto es que dicha exigencia se satisface en el caso de que se conoce, puesto que, al solicitar la declaración de invalidez del acto por ser contrario a derecho, es claro que la recurrente ha logrado exponer lo que estima pertinente a sus derechos, razón por la que no



puede sino colegirse que no existe una contravención al procedimiento que la ley establece para tal cometido.

**Tercero:** Que conforme el mérito de los antecedentes es un hecho indiscutido -y corroborado con los documentos incorporados al proceso- que por Resolución Exenta N° 2.344 de 4 de octubre de 2019, la Comisión Médica Central decidió mantener incólume la declaración de imposibilidad física de la actora y la propuesta de retiro absoluto, por padecer de ciertas patologías que le impiden continuar prestando servicios a Carabineros de Chile. Más tarde, mediante Resolución Exenta N° 754 de 10 de octubre de 2019, la Prefectura Bío Bío N° 20 de Carabineros de Chile dispuso el retiro absoluto de la recurrente de las filas de la institución por circunstancias obligadas, dada la imposibilidad física que le aqueja. Por último, con fecha 8 de diciembre de 2020, la actora solicitó la invalidación de dicha resolución por estimar que contraviene la normativa legal y reglamentaria que regula la materia, siendo desestimada sin más a través de la resolución que se impugna por esta vía.

**Cuarto:** Que reiteradamente esta Corte ha expresado que el recurso de protección de garantías constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las



garantías y derechos preexistentes consagrados en la Carta Fundamental, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

**Quinto:** Que para resolver el asunto sometido al conocimiento de esta Corte resulta necesario recordar que el artículo 53 de la Ley N° 19.880 prescribe:

*"La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto.*

*La invalidación de un acto administrativo podrá ser total o parcial. La invalidación parcial no afectará las disposiciones que sean independientes de la parte invalidada.*

*El acto invalidatorio será siempre impugnabile ante los Tribunales de Justicia, en procedimiento breve y sumario".*

Es claro que ante una solicitud de invalidación se debe iniciar el procedimiento y aplicar el ordenamiento jurídico, en el cual el interesado podrá exponer lo que estime pertinente a sus derechos, resolviendo con objetividad, independencia e imparcialidad, la invalidación del acto, dando lugar o rechazando el



ejercicio de la potestad que le ha conferido el legislador en tal sentido, en tanto el descrito es el proceder al que debe ajustarse la Administración frente a un requerimiento de tal naturaleza.

**Sexto:** Que, como se observa, las partes no han controvertido que para dictar la Resolución Exenta N° 41, el recurrido no siguió el procedimiento administrativo de rigor, esto es, el de invalidación a que se refiere el artículo 53 de la Ley N° 19.880, de modo que, antes de expedir dicho acto, no dio audiencia a la parte interesada, vale decir, a la recurrente.

**Séptimo:** Que, en las condiciones anotadas, forzoso es concluir que el acto administrativo representado por la mentada Resolución Exenta N° 41 no se ajusta al ordenamiento jurídico y debe ser calificado de ilegal, toda vez que en su dictación la autoridad no respetó el procedimiento previsto expresamente en la ley para dicho fin, escuchando previamente a la afectada.

**Octavo:** Que, por último, es del caso dejar establecido que la actuación impugnada en autos importa una evidente vulneración de la garantía contenida en el artículo 19 N° 2 de la Constitución Política de la Republica, al brindar a la actora un trato desigual, dado que se ha visto afectada como consecuencia de una actuación ilegal de la institución recurrida, la cual excediendo el ámbito de sus facultades, ha procedido a



desestimar a priori la invalidación del acto sin respetar el procedimiento previsto al efecto.

**Noveno:** Que de este modo, entonces, se hará lugar a la acción cautelar intentada en autos, con el objeto de que la institución recurrida instruya el correspondiente procedimiento invalidatorio, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 53 de la Ley N° 19.880, proceso en el que la recurrente podrá exponer lo que estime pertinente a sus derechos y en el que Carabineros de Chile, además, deberá resolver conforme al mérito de los antecedentes que se agreguen al mismo.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte Suprema sobre la materia, **se revoca** la sentencia apelada de seis de mayo de dos mil veintiuno, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Concepción y, en su lugar, **se acoge** el recurso de protección interpuesto por doña Nicole Josseline Erices Neira solo en cuanto se deja sin efecto la Resolución Exenta N° 41 de 18 de enero del año en curso, dictada por Prefectura Bío Bío N° 20 de Carabineros de Chile, disponiendo que esta última deberá dar inicio al respectivo procedimiento de invalidación, en los términos referidos en el fundamento noveno de este fallo y con arreglo a lo dispuesto en la Ley N° 19.880.

Regístrese y devuélvase.





Redacción a cargo del Ministro señor Muñoz.

Rol N° 34.747-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Mario Carroza E. y por el Abogado Integrante Sr. Pedro Águila Y. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Carroza por estar con permiso.

SERGIO MANUEL MUÑOZ GAJARDO  
MINISTRO  
Fecha: 16/12/2021 13:41:32

ANGELA FRANCISCA VIVANCO  
MARTINEZ  
MINISTRA  
Fecha: 16/12/2021 13:41:32

ADELITA INES RAVANALES  
ARRIAGADA  
MINISTRA  
Fecha: 16/12/2021 13:41:33

PEDRO HERNAN AGUILA YAÑEZ  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 16/12/2021 13:41:33



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Angela Vivanco M., Adelita Inés Ravanales A. y Abogado Integrante Pedro Aguila Y. Santiago, dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.

En Santiago, a dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.





ICΔLMAΔ  
PAJARITOS





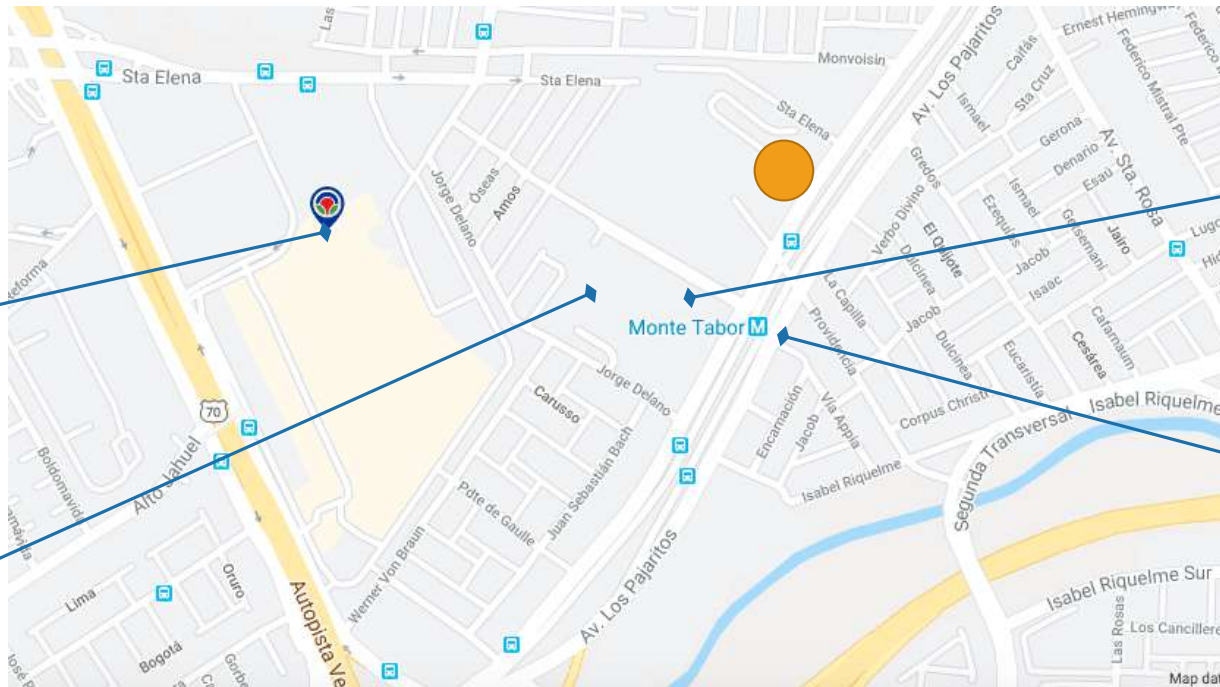


## PLUSVALÍA

*La comuna de Maipú es privilegiada por su conectividad, ya sea en dirección hacia el norte, sur y centro de Santiago, como también en dirección a la costa. A lo largo de la extensión de la comuna tenemos la autopista del Sol, Vespucio Sur y Vespucio Norte, lo que permite un desplazamiento directo y rápido hacia cualquier lugar de la ciudad. También, suma plusvalía la llegada del metro y la accesibilidad de este medio de transporte.*

## RENTABILIDAD

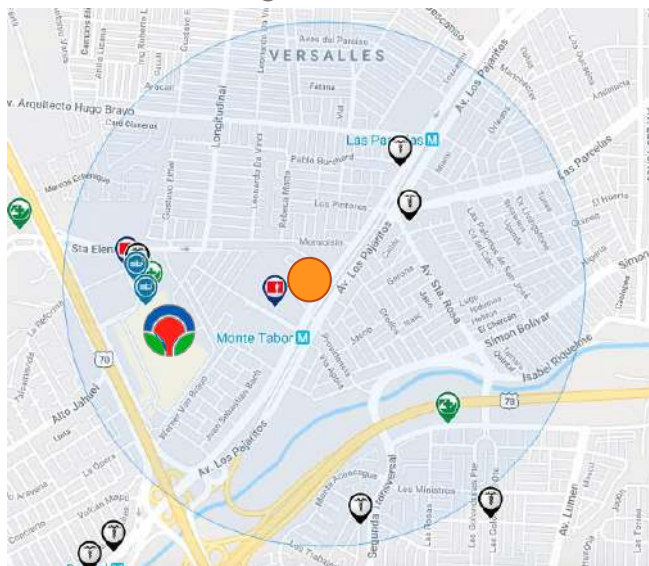
Según el último estudio realizado por ZoomInmobiliario del grupo MapCity, **Maipú** es la tercera comuna con mayor rentabilidad, con un retorno del 6,67%. Por otra parte, las constantes mejoras urbanas, la hiperconectividad y el entorno comercial, la posicionaron como la comuna con mayor alza en plusvalía.





