RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE: LA LIGUA

REGIÓN : DE VALPARAÍSO

N° DE RESOLUCIÓN
184
FECHA APROBACIÓN
04-Sep-2026

VISTOS:

A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,

B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.

C) La Solicitud de Aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y el arquitecto, correspondientes al expediente S.A.A.ON 5.1.5. N° 1082/2026

D) El Certificado de Informaciones Previas N° 107 de fecha 16-Feb-2026

E) El Informe Favorable N° ..... del Revisor Independiente, de fecha .....

F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)

.....

RESUELVO:

1 Aprobar el Anteproyecto de obra de edificacion de OBRA NUEVA con destino(s) VIVIENDA ubicado en calle/avenida/camino AVENIDA HERMANOS DE LA COSTA N° 450 Lote N° LT. 1C-6 manzana 49 localidad /loteo/condominio/sector LOS MOLLES Zona ZEU19-AR1-AV del Plan Regulador INTERCOMUNAL 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° 1082/2026

2 Dejar constancia que en caso de que el Anteproyecto declaró que se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, éste cumple con las Normas Urbanisticas para su aplicación (Sólo en casos que la solicitud indica que se acogerá a esta Ley).

3 Dejar constancia que su vigencia será de 1 AÑO (180 días - 1 Año) a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Artículo N° 1.4.11. de la O.G.U.C.

4 Antecedentes del Anteproyecto

NOMBRE DEL PROYECTO : VIVIENDA AVENIDA HERMANOS DE LA COSTA Nº 450

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
INMOBILIARIA LILEN SA.			[redacted]	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
JONAS OBRECHT GOMEZ			[redacted]	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
ENCOMENDEROS		[redacted]	[redacted]	[redacted]
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR	
[redacted]	[redacted]		[redacted]	

PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITA MEDIANTE Mandato General de fecha 02/8/2016 y Reducida a Escritura Pública DE FECHA 02-ago-2016

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)	R.U.T.
Nombre **Arquitecto**	R.U.T.
JAIME GALLLEGUILLOS GOMEZ	[redacted]

NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE	REGISTRO	CATEGORÍA

5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	☐ TODO	☐ PARTE	☑ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO

CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.	4	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	70,36

CRECIMIENTO URBANO	☐ NO	☑ SÍ	explicitar: densificación / extensión)	DENSIFICACION

LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA	☐ SÍ	☑ NO	LOTEO DFL 2./59	☐ SÍ	☑ NO

PROYECTO se desarrollará en Etapas:	☐ SÍ	☑ NO	Cantidad de etapas	

Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en **IMIV,** art. 173 LGUC		Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016	

5.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	78,2		78,2

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
https://doc.digital.gob.cl/validador/0DRJ1M-367

EDIFICADA TOTAL	78,2		778,2
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	☑ NO	☐ SÍ	☐ PARCIAL

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	4,55Hab/Há.	80 Hab/Ha.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	----------	----------
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,115	0,2
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,184	0,4
DISTANCIAMIENTOS	CUMPLE	ART. 2.6.3 OGUC.
RASANTE	70º	ART. 2.6.3 OGUC.
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO y PAREADO
ADOSAMIENTO	NO CONSIDERA	ART. 2.6.2 OGUC.
ANTEJARDIN	3,00 Mts.	3,00 Mts.
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	6,94 Mts.	7.50 Mts. o 2 PISOS
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	2	Requeridos Según Usos Permitidos
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	----------	----------
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	----------	----------
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☐ SÍ	☑ NO	CANTIDAD DESCONTADA	

5.3 USO DE SUELO Y DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

TIPO DE USO	Residencial ART 2.1.25. OGUC	Equipamiento ART. 2.1.33. OGUC	Act. Productivas ART 2.1.28. OGUC	Infraestructura ART 2.1.29. OGUC	Área verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
CLASE / DESTINO	RESIDENCIAL					
ACTIVIDAD						
ESCALA ART 2.1.36. OGUC						

5.4 PROTECCIONES OFICIALES: Predio o Inmueble con Protección Oficial (información del CIP).

☑ NO	☐ SÍ, especificar	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☐ OTRO; especificar	
☐ MONUMENTO NACIONAL:	☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA			

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN ☐	APORTE ☐	☐ OTRO ESPECIFICAR;	

(*) SÓLO EN CASO DE ANTEPROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)

5.6 CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE CESIÓN OBRA NUEVA (sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)
Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN
☐ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN **HASTA** 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) ____ / 2000 X 11 = ____ %
☐ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN **SOBRE** 8.000 Personas/Hectárea	44%

