



**marco legal y normativo**  
**ejemplo: estudio de cupo**



# INFORME DE TASACION

## ANTECEDENTES GENERALES

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>CALLE</b>   |                  |
| Av. Americo Vespucio Norte 2506 Esq. Fco de Aguirre N°4372, y Fco.deAguirre 4366   |                  |
| <b>ACERA</b>   | <b>N° DE ROL</b> |
| Nor-Poniente   | 585-22 y 585-23  |
| <b>COMUNA</b>  | <b>CIUDAD</b>    |
| Vitacura   | Santiago         |
| Loteo Lo Castillo Sitios A y B   |                  |
| <b>TASACION ANTERIOR</b>   |                  |
| <p><b>DESCRIPCION GENERAL</b> El presente informe de tasación se refiere a la propiedad ubicada en Av. A.Vespucio Norte esq.Fco de Aguirre(Nor-Poniente) y que consiste en dos sitios con roles diferentes pero que se encuentran actualmente a la venta como un solo todo. El sitio A, esquina al que corresponde el número 2506 por AV. A.Vespucio y el N°4372 por Av.Fco.deAguirre, presenta una construcción de 2 pisos destinada a vivienda, en buen estado de conservación, según se indica en anexos. El sitio B, al que corresponde al N°4366 por Fc.de Aguirre se encuentra eriazo con cierros perimetrales</p> <p style="text-align: right;">Ver anexo..</p> |                  |

## TERRENO

|   |   |
|---|---|
| <b>FORMA</b>  |   |
| Rectangular, plano  |   |
| <b>FRENTE</b>   | <b>CONTRA-FRENTE</b>  |
| Sitio A 25.00 a Av.AVespucio<br>Sitio B 25.00 a Fco de Aguirre        | Sitio A - 25.00 deslinde con sitio B<br>Sitio B - 25.00 deslinde con sitio 26 |
| <b>FONDO</b>  | <b>SUPERFICIE</b>   |
| Sitio A 31.30 por Fco