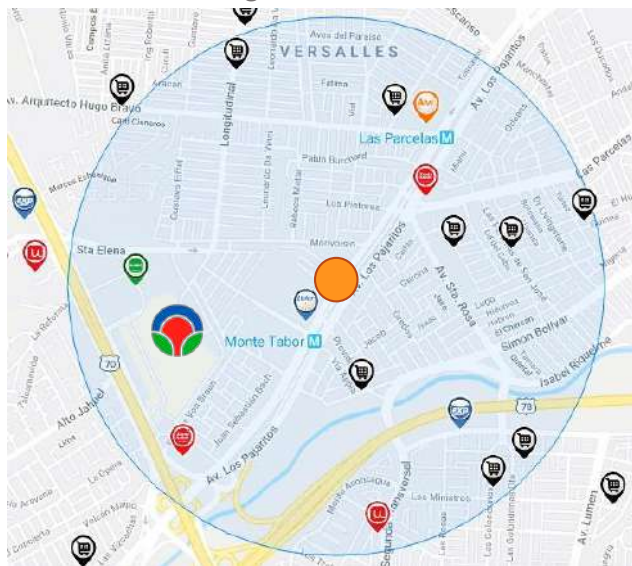
# DENSIDAD DE SERVICIOS

## FARMACIAS



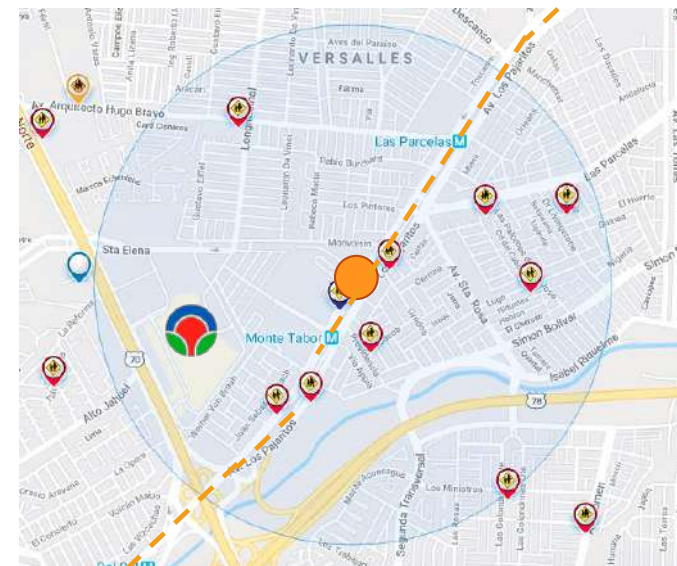
La mayor concentración de farmacias de cadenas se encuentran ubicadas en el Mall Arauco.

## SUPERMERCADOS



+ 12 supermercados a 1 km a la redonda

## COLEGIOS



Colegios cercanos al eje de Av. Pajaritos.

**INVIERTE EN UN PROYECTO  
MODERNO Y ÚNICO EN LA ZONA**



## TERMINACIONES DE EXCELENCIA

Calidad y estilo en cada rincón de tu nueva propiedad



## CALIDAD DE VIDA PARA TU ARRENDATARIO

Espacios diseñados para una mayor comodidad



  
**ICALMA**  
INMOBILIARIA

## DISEÑO VANGUARDISTA

Modernidad, estilo y color





## ADAPTADO A LAS EXIGENCIAS DE HOY

Alta demanda de arriendo gracias a los elegantes quinchos y piscina en altura



## GIMNASIO PROFESIONAL FULL EQUIPADO

Máquinas de alta tecnología y entrenamiento personalizado U-Train



## UN ESPACIO PARA CADA NECESIDAD

Modernas salas multiusos y co-work



  
**ICALMA**  
INMOBILIARIA

## ENTRETENCIÓN PARA LOS MÁS PEQUEÑOS

Equipada zona de niños, entretenida, moderna y segura



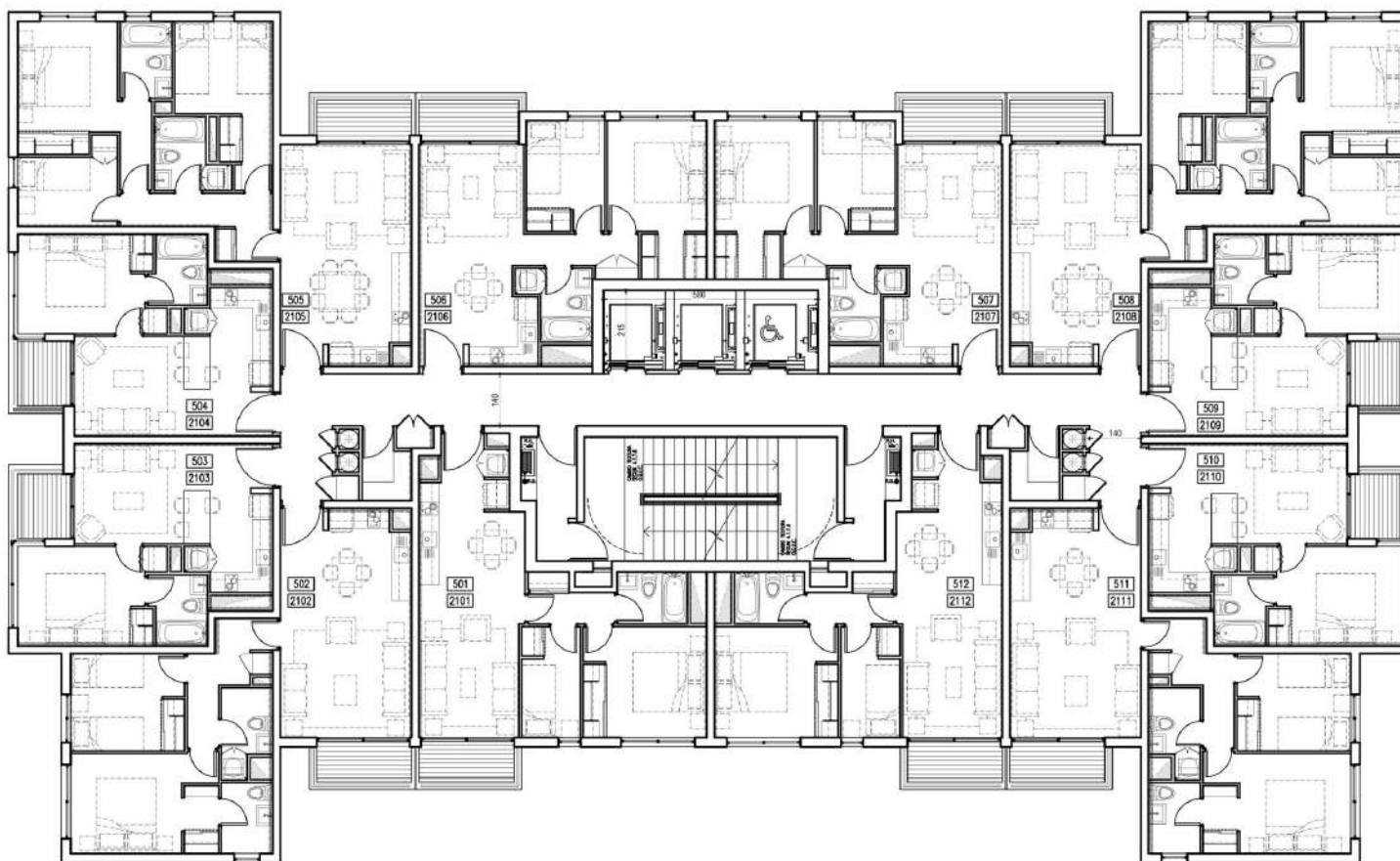


PLANTA GENERAL PISO TIPO / TORRE A - B - C



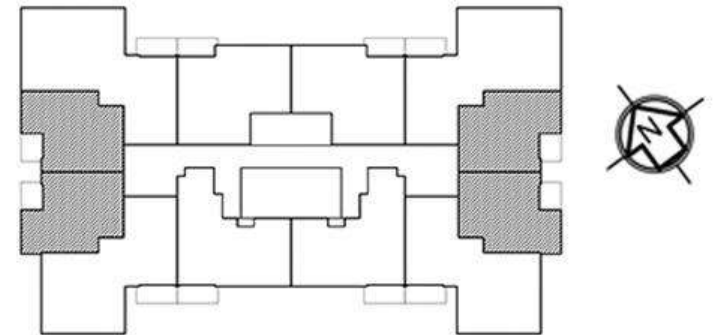
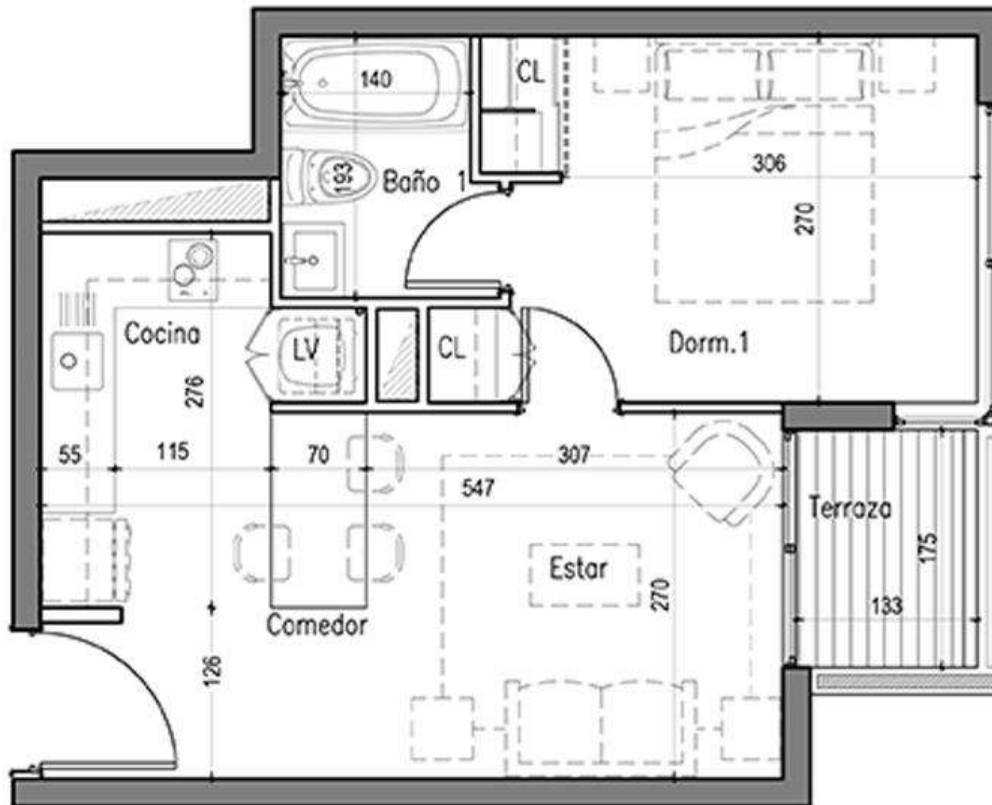


## MASTERPLAN



planta piso 2 a 21

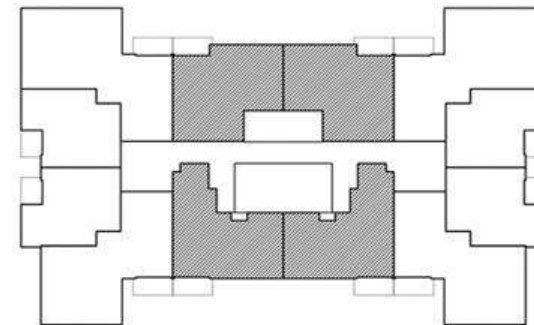
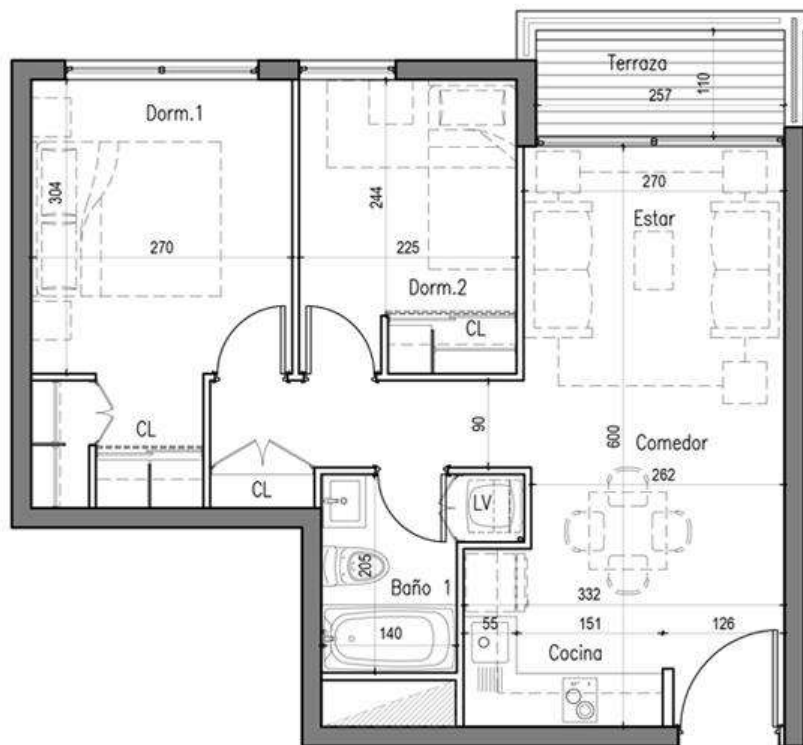
## PLANTA TIPO DEPTO 1D + 1B