Nota 1: En el proyecto de edificación de Obra Nueva se debe efectuar el cálculo de la edificación completa.
Nota 2: Para calcular la Densidad de Ocupación de la Ampliación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del anteproyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas de las edificaciones recibidas. Sólo podrá descontarse la carga de ocupación de edificaciones a demoler, en los casos que el permiso de demolición se solicite en forma conjunta con la solicitud de permiso de edificación, y se adjunten los antecedentes respectivos a dicha solicitud, conforme al inciso final del artículo 5.1.6. y al inciso tercero del artículo 5.1.4., ambos de la OGUC) .
Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula : (Art. 2.2.5. Bis OGUC)

$$\frac{\text{(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC) x 10.000}}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$$

5.7 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO (Art.184 LGUC)

BENEFICIO		CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	
BENEFICIO		CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	
BENEFICIO		CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	

5.8 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

☐ D.F.L-N°2 de 1959	☐ Conjunto Armónico	☐ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	☐ Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
☐ Ley Nº 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	☐ Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	☐ Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	☐ Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo
☐ Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N°		(V y U) de fecha	vigente hasta:
☐ Otro ; especificar			

5.9 AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

☐ Art. 121	☐ Art. 122	☐ Art.123	☐ Art.124	☐ Art.55	☐ Art. 59 Bis	☐ OTRO , Especificar

5.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO Art 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar N°		TOTAL UNIDADES

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
https://doc.digital.gob.cl/validador/0DRJ1M-367

ESTACIONAMIENTOS para automóviles		Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas						

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO		CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	

6 CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO (TRÁMITE PREVIO, CONJUNTO O SIMULTÁNEO AL PERMISO (Arts. 3.1.3., 2.2.4., 5.1.15. OGUC)

☐ FUSIÓN	☐ SUBDIVISIÓN	☐ SUBDIVISIÓN AFECTA	☐ LOTEO
☐ MODIFICACIÓN DE DESLINDES	☐ ESTUDIOS Y MEDIDAS POR LA CALIDAD DEL SUBSUELO (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)		
☐ RECTIFICACIÓN DE DESLINDES	☐ OTROS (especificar)		

7 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)

(*) El 100% corresponde a la superficie edificada total que se calcula según Tabla de Costos Unitarios MINVU
(**) Valor de la Tabla de Costos Unitarios MINVU vigente a la fecha de ingreso de la solicitud.

8 CONSTANCIA MONTO CONSIGNADO AL INGRESO DE LA SOLICITUD

Monto Consignado al Ingreso de la Solicitud		$	
Monto que correspondiente al	%	de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°		FECHA :	

9 GLOSARIO:

D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley
D.S: Decreto Supremo
EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano
GIM: Giro de Ingreso Municipal
ICH: Inmueble de Conservación Histórica
IMIV:Informe de Mitigación de Impacto Vial
INE: Instituto Nacional de Estadísticas
I.P.T:Instrumento de Planificación Territorial.
LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones
MH: Monumento Histórico
MINAGRI: Ministerio de Agricultura.
MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo
MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones
OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
SAG: Servicio Agrícola y Ganadero
SEREMI: Secretaría Regional Ministerial
SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad.
ZCH: Zona de Conservación Histórica
ZOIT: Zona de Interés Turístico
ZT: Zona Típica

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

1.- SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE EL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE RESOLICION DE APROBACION DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACION, DESLINDA CON EL AREA EN LA CUAL SE EMPLAZA EL POLIGONO OFICIAL PROTEGIDO DEL HUMEDAL URBANO DENOMINADO "ESTUARIO LOS MOLLES", DECLARADO MEDIANTE RESOLUCION EXENTA Nº 9.639 DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE (D.O. 14/01/2026).
2.- CABE SEÑALAR QUE, CONFORME AL ART. 116 DE LA LGUC., ESTA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES APRUEBA EL PRESENTE ANTEPROYECTO ATENDIENDO UNICAMENTE AL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS ESTABLECIDAS.
3.- ADEMÁS SEÑALAR QUE LA TOTAL RESPONSABILIDAD EN LA TRAMITACION AMBIENTAL Y SANITARIAS PREVIAS A LAS OBRAS, RECAEN EXCLUSIVAMENTE EN EL PROPIETARIO.-

4.- TOTAL DERECHOS POR ESPECIES VALORADAS, SEGUN ORDENANZA LOCAL, DE ACUERDO A ORDEN Nº 2771 DE FECHA 04/09/2026, POR UN MONTO DE: $ 139.711

EXPEDIENTE REGISTRADO CON EL Nº 212/2026
ARCHIVADO BAJO EL ROL Nº 403-270

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA · GOBIERNO DE CHILE

Firmado por:
Mario Alexis Zamora Valdebenito
Director (s) de Obras Municipales
Fecha: 15-09-2026 17:46 CLT
Municipalidad de La Ligua

TIMBRE

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA
DIRECTOR DE OBRAS

MARIO ZAMORA VLADEBENITO (s)
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
Nombre y firma

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
https://doc.digital.gob.cl/validador/0DRJ1M-367