SUP. INTERIOR = 34,21 M2  
 SUP. TERRAZA = 3,24 M2  
 SUP. TOTAL = 37,45 M2

2.686,18 UF

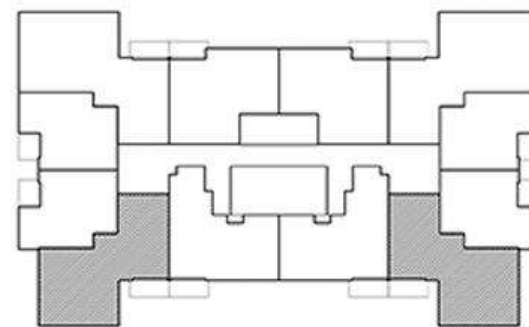
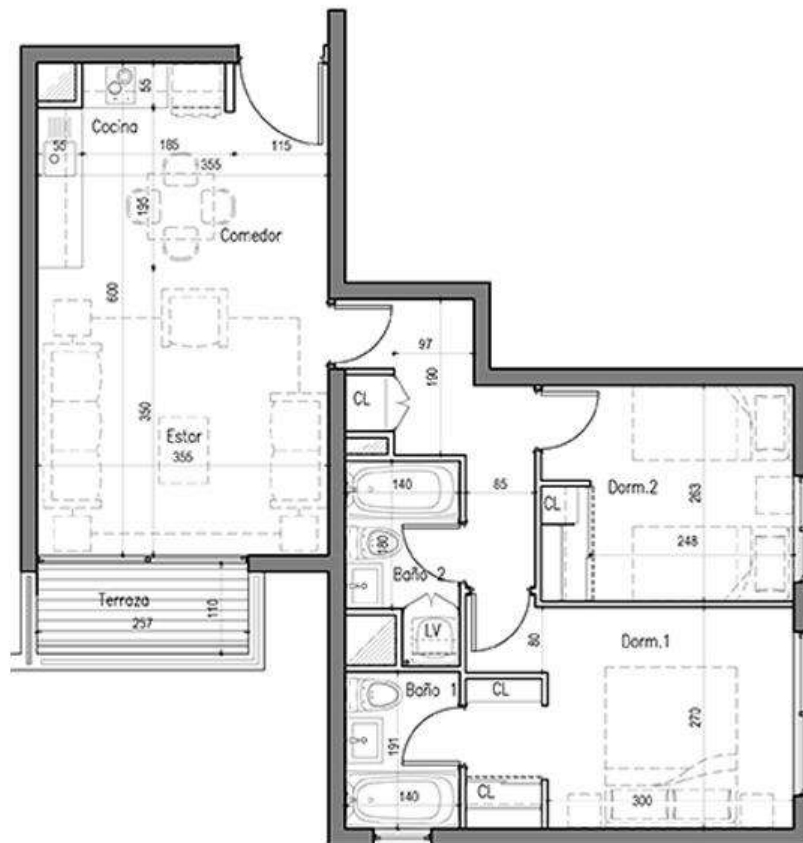
## PLANTA TIPO DEPTO 1,5+1B



SUP. INTERIOR = 45,85 M2  
SUP. TERRAZA = 3,72 M2  
SUP. TOTAL = 49,58 M2

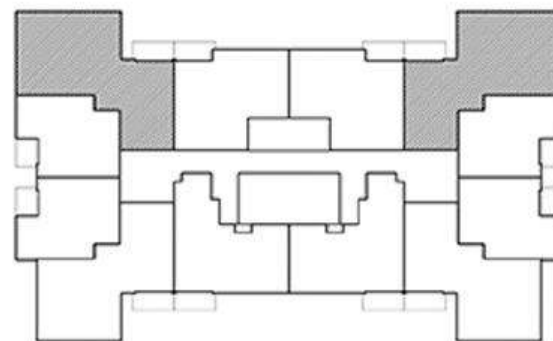
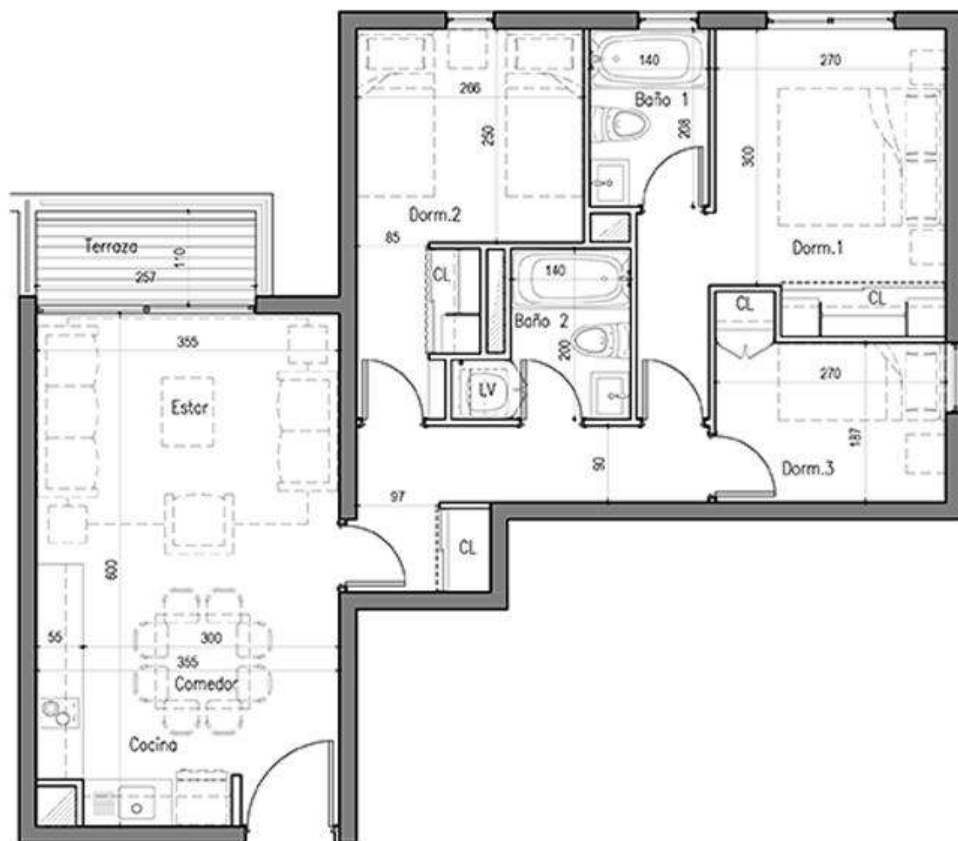
**3.475,35 UF**

## PLANTA TIPO DEPTO 2D + 2B



SUP. INTERIOR = 58,86  
M2  
SUP. TERRAZA = 3,68 M2  
SUP. TOTAL = 62,54 M2  
**4238,16 UF**

## PLANTA TIPO DEPTO 3D + 2B



SUP. INTERIOR = 67,46  
M2

SUP. TERRAZA = 3,68  
M2

SUP. TOTAL = 71,14 M2

**4.605,64 UF**



ICΔLMAΔ<sup>^</sup>  
PAJARITOS





**PERMISO DE EDIFICACIÓN**  
**OBRA NUEVA**  
**DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:**  
**MAIPU**

REGIÓN: \_\_\_\_\_

**METROPOLITANA**

NÚMERO DE PERMISO
<b>19.482</b>
FECHA DE APROBACIÓN
<b>20.12.2021</b>
ROL S.I.I
<b>2210-1</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 los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4/5.1.6. N° 794/2020
- D) El certificado de informaciones previas N° 6318 de fecha 30.11.2017
- E) El anteproyecto de Edificación N° 76 de fecha 05.11.2019 (cuando corresponda)
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 3660-04-2020 vigente, de fecha 05.10.2021 (cuando corresponda)
- G) El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° S/N de fecha 09.04.2021 (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 --- (fusión, subdivisión, subdivisión afecta....)
- (..... subdivisión afecta, modificación, rectificación de deslindes, demolición, etc)
- J) Otros (especificar): \_\_\_\_\_

**RESUELVO:**

- 1 Conceder permiso para OBRA NUEVA (3 EDIFICIOS) con una (Especificar) (Número de Edificios, casa, galpones, etc.)
- Superficie total 61.669,60 m2 y de 26 pisos de altura, más piso mecánico destinado a EDIFICIO VIVIENDA, APART HOTEL Y LOCALES COMERCIALES ubicado en calle/avenida/camino LOS PAJARITOS N° 4600
- Lote N° -- manzana --- localidad o loteo ---
- sector URBANO zona ZH-8 del Plan regulador COMUNAL (urbano o rural) Comuna o intercomunal
- aprobandos 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. (Mantiene o pierde)
- 3 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).
- 4 Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (cuando corresponda).
- 5 Antecedentes del Proyecto
- NOMBRE DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

## 5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
4 LIFE SEGUROS DE VIDA S.A.		76.418.751-2	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			
MAURICIO BALBONTIN O'RYAN			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto
LOS PAJARITOS		4600	---
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
MAIPU	corian@kma-asset.cl	995192491	---
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA DIRECTORIO BTG PACTUAL CHILE S.A.A DE FECHA 03.02.2020 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 06.02.2020, ANTE EL NOTARIO PÚBLICO SR. ROBERTO ANTONIO CIFUENTES ALLEL	

## 5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
RENATO JIMENEZ PARADA	---







NÚMERO DE PERMISO
<b>19.482</b>
FECHA DE APROBACIÓN
<b>20.12.2021</b>
ROL S.I.I
<b>2210-1</b>

NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
<b>FERNANDO GARCIA BALBI</b>	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.
<b>A PROPUESTA</b>	--
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN REGISTRO
	CATEGORÍA N°
	---
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO CATEGORÍA
<b>RAMIRO CASTRO PEZO</b>	<b>24-13 1era</b>
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO CATEGORÍA
<b>IEC INGENIERIA S.A.</b>	<b>--- 1era</b>
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T.
<b>MARIO GUENDELMAN BEDRAK</b>	

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

## 6 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input checked="" type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC	<b>2.835,82</b>	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	<b>899,98 hab/há</b>
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ	Explicitar: densificación / extensión
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2 <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO
PROYECTO, se desarrollará en etapas:	<input type="checkbox"/> SÍ	<input 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 (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	<b>4.242,76</b>	<b>4.050,94</b>	<b>8.293,70</b>
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	<b>45.292,38</b>	<b>8.083,52</b>	<b>53.375,90</b>
S. EDIFICADA TOTAL	<b>49.535,14</b>	<b>12.134,46</b>	<b>61.669,60</b>
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	<b>2.592,25</b>	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	<b>11.851,37</b>
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S) (agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)			
S. Edificada por nivel o piso (Torre A)	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso -1	<b>4.242,76</b>	<b>4050,94</b>	<b>8293,70</b>
TOTAL	<b>4.242,76</b>	<b>4050,94</b>	<b>8293,70</b>
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (agregar hoja adicional si hubiere más pisos sobre el nivel de suelo natural)			
S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso 1	<b>1.111,21</b>	<b>1.481,04</b>	<b>2.592,25</b>
nivel o piso 2	<b>2.111,87</b>	<b>291,94</b>	<b>2.403,81</b>
nivel o piso 3	<b>2.113,03</b>	<b>287,94</b>	<b>2.400,97</b>
nivel o piso 4	<b>2.113,03</b>	<b>287,94</b>	<b>2.400,97</b>
nivel o piso 5	<b>2.113,91</b>	<b>283,98</b>	<b>2.397,89</b>
nivel o piso 6	<b>2.113,91</b>	<b>283,98</b>	<b>2.397,89</b>
nivel o piso 7	<b>2.113,91</b>	<b>283,98</b>	<b>2.397,89</b>
nivel o piso 8	<b>2.113,91</b>	<b>283,98</b>	<b>2.397,89</b>
nivel o piso 9	<b>2.113,91</b>	<b>283,98</b>	<b>2.397,89</b>
nivel o piso 10	<b>2.113,91</b>	<b>283,98</b>	<b>2.397,89</b>
nivel o piso 11	<b>2.113,91</b>	<b>283,98</b>	<b>2.397,89</b>
nivel o piso 12	<b>2.113,91</b>	<b>283,98</b>	<b>2.397,89</b>





NÚMERO DE PERMISO
<b>19.482</b>
FECHA DE APROBACIÓN
<b>20.12.2021</b>
ROL S.I.I
<b>2210-1</b>

nivel o piso	13	2.113,91	283,98	2.397,89
nivel o piso	14	2.113,91	283,98	2.397,89
nivel o piso	15	2.113,91	283,98	2.397,89
nivel o piso	16	2.113,91	283,98	2.397,89
nivel o piso	17	2.113,91	283,98	2.397,89
nivel o piso	18	2.113,91	283,98	2.397,89
nivel o piso	19	2.113,91	283,98	2.397,89
nivel o piso	20	2.113,91	283,98	2.397,89
nivel o piso	21	1.629,08	234,92	1.864,00
nivel o piso	22	478,32	92,33	570,65
nivel o piso	23	478,32	92,33	570,65
nivel o piso	24	478,32	92,33	570,65
nivel o piso	25	478,32	92,33	570,65
nivel o piso	26	478,32	92,33	570,65
nivel o piso	Piso mecánico	0,00	494,41	494,41
TOTAL		45.292,38	8.083,52	53.375,90

## 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	60.710,90	958,7	---	---	---	---

## 6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	899,98 hab/há	900 hab/há
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,203	0,35
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,219	0,35
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	4,166	4,5(**)

(\*) SE ACOGE A CONJUNTO ARMÓNICO ART. 2.6.4.1 LITERAL A.

DISTANCIAMIENTOS	1/5 altura	1/5 altura
RASANTE	Art. 2.6.11 OGUC	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	No	NO
ANTEJARDÍN	8,03	8
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	70,95 m	LIBRE SEGUN RASANTE
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	385	435(**)
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	405	326
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	Estacionamiento de 30 m2	1
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	8	8

(\*\*) 242 ESTACIONAMIENTOS DESCONTADOS SEGUN ART 2.4.1 OGUC.

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA	105
--	--	-----------------------------	---------------------	-----

## 6.3 USO DE SUELO Y DESTINO(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 APART HOTEL	SERVICIO COMERCIO	---	---	---	---
ACTIVIDAD	L. COMERCIAL					
ESCALA	(Art. 2.1.36. OGUC) MENOR					

## 6.4 PROTECCIONES OFICIALES

<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ, 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		





NÚMERO DE PERMISO
<b>19.482</b>
FECHA DE APROBACIÓN
<b>20.12.2021</b>
ROL S.I.I
<b>2210-1</b>

## 6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (\*)

CESIÓN ☐ APOORTE ☐ 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	
		(DENSIDAD DE OCUPACIÓN)	
(a)	<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	<input type="text"/> X 11 =	<input type="text"/> %
		2000	
(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:  $\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$  (Art. 2.2.5. Bis OGUC)

## 6.7 CÁLCULO DEL APOORTE (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	% DE CESIÓN [(a) o (b)]	=	\$ APOORTE 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 PROYECTO

<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L.-N°2 de 1959	<input checked="" 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 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			

## 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	APARTAMENTOS DE APART HOTEL	TOTAL UNIDADES
483	--	--	8	N°	484	975
ESTACIONAMIENTOS para automóviles		385	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas		405				

## 6.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES
-----------------------------	--------------------------------

## 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 SOCIALIZADO	

## 8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B2	53.375,90	86,56 %	289.742		15.465.240.017,8		
B3	8.293,70	13,44 %	214.628		1.780.060.243,6		

(\*) 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.





NÚMERO DE PERMISO
<b>19.482</b>
FECHA DE APROBACIÓN
<b>20.12.2021</b>
ROL S.I.I
<b>2210-1</b>

## 9 DERECHOS MUNICIPALES

(a) PRESUPUESTO (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)		\$	17.245.300.261.-
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$	258.679.504.-
(c) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$	18.913.176.-
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$	---
(e) PRESUPUESTO EXCAVACIONES, ENTIBACION Y SOCIALIZADO		\$	---
(f) SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c) + (e)]		\$	239.766.328.-
(g) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(f) x (30%)]	(-)	\$	71.929.898.-
(h) SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES [(f) - (g)]		\$	167.836.430
(i) DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$	---
(j) DESCUENTO DERECHOS MUNICIPALES POR ANTEPROYECTO.	(-)	\$	13.946.950.-
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(f) - (g) - (h) - (i)]		\$	153.889.480.-
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	23456730	FECHA :	16.12.2021

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

Unidades de Casas o pisos tipo repetidos	Porcentaje de descuentos de los derechos municipales	número máximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO (\$)
1° y 2°	0%	0	---
3°, 4° y 5°	10%	1	---
6°, 7°, 8°, 9 y 10°	20%	2	---
11 a la 20 , inclusive	30%	10	---
21 a la 40 ° inclusive	40%	20	---
41 o más	50%	variable	---
TOTAL DESCUENTO:			18.913.176

Esta tabla se debe aplicar para cada vivienda o piso tipo que se repita

## 10 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



NÚMERO DE PERMISO
<b>19.482</b>
FECHA DE APROBACIÓN
<b>20.12.2021</b>
ROL S.I.I
<b>2210-1</b>

**NOTAS:** (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

- A) EXPEDIENTE CUENTA CON PROYECTO DE CÁLCULO, DE ACUERDO AL ART. 5.1.7. OGUC.
- B) EXPEDIENTE CUENTA CON CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO N° 30.907 DE FECHA 18.01.2021.
- C) EXPEDIENTE CUENTA CON INFORME DE VIAS DE EVACUACION SUSCRITO POR EL SR. MARCELO GONZALO RODRIGUEZ VIVES, INGENIERO CIVIL.
- D) EXPEDIENTE CUENTA CON ESTUDIO DE ASCENSORES, SUSCRITO POR EL SR. LUIS OJIER MORALES.
- E) EXPEDIENTE CUENTA CON INFORME MECÁNICA DE SUELOS, SUSCRITO POR EL SR. EDUARDO ERRAZURIZ AMENABAR, INGENIERO CIVIL Y FRANCISCO JAVIER RUZ VUKASOVIC, INGENIERO CIVIL.
- F) EXPEDIENTE CUENTA CON COMPROBANTE DE SOLICITUD DE PROYECTO INMOBILIARIO RPI, CRPI/1203833284770443/S-1.
- G) EXPEDIENTE CUENTA CON ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE EL SISTEMA URBANO (EISTU) APROBADO POR LA SEREMITT CON FECHA 06.11.2020, CON MODIFICACION APROBADA EN OFICIO N°11804/2021 SRM-RM DE FECHA 25.05.2021.
- H) EXPEDIENTE CUENTA CON PROYECTOS INFORMATIVOS DE: PAVIMENTACION, PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO, ALUMBRADO PUBLICO, ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS, OBRAS DE EVACUACION O ABSORCION DE AGUAS LLUVIAS Y DE SEÑALÉTICA.
- I) PROYECTO PARA RECEPCION DEFINITIVA DEBE CONTAR CON PRONUNCIAMIENTO FAVORABLE DE LA RESOLUCION AMBIENTAL SEGUN DDU 443 CIRCULAR ORD. N°411 DE FECHA 21.10.2020.
- J) ESTA EDIFICACIÓN NO PODRÁ HABITARSE NI HABILITARSE ANTES DE CONTAR CON LA RECEPCIÓN DEFINITIVA TOTAL O PARCIAL (ART. 145 LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES).
- K) CONSTRUCTOR O INSPECTOR, EN SU CASO, DEBERÁ MANTENER EN LA OBRA LIBRO DE OBRAS CON ANOTACIONES ACTUALIZADAS (CON FECHA, NOMBRE Y FIRMA), ADEMÁS DE MEDIDAS DE GESTIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, CONFORME A ART. 1.2.7; 1.2.8; 1.2.9 O.G.U.C., LAS QUE SE EXIGIRÁN PARA RECEPCIÓN DEFINITIVA, SE EXIGIRÁ TAMBIÉN CUMPLIMIENTO DE ART. 5.8.3 O.G.U.C.
- L) PARA RECEPCIÓN DEFINITIVA TOTAL O PARCIAL, DEBERÁ ACOMPAÑAR UN INFORME DEL ARQUITECTO Y DEL REVISOR INDEPENDIENTE (CUANDO SE HUBIERE CONSIDERADO EN EL PROYECTO), CERTIFICANDO QUE LAS OBRAS SE EJECUTARON DE CONFORMIDAD AL PRESENTE PERMISO INCLUIDAS SUS MODIFICACIONES DE ACUERDO AL ART. 119 DE LA LGUC. EN CASO QUE LA CONSTRUCCIÓN HUBIERE CONTADO CON UN INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (ITO), TAMBIÉN DEBERÁ ACOMPAÑARSE UN INFORME DE DICHO PROFESIONAL. (ART. 144 LGUC).
- M) PARA LA RECEPCIÓN DEFINITIVA DEBERÁ CONTAR CON PROYECTO DE ACCESOS A LA EDIFICACIÓN, APROBADO, EJECUTADO Y RECIBIDO POR SERVIU METROPOLITANO.
- N) PARA RECEPCIÓN DEFINITIVA DEBERÁ CONTAR POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE TRÁNSITO CON LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE ACCESOS Y SEÑALIZACIÓN PARA EL TERRENO EN QUE SE EMPLAZA EL PROYECTO.
- O) PARA LA RECEPCIÓN DEFINITIVA EL PROPIETARIO O ADMINISTRADOR RESPONSABLE, DEBERÁ PRESENTAR PROYECTO DEL PLAN DE EVACUACIÓN, APROBADO POR EL CUERPO DE BOMBEROS DE MAIPÚ, CON LA INDICACIÓN DE ELEMENTOS RELEVANTES EN CASO DE INCENDIO, SEGÚN SE DETALLA EN EL ART. 5.2.10 OGUC, TRÁMITE QUE CONDICIONA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTA EDIFICACIÓN, ART. 144 LGUC.
- P) SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PRESENTE PERMISO DE EDIFICACIÓN SE RELACIONA CON LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN N° 49 DE FECHA 20.12.2021.

**JORGE DIAZ S.**  
ARQUITECTO  
DEPTO. EDIFICACION  
D.O.M.

**GERMÁN ARCE MENESES**  
Ingeniero Constructor  
DIRECTOR  
D.O.M.

**GERMAN LINO ARCE MENESES**  
INGENIERO CONSTRUCTOR - CONSTRUCTOR CIVIL  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE MAIPÚ

**K.P.D.**  
ARQUITECTO  
REVISOR  
DEPTO. DE  
EDIFICACION  
D.O.M.





## RESOLUCION DE APROBACION DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACION

☒ OBRA NUEVA

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2

☐ ALTERACION

☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE:

MAIPU

REGION: METROPOLITANA

☒ URBANO

☐ RURAL

Nº DE RESOLUCION

76

FECHA

05.11.2019

ROL S.I.I.

2210-1

### VISTOS:

- Las atribuciones emanadas del Art. 24° de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116°, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.A.P.-5.1.5. N° 1059 / 2019
- El Certificado de Informaciones Previas N° 006318 de fecha 30.11.2017.
- La solicitud N° --- de Aprobación de Anteproyecto de Loteo con Construcción Simultánea de fecha ---.

### RESUELVO:

- Aprobar el anteproyecto de **OBRA NUEVA** con una superficie edificada total de 59.011,55 m² de 21 y 23 pisos destinado a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, APART HOTEL Y EQUIPAMIENTO COMERCIO (LOCALES COMERCIALES)** ubicado en **LOS PAJARITOS N° 4600** lote N° --- manzana --- localidad o loteo --- sector **URBANO** Zona **ZH-8** 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° 1059 / 2019.
- Dejar constancia que su vigencia será de 1 AÑO a contar de la fecha de esta resolución de acuerdo al Art. 1.4.11. de la O.G.U.C.
- Establecer que la aprobación del futuro permiso de edificación queda condicionada a la tramitación previa, conjunta o simultánea de las siguientes actuaciones ---.
- Se deja constancia que el anteproyecto que se aprueba se acoge a las siguientes disposiciones especiales:  
**D.F.L. N° 2 DE 1959, LEY 19.537 (COPROPIEDAD INMOBILIARIA), ART. 2.6.11. OGUC. (PROYECCION DE SOMBRAS) Y ART. 2.6.4. OGUC. (CONJUNTO ARMONICO).**  
Plazos de la autorización especial: ---
- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
<b>INMOBILIARIA CABOT SPA</b>	<b>76.211.145-4</b>
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
<b>CARLOS O'RIAN H. / MAXIMILIANO CUADRA Z.</b>	

### 6.- INDIVIDUALIZACION DEL ARQUITECTO PROYECTISTA

NOMBRE O RAZON SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
<b>---</b>	<b>---</b>
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
<b>RENATO JIMENEZ PARADA</b>	



## 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 MULTIFAMILIAR</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 checked="" type="checkbox"/>	OTROS ( especificar)	<b>APART HOTEL</b>		

## 7.2.- SUPERFICIES

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
BAJO TERRENO	3.969,77	3.914,82	7.884,59
SOBRE TERRENO	45.561,32	5.565,64	51.126,96
TOTAL	49.531,09	9.480,46	59.011,55
SUPERFICIE DE TERRENO	11.851,37 (Neta)		

## 7.3.- NORMAS URBANISTICAS APLICADAS

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	4,5 (*)	4,18	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,35	0,063
COEFICIENTE DE OCUPACION PISOS SUPERIORES	0,35	0,18	DENSIDAD	900 Hab/Há	899,98 Hab/Há
ALTURA MAXIMA EN METROS O PISOS	Libre según rasantes	58,10 Mts	ADOSAMIENTO	No	No
RASANTES	70°	Art. 2.6.11. OGUC.	ANTEJARDIN	8,0 Mts.	8,0 Mts.
DISTANCIAMIENTOS	5,0 Mts.	5,0 Mts.			
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	351 Vehículos + 176 Bicicletas		ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	351 Vehículos + 176 Bicicletas	

(\*) Se acoge a Art. 2.6.4., N° 1 a) de la O.G.U.C. (Condición de Dimensión).

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO					
<input checked="" type="checkbox"/>	D.F.L-N°2 de 1959	<input checked="" type="checkbox"/>	Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	<input checked="" type="checkbox"/>	Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC
<input checked="" type="checkbox"/>	Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input type="checkbox"/>	Beneficio de fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/>	Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input type="checkbox"/>	OTROS (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

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	483	OFICINAS	---
LOCALES COMERCIALES	14	ESTACIONAMIENTOS	247 Vehículos + 176 Bicicletas
OTROS (ESPECIFICAR):	APART HOTEL (44 UNIDADES)		

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





Nº DE RESOLUCION
<b>76</b>
FECHA
<b>05.11.2019</b>
ROL S.I.I.
<b>2210-1</b>

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

CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCION (3º TRIMESTRE 2019)		CLASIFICACION	m2
		<b>B-3 =</b>	<b>\$ 208.535.-</b>
		<b>B-4 =</b>	<b>\$ 148.542.-</b>
			<b>51.126,96 m²</b>
			<b>7.884,59 m²</b>
PRESUPUESTO		<b>\$ 11.832.953.371.-</b>	
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES	1,5%	<b>\$ 177.494.301.-</b>	
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS	(-)	<b>\$ 38.024.804.-</b>	
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES	=	<b>\$ 139.469.497.-</b>	
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES: 10% DE DERECHOS DEL P.E.	10%	<b>\$ 13.946.950.-</b>	
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD G.I.M. N°	FECHA:	(-)	<b>\$ ---</b>
TOTAL A PAGAR (ORD N° 3271 DDU SEREMI MINVU DE FECHA 22.07.2011)		<b>\$ 13.946.950.-</b>	
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	<b>21605827</b>	FECHA <b>28.10.2019</b>

### 9.- CONSIDERACIONES ESPECIALES:

- PARA LA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO, DEBERA INGRESAR A ESTA D.O.M. EXPEDIENTE SEGUN LAS SIGUIENTES CONDICIONES GENERALES:
  - ANTECEDENTES Y DOCUMENTACION EXIGIDA EN EL ART. 5.1.6. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (O.G.U.C.).
  - ARQUITECTURA DEBE CUMPLIR CON EL TITULO 4 DE LA O.G.U.C.
  - ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE EL SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO (E.I.S.T.U.) APROBADO.
  - DEBERA PRESENTAR UN INFORME DE CALIDAD DE SUBSUELO.
  - DEBERA CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE REVISOR INDEPENDIENTE.
  - DEBERA CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE REVISOR DE CALCULO ESTRUCTURAL.
- PLANOS Y MEMORIA EN QUE SE CONSULTEN :
  - CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO CONFORME AL TITULO 4 CAPITULO 3 DE LA O.G.U.C.
  - SOLUCION DE ACCESOS Y SEÑALIZACION APROBADA POR DIRECCION DE TRANSITO.
  - SOLUCION DE ACCESOS A LA EDIFICACION APROBADO, EJECUTADO Y RECIBIDO POR SERVIO METROPOLITANO.
  - PLANOS Y MEMORIA DE CALCULO, CONFORME AL ART. 5.1.7. O.G.U.C.
  - PLANOS Y MEMORIA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, CONFORME AL ART. 4.1.7. O.G.U.C.
  - PLANOS DE CIERROS.
- LA ENUMERACION ANTERIOR NO ES EXHAUSTIVA, POR LO QUE LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES PODRA EXIGIR OTROS ANTECEDENTES ACORDE A LAS CIRCUNSTANCIAS DEL PROYECTO.



**GERMAN LINO ARCE MENESES**  
INGENIERO CONSTRUCTOR – CONSTRUCTOR CIVIL  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE MAIPU



Anexo Cálculo de Derechos Municipales (Descuento por unidades repetidas):

B3		B4																									
\$		208.535		\$ 148.542																							
Tipología		Unidades		Unidades Cobrables		Piso -2		Piso -1		Piso 1		Piso 2 al 21		Piso 22		Piso 23		Sup. Total		m2 cobrables U.R.		m2 cobrables Subterráneo		1º Piso + 23º Piso		Valor	
Subte + Equip. Comercio								7.884,59		813,02												7.884,59				813,02	
Torre A		20		15,7						379,55		658,00										10.330,80				13.539,55	
Torre B		20		15,7						339,10		658,00										10.330,80				13.499,10	
Torre C		22		16,9						275,96		517,65		517,65		517,65						8.748,29				11.664,26	
Torre D		22		16,9						222,73		517,65		517,65		517,65						8.748,29				11.611,03	
		84		65,2		0,00		7.884,59		2.030,36		47.026,00		1.035,30		1.035,30		59.011,55		\$ 7.957.230.567		\$ 1.171.192.768		10.661.760.603,60			
Presupuesto						\$		9.297.966.460																			
Presupuesto Obras																											
Derecho Municipal				1,50%		\$		139.469.497																			
Subtotal Derecho Municipal						\$		139.469.497																			
Dcto. Rev.Ind.				0%		\$		-																			
Total a Cancelar						\$		139.469.497																			
Presupuesto Sin Dcto U. Repetitivas																											
Presupuesto						\$		11.832.953.371																			
Presupuesto Obras						\$		-																			
Derecho Municipal				1,50%		\$		177.494.301																			
Subtotal Derecho Municipal						\$		177.494.301																			
Dcto. Rev.Ind.				0%		\$		-																			
Total a Cancelar						\$		177.494.301																			
Dcto. U.R.										\$		38.024.804															

MER/.  
Página 1 de 1







**CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS**  
**DIA PROYECTO**  
**“EDIFICIO PAJARITOS”**



# CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE:  
**MAIPU**

REGION: **METROPOLITANA**

☒ URBANO ☐ RURAL

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EMITE EN CUMPLIMIENTO A LAS INSTRUCCIONES EMANADAS POR LA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, CONTENIDAS EN SU ORD N° 3770 DE FECHA 04-09-2017, REFERIDAS A LA CORRECTA EMISION DE LOS CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS, EN CONCORDANCIA AL DICTAMEN DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA N° 23.458 DE FECHA 27-06-2017 Y DECRETO ALCALDICIO N°2358 DE FECHA 16.08.2017.

CERTIFICADO N°
006318
FECHA
30 NOV. 2017
SOLICITUD N°
6511
FECHA
28.11.2017

## 1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		LOS PAJARITOS	
LOTEO		MANZANA	LOTE
ROL S.I.J. N°	2210 - 1	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°	4600

## 2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	---	FECHA	---
PLAN REGULADOR COMUNAL	PRC de Maipú.	FECHA	D.O. 13/11/2004
	Modificación N° 1		D.O. 05/06/2007
	Modificación N° 2		D.O. 10/11/2012
	Modificación N° 3		D.O. 09/11/2009
PLAN SECCIONAL	---	FECHA	---
PLANO SECCIONAL	---	FECHA	---
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input checked="" type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> EXTENSION URBANA	<input type="checkbox"/> RURAL	

## 3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	---
DECRETO RESOLUCION N°	---
FECHA	---

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)

☒ SI ☐ NO

## 5. NORMAS URBANISTICAS ( En caso necesario se adjunta hoja anexa )

### 5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE ENPLAZA EL TERRENO		ZH-8		
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:				
Según Anexo Normas Urbanísticas del Plan Regulador Comunal Maipú en hoja Anexa N° 2, adjunta al presente documento.				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
Según destino. Ver hoja Anexa N° 2	Según destino. Ver hoja Anexa N° 2	Según destino. Ver hoja Anexa N° 2	Según destino. Ver hoja Anexa N° 2	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
Según destino. Ver hoja Anexa N° 2	Según destino. Ver hoja Anexa N° 2	Según destino. Ver hoja Anexa N° 2	70°	Art. 2.6.3 OGUC.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CERROS		OCHAVOS
Art. 2.6.2 OGUC para Vivienda.	OGUC para Vivienda	ALTURA	% TRANSPARENCIA	Art. 15° y 52° PRC.
No se admite para vivienda multifamiliar y Equipamiento en todas las escalas.	5,00 para Vivienda multifamiliar y equipamiento en todas sus escalas.	2,00 Art. 15 PRC.	50% (mín) Art. 15 PRC.	Art. 2.5.3 al Art. 2.5.7 de la OGUC.



<b>CESIONES</b> Proporción frente y fondo superficiales a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)			
<b>ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS</b>			
Según artículos 18 y 20 al 24 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, las cuales son complementarias al Capítulo 7.1 del PRMS, que norma la infraestructura de transporte en el Área Metropolitana. Para los aspectos no contemplados en la normativa señalada, se aplicará lo establecido en el Capítulo 4 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.			
<b>AREA DE RIESGO</b>	<b>AREA DE PROTECCION</b>	<b>ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA</b>	<b>ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL</b>
<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)

## 5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
SANTA ELENA		TRONCAL	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	60,00 mts.	ANTEJARDIN
	DISTANCIA L.O. A EJE VIA	30,00 mts.	CALZADAS
			Según norma zona
			Según perfil

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LOS PAJARITOS		TRONCAL	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	74,00 mts.	ANTEJARDIN
	DISTANCIA L.O. A EJE VIA	37,00 mts.	CALZADAS
			Según norma zona
			Según perfil

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDIN
	DISTANCIA L.O. A EJE VIA		CALZADAS

## 5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

<b>LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 89)</b>		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>PARQUE</b>	<input type="checkbox"/>	<b>VIALIDAD</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<b>ENSANCHE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<b>APERTURA</b>	<input type="checkbox"/>

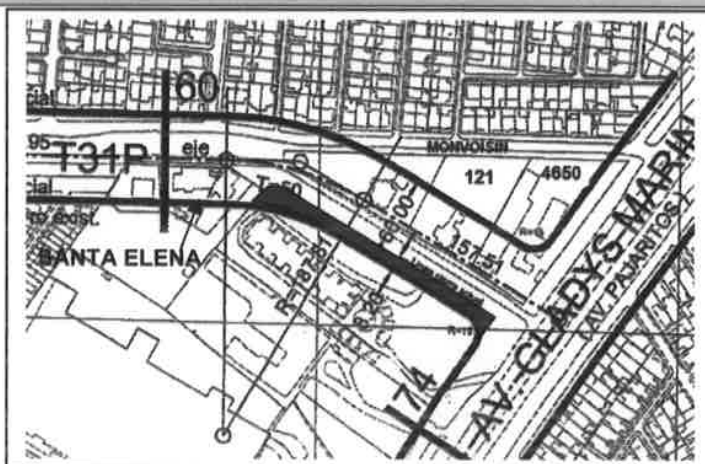
DE LAS SIGUIENTES VIAS:

- SANTA ELENA

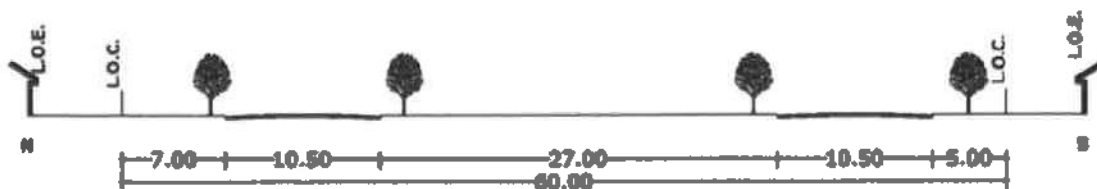
GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)

AREA AFECTA:

174,00 m x 8,20m = 1.426,80 m² aproximado.



## PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)



SANTA ELENA

## OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentación
<input checked="" type="checkbox"/>	Agua Potable
<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado y Aguas Servidas
<input checked="" type="checkbox"/>	Evacuación de Aguas Lluvias
<input checked="" type="checkbox"/>	Electricidad y/o Alumbrado Público
<input type="checkbox"/>	Gas
<input type="checkbox"/>	Telecomunicaciones
<input checked="" type="checkbox"/>	Plantaciones y obras de ornato
<input type="checkbox"/>	Obras de defensa del terreno
<input type="checkbox"/>	Otros: (especificar)

## 6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
----------------------------	-----------	-----------------------------	--	----------	-----------------------------	--	-------------	-----------------------------	--

## 7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input checked="" type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO (en hoja anexa N°1)	<input checked="" type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES (en hoja anexa N°1)	<input checked="" type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL MAIPÚ (en hoja anexa N°2)
--	---	--

**NOTA:** El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente Instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

## 8.- PAGO DE DERECHOS

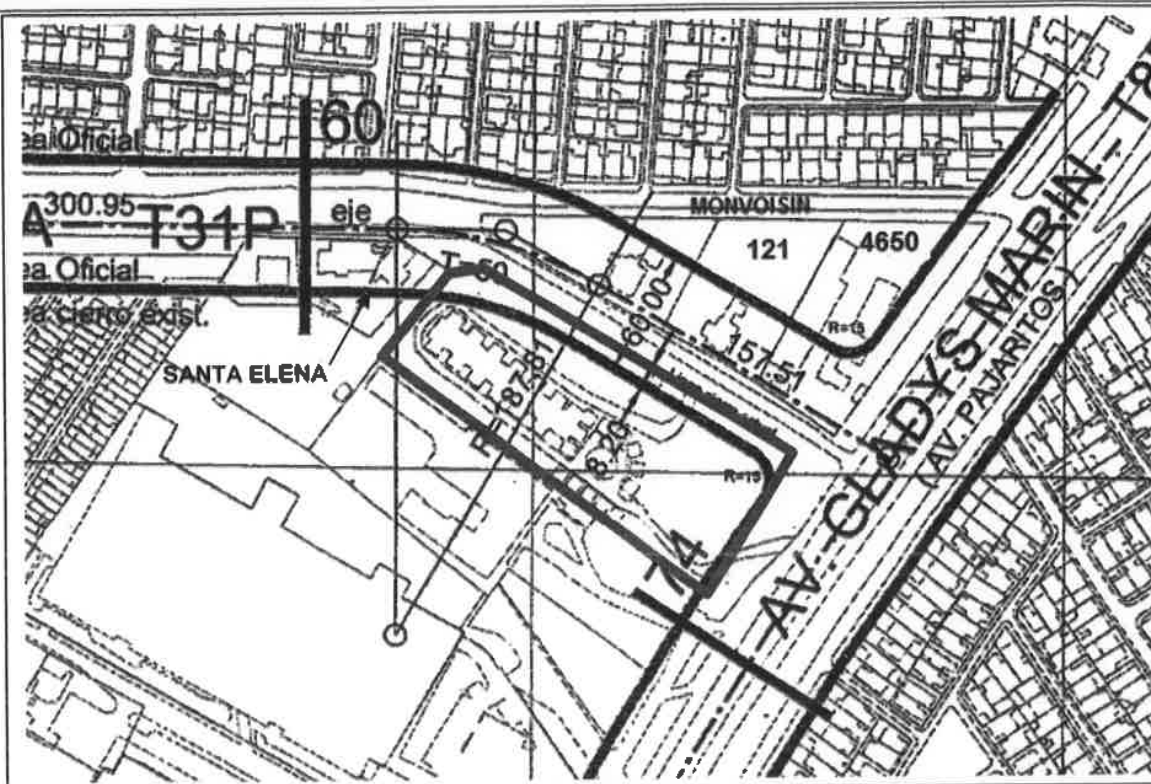
				\$ 18.877 - ✓
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°	—	FECHA	—
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	98950546 ✓	FECHA	28.11.2017 ✓



**GERMAN LINO ARCE MENESES**  
INGENIERO CONSTRUCTOR-CONSTRUCTOR CIVIL  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE MAIPÚ

## PLANO DE CATASTRO:

SEGÚN ORD. N° 2243 DE FECHA 23.05.2011.



GRAFICA DE ACUERDO A PLANO N° RM-PRMS11-07 COMPLEMENTARIO A ORD. N° 2243 DE FECHA 23.05.2011 EMITIDO POR SEREMI - MINVU.

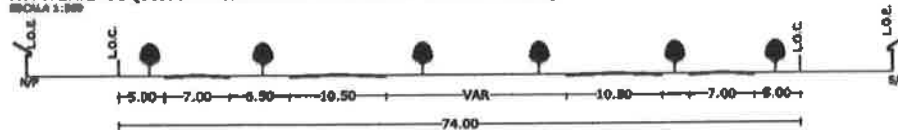
## PERFILES DE CALLES:

SEGÚN PRC.

## SANTA ELENA



AV. PAJARITOS (desde Límite Comunal Norte hasta Camino La Farfana)  
Escala 1:500





## ANEXO NORMAS URBANISTICAS PRC MAIPÚ.

ZONA ZH-8 ARTICULO 34 de la ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ, D.O. 13.11.2004 Y SUS MODIFICACIONES. MODIFICACIÓN N° 1, D.O. 05.06.2007; MODIFICACIÓN N° 3, D.O. 09.11.2009; MODIFICACIÓN N° 2, D.O. 10.11.2012.

I. MUNICIPALIDAD DE MAIPU  
Dirección de Obras Municipales

## ZH ZONAS DE USO PREFERENTE VIVIENDA CON EQUIPAMIENTO

ZH-8 Habitacional 8 (Corredores de Densidad Alta: Av. Américo Vespucio y Av. Pajaritos)

	USOS DE SUELO		CLASES	PERMITIDO (SI / NO)	Condiciones especiales
1	Residencial	1.1	Vivienda	SI	---
		1.2	hospedaje	SI	Moteles se ubicarán sólo frente a Av. Pajaritos.
2	Equipamiento	2.1	Científico	SI	Todas las escalas.
		2.2	Comercio	SI	Todas las escalas. Se prohíbe distribución y venta de carbón y leña.
		2.3	Culto	SI	Todas las escalas.
		2.4	Cultura	SI	Todas las escalas.
		2.5	Deporte	SI	Todas las escalas.
		2.6	Educación	SI	Todas las escalas.
		2.7	Esparcimiento	SI	Todas las escalas.
		2.8	Salud	SI	Todas las escalas. Se prohíbe cementerio y crematorios.
		2.9	Seguridad	SI	Todas las escalas. Se prohíbe cárceles, centros de detención y recintos militares.
		2.10	Servicios	SI	Todas las escalas. Servicios artesanales. Se prohíbe taller de pinturas y desabolladuras y taller de vulcanización
3	Actividades productivas	3.1	Inofensivas	NO	---
		3.2	Molestas	NO	---
		3.3	peligrosas	NO	---
4	Infraestructura	4.1	Transporte	SI	Solo se permite en vías de 15 o mas metros.
		4.2	Sanitaria	NO	---
		4.3	Energética	NO	---
5	Espacio público	5.1	Sistema vial	SI	---
		5.2	Plazas y áreas verdes.	SI	---
6	Área verde		parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	SI	---

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN

Condiciones de edificación	Vivienda unifamiliar	Equipamiento todas sus escalas	Vivienda multifamiliar
Superficie predial mínima (m²)	200	1000	1500
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,6	0,7	0,35
Coefficiente ocupación máxima superiora máx.	0,6	0,7	0,35
Coefficiente de constructibilidad máximo	0,8	2,5	3,0
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,1	0,25
Altura de edificación máxima (m)	9	Libre según resantes	Libre según resantes
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado	Todos	Aislado
Resante	70°		
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	5	5
Adosamiento máximo	OGUC	No	No
Antejardín mínimo (m)	3	5	8
	5 (vía 15m y más)		
Densidad bruta máxima (hab/há)	150	-	900

## ANEXO NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS MODIFICACIÓN AL P.R.C MAIPÚ N° 2, D.O. 10.11.2012.

La aplicación de las condiciones urbanísticas, debe considerar las últimas modificaciones al P.R.C. de Maipú:

a) Aplicación complementaria para los ochavos en terrenos esquina: Artículo 52° PRC. Maipú.

b) Aplicación de zonificación y normas específicas para subterráneos (sobre usos y construcciones): Artículo 49° PRC. Maipú.

c) Aplicación de zonificación y normas específicas para instalaciones de telecomunicaciones: Artículo 50° PRC. Maipú.

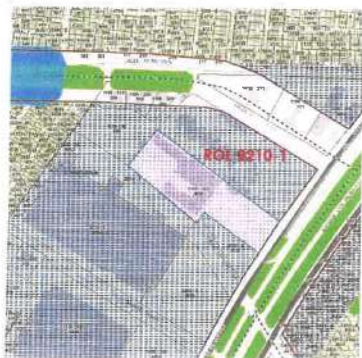


**ESTUDIO DE CUBIDA  
(AVANCE INICIAL)**

**Contenidos**

- A. Localización del Predio
- B. Marco Regulatorio General
- C. Individualización General de la propiedad
- D. Requerimientos Normativos
- E. Cortes Esquemáticos Iniciales de la Envolvente Teórica
- F. Consideraciones Generales

**A. Localización del Predio**



Fuentes: Imágenes editadas Catastro SII - googlemaps

**B. Marco Regulatorio General**

- Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
- Plan Regulador Comunal de Maipú.
- Reglamentos y exigencias técnicas de las diferentes empresas, direcciones y compañías que digan relación con las instalaciones y otros.
- Otros pertinentes.

**C. Individualización General de la propiedad**

INDIVIDUALIZACIÓN PREDIO	
CALLE	LOS PAJARITOS
NÚMERO ASIGNADO	4.600
COMUNA	MAIPÚ
PROVINCIA	SANTIAGO
REGIÓN	METROPOLITANA
ROL	2210 - 1
INSCRIPCIÓN C.B.R.	S/INFORMACIÓN
PROPIETARIO	S/INFORMACIÓN
RUT	S/INFORMACIÓN
AVALÚO FISCAL PREDIO	\$654.316.124
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES PREDIO	S/INFORMACIÓN

<b>ANTECEDENTES</b>	
LOTEO	-
PLANO	PRCM / D. N° 6383 05.11.2004 D.O. 13.11.2004 Y MODIF. RM-PRMS 11-07 COMPLEMENTARIO ORD. N° 2243 23.05.2011 SEREMI MINVIU
MANZANA	-
LOTE	-
TIPO PREDIO	URBANO
SUPERFICIE PREDIAL APROX. (CONFIRMAR)	14.611,41
DESLINDE NOR-PONIENTE APROX. (CONFIRMAR)	53,00
DESLINDE SUR-PONIENTE APROX. (CONFIRMAR)	185,96
DESLINDE NOR-ORIENTE APROX. (CONFIRMAR)	183,30
DESLINDE SUR-ORIENTE APROX. (CONFIRMAR)	73,16
1) TIPO VÍA QUE ENFRENTA PAJARITOS	TRONCAL (PRCM / O.G.U.C)
ANCHO PERFIL OFICIAL ESPACIO PÚBLICO	74 M.
ANCHO CALZADA	S/PERFIL 7.00 - 10.50 - BANDEJÓN - 10.50 - 7.00 M.
ANTEJARDÍN	5 M. = EQUIPAMIENTO 8 M. = VIVIENDA MULTIFAMILIAR
DISTANCIA EJE VÍA	37 M.
ACERA	5 M.
2) TIPO VÍA QUE ENFRENTA SANTA ELENA	TRONCAL (PRCM / O.G.U.C)
ANCHO PERFIL OFICIAL ESPACIO PÚBLICO	60 M.
ANCHO CALZADA	S/PERFIL 10.50 - BANDEJÓN - 10.50 M.
ANTEJARDÍN	5 M. = EQUIPAMIENTO 8 M. = VIVIENDA MULTIFAMILIAR
DISTANCIA EJE VÍA	30 M.
ACERA	5 M.
AFECCIÓN UTILIDAD PÚBLICA	SI
TIPO	ENSANCHE VIAL
SUPERFICIE AFECTA	1426,80 APROX. SANTA ELENA
URBANIZACIÓN	SI
ZONA DE RESTRICCIÓN Y DE RIESGO	NO
ÁREA DE PROTECCIÓN	NO
ZONA Y/O INMB. CONSERVACIÓN HISTÓRICA	NO
MONUMENTO NACIONAL	NO
ZONA RENOVACIÓN URBANA	NO
OTROS	COLINDA CON INMUEBLE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Casona y Parque del Colegio Internacional El Alba Avenida Pajaritos N°4550
<b>RESUMEN SUPERFICIE LOTES</b>	<b>SUPERFICIE M2 APROX. (CONFIRMAR)</b>
LOTE 1. RD1: 2210-1	14.611,41
AFECCIÓN UTILIDAD PÚBLICA SANTA ELENA	-1.426,80
AFECCIÓN UTILIDAD PÚBLICA LOS PAJARITOS	-4.273,61
TOTAL SUPERFICIE NETA	8.911,00

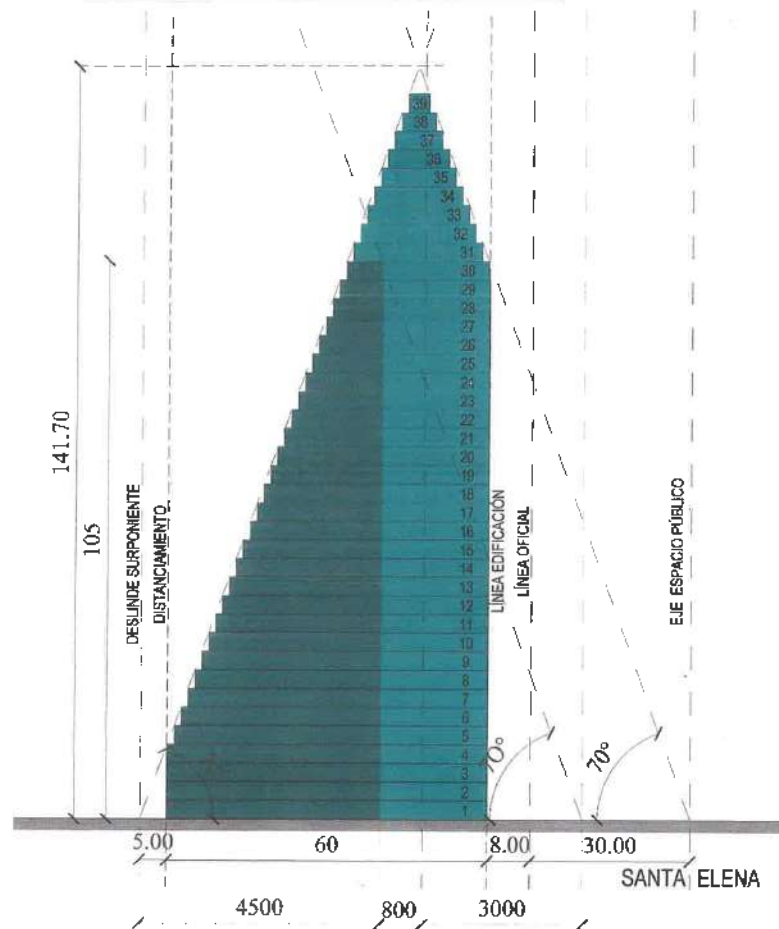
## NORMATIVAS

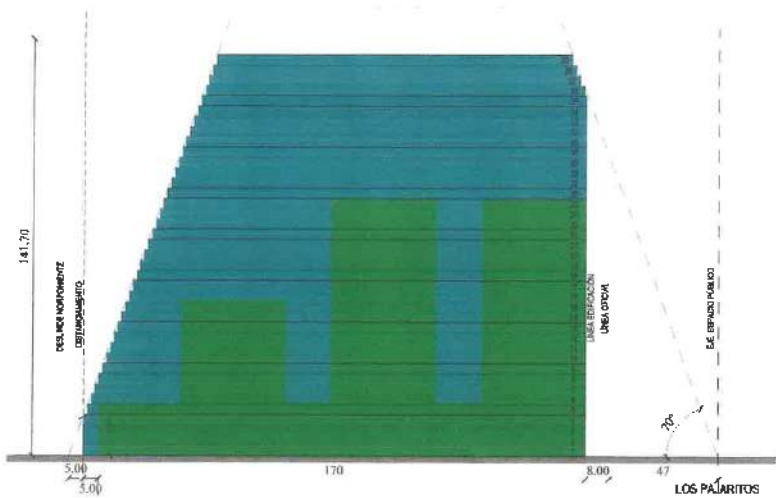
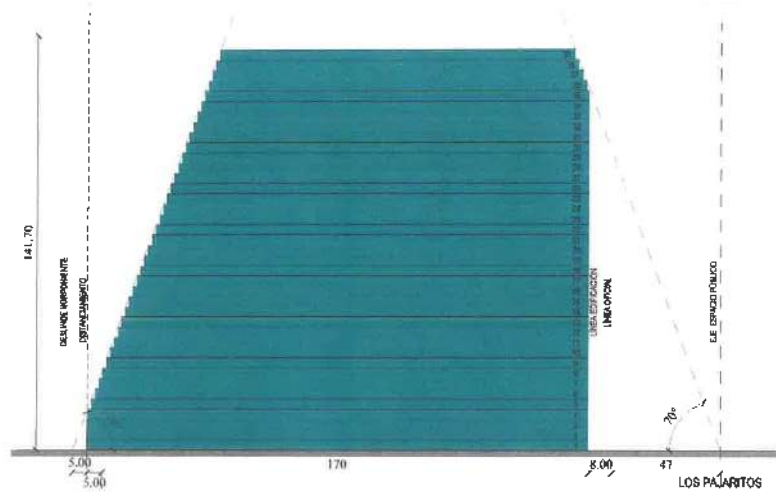
#### D. Requerimientos Normativos

REQUIREMENTOS NORMATIVOS	PERMITIDO VIVIENDA MULTIFAMILIAR	PERMITIDO EQUIPAMIENTO COMERCIO - OFICINAS
ZONA EDIFICACION PRON	2H-8 HABITACIONAL B Corredores de Densidad Alta	2H-8 HABITACIONAL B Corredores de Densidad Alta
ZONA USO DE SUELO PRON	2H-8 HABITACIONAL B Corredores de Densidad Alta	2H-8 HABITACIONAL B Corredores de Densidad Alta
SISTEMA AGROPAMIENTO	ASLADO	ASLADO - CONTINUO
SUBDIVISION MINIMA	1,520 M <sup>2</sup>	1,020 M <sup>2</sup>
COEFICIENTE OCUPACION SUELO	0.35	0.20
NO OCUPACION SUELO	3,338.85	6,237.70
COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	3.00	2.50
NO COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	26,713.00	23,772.50
CONEXION ARMONICA ART. 2.6.4 CONEXION DIMENSION V/O USO	4.50	
ART. 2.6.5 AUMENTO 50% CONSTRUCTIBILIDAD		
AUMENTO 10% CONSUMO ARMONICO	0.048 M <sup>2</sup>	0.14 M <sup>2</sup>
CONEXION DIMENSION PISOS SUPERIORES	0.30	0.20
NO PISOS SUPERIORES	3,338.85	6,237.70
NO SUBTERANEOS ESTACIONAMIENTOS ART. 5.1.82 OGUC	NO SE CONTABILIZA EN CONSTRUCTIBILIDAD	NO SE CONTABILIZA EN CONSTRUCTIBILIDAD
ALTURA MAXIMA PERMITIDA		TIPO A (NO MENOR A 250 ESTACIONAMIENTOS)
N° PISOS	RESULTADO APLICACION DE BASANTES Y CONSTRUCTIBILIDAD, OCUP. PISOS SUPERIORES	RESULTADO APLICACION DE BASANTES Y CONSTRUCTIBILIDAD, OCUP. PISOS SUPERIORES
ALTURA PISOS	3.50 (OGUC)	3.50 (OGUC)
DISTANCIAMIENTO DESLINDE NOR- PONIENTE	5.0 M	10.0 M (CONDICION USO CONJUNTO ARMONICO)
DISTANCIAMIENTO DESLINDE SUR- PONIENTE	5.0 M	10.0 M (CONDICION USO CONJUNTO ARMONICO)
DISTANCIAMIENTO DESLINDE NOR- ORIENTE	NO / VIA SANTA ELENA	NO / VIA SANTA ELENA
DISTANCIAMIENTO DESLINDE SUR- ORIENTE	NO / VIA LOS PAJARITOS	NO / VIA LOS PAJARITOS
DISTANCIAMIENTO SUBTERRANEO		
DESLINDE NOR- PONIENTE	1.50 M	1.50 M
DISTANCIAMIENTO SUBTERRANEO		
DESLINDE SUR- PONIENTE	1.50 M	1.50 M
DISTANCIAMIENTO DESLINDE SUBTERRANEO DESLINDE NOR- ORIENTE	2.00 M	2.00 M
DISTANCIAMIENTO DESLINDE SUBTERRANEO DESLINDE SUR- ORIENTE	2.00 M	2.00 M
RASANTE	70°	70°
ANTEJARDIN (LOS PAJARITOS Y SANTA ELENA)	8.00 M	5.00 M
DEPESADIA BRISA FLAMANTE ESPIVA*	900.00	
N° HABITANTES	1,454	NO PROCEDE
	70%	NO PROCEDE
ALCANTARILLADO	NO PROCEDE	NO PROCEDE
ALCANTARILLADO	NO PROCEDE	NO PROCEDE
N° TRANSPARENCIA CIERROS DESLINDE MINIMA	50%	60%
N° TRANSPARENCIA CIERROS DESLINDE NOR- ORIENTE	26.50	26.50
N° TRANSPARENCIA CIERROS DESLINDE SUR- ORIENTE	92.98	92.98
ALTURA CIERROS	2 M	2 M
AREA LIBRE	0.25	0.10
N° AREA LIBRE DESTINADA A JARDIN (50% ART. 7 PRON)	2,227.75	895.10
ESTACIONAMIENTOS: 2.50 X 5.00 M	1,113.88	445.55
EFECTOS DE COLECTIVOS EX VENTANA HASTA 153 M	124	620
COBERTO 30% SERVICIOS 15% COM		
REAR EN UNO DE LOS LADOS DEL TERRENO ART. 12.1.1 OGUC		
REAR EN UNO DE LOS LADOS DEL TERRENO ART. 12.1.1 OGUC	NO	NO
ESTACIONAMIENTOS DESCAPACITADOS ART. 2.4.2 O.G.U.C.	3	8
ESTACIONAMIENTOS VISITAS		
USO ART. 7.1.1.9 PRON / PRC	26	NO PROCEDE
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS OGUC	53	334
OTROS ESTACIONAMIENTOS	3 DE 30 M <sup>2</sup>	3 DE 30 M <sup>2</sup>
NO ESTACIONAMIENTOS APROX. USO RESIDENCIAL	350 M <sup>2</sup> APROX.	1,100 M <sup>2</sup> APROX.
ADOSAMIENTO DESLINDE NOR- PONIENTE	NO	NO
ADOSAMIENTO DESLINDE SUR- PONIENTE	NO	NO
ADOSAMIENTO DESLINDE NOR- ORIENTE	NO	NO
ADOSAMIENTO DESLINDE SUR- ORIENTE	NO	NO
ESTUDIO DE SOMBRAS ART. 2.6.11. OGUC	SI	SI
SUBSIDIOS	NO	NO
COPROPIEDAD INDIVIDUAL	TIPO A	TIPO A
ESTUDIO DE IMPACTO TRANSPORTE URBANO ART. 2.4.3 OGUC	NO (MENOR A 250 ESTACIONAMIENTOS)	SI (MAIOR A 250 ESTACIONAMIENTOS)
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	SI	SI
CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD OGUC	SI	SI
CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO OGUC	SI	SI
PROTECCION ESPECIES ARBOREAS EXISTENTES (ART. 36 PRON)	SI	SI



**E. Cortes Esquemáticos Iniciales de la Envolvente Teórica**





**F. Consideraciones Generales**

**Atributos Urbanos** - El predio presenta atributos urbanos atractivos para la inversión inmobiliaria tales como, su dimensión predial, localización, accesibilidad vial, transporte urbano metropolitano, equipamientos aledaños de escala mayor, entre otros:

- Accesibilidad Vial; el predio enfrenta dos vías Troncales, Los Pajaritos y Santa Elena, que permite desplazamientos Intercomunales.
- Cuenta con transporte público metropolitano a menos de 300 m., Estación Metro Monte Tobar.
- Paraderos de Locomoción Colectiva.
- Ciclovia Pajaritos.
- Punto de Alquiler Bicicleta.
- Equipamientos de Escala Mayor (Líder, Sodimac Homecenter, Sportlife, Mall Arauco Maipú, Easy, Grandes Tiendas, entre otros)
- Equipamientos Educativos y Deportivos cercanos.
- Zona Habitacional de Densidad Alta, ZH-8 HABITACIONAL 8 Corredores de Densidad Alta, para el desarrollo de proyectos mixtos con una densidad bruta de 900 habitantes x hectárea, y una carga de ocupación para equipamientos de escala mayor.
- Un sólo paño con una dimensión predial suficiente para el desarrollo de un proyecto unitario a gran escala, que no requiere de gestiones y negociaciones complejas para su compra y venta. Muchas veces la conformación de un paño para un proyecto requiere de la compra de varios predios para disponer de la superficie predial mínima requerida, que conlleva a lidiar con múltiples propietarios y gestiones adicionales de fusión predial, entre otros. Por lo tanto, esta condición posiciona al predio con una valoración mayor, ya que, además, el entorno cercano no presenta predios de dimensiones y condiciones similares para ser ofertado, puesto que está rodeado de equipamientos mayores en funcionamiento, y predios pequeños con viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.

**Normativa del Plan Regulador Comunal favorece a proyectos mixtos de alta densidad y gran escala**

- Altura según rasantes.
- Coeficiente de Constructibilidad 3.0 (vivienda multifamiliar) y 2.5 (equipamiento comercio y/u oficinas).

- Puede hacer uso de los beneficios otorgados por la regulación de Conjunto Armónico O.G.U.C., pudiendo incrementar el coeficiente de constructibilidad en un 50%, de 26.733,00 m<sup>2</sup> a 40.099,50 m<sup>2</sup> para un uso habitacional multifamiliar (coeficiente 4.5), o de 22.277,50 m<sup>2</sup> a 33.416,25 m<sup>2</sup> para el uso de equipamiento comercial y/o oficinas (coeficiente 3.75).

**L.G.U.C Artículo 107** "....se considerará como tales aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector".

**O.G.U.C Artículo 2.6.4.** "Para los efectos previstos en los artículos 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerará que un proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico, cuando cumple con alguna de las condiciones que se señalan a continuación y con las exigencias que para cada caso se establecen, sin perjuicio de lo prescrito en los artículos 2.6.15. y 2.6.18. de este mismo Capítulo".

**1.- Condición de dimensión:**

a) Estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m<sup>2</sup>."

**2.- Condición de uso:**

Estar destinado a equipamiento y emplazado en un terreno en que el Plan Regulador respectivo consulte el equipamiento como uso de suelo, que tenga una superficie total no inferior a 2.500 m<sup>2</sup> y cumpla con lo preceptuado en el artículo 2.1.36. de esta Ordenanza.

El distanciamiento entre los edificios que contemple el proyecto y los deslindes con los predios vecinos no podrá ser inferior a 10 m., aunque se emplace en áreas de construcción continua obligatoria".

- Puede hacer uso de la regulación que permite disminuir un 50% la dotación de estacionamientos para el uso habitacional multifamiliar y/u oficinas, ya que el predio se encuentra cercano a una estación de Metro, O.G.U.C. Artículo 2.4.1 "Todo edificio

*que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.*

*Salvo que el respectivo instrumento de planificación territorial lo prohíba, los proyectos que se emplacen cerca de una estación de tranvía o de ferrocarril urbano o interurbano, a una distancia de menos de 300 ó 600 metros según se trate de proyectos de vivienda o de equipamiento de servicios, respectivamente, podrán rebajar hasta la mitad la dotación de estacionamientos requerida. Dicha distancia se medirá a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público*

- Predio colindante deslinde sur poniente: inmueble de conservación histórica "Casona y Parque del Colegio Internacional Alba", Zonas de uso Especial con altura máxima de 10.50 m.
- Predio colindante deslinde nor poniente: Zona ZH8 altura según rasante y colinda con Zona ZH6 Zonas de Uso preferente vivienda con equipamiento con alturas máximas de 9 o 12 pisos.

Tendencia favorable para la ejecución de proyectos de densificación en altura entre 17 – 22 pisos. Aun cuando la comuna de Maipú se ha caracterizado por una oferta inmobiliaria de viviendas unifamiliares en densidad baja en loteos nuevos o condominios, actualmente, comienza a posicionar una oferta de densidad alta en torno a vías estructurales con buenos sistemas de transportes, equipamientos e infraestructura.

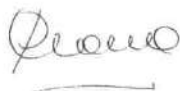
Se deberá evaluar la factibilidad y viabilidad económica para las siguientes alternativas de proyecto con agrupación de edificios:

- a) Habitacional Multifamiliar en densidad alta
- b) Equipamiento Comercial y/u Oficina
- c) Uso Mixto Habitacional Multifamiliar y Equipamiento Comercial.

Considerando el emplazamiento del predio dentro de una zona con múltiples equipamientos, deberá evaluarse el comportamiento horario de los usuarios para reconocer los espacios urbanos sin uso y solitarios a ciertas horas que pueden ocasionar algún impacto negativo al predio.



Deberá considerarse también, los efectos negativos producto del aumento de decibeles en la vía Troncal Los Pajaritos, que señala 70 a 75 decibeles (65 recomendable y 55 nocturno) en el mapa de ruido de Santiago.



**PATRICIA MAIRA SOMMER**  
ARQUITECTO URBANISTA

27 diciembre, 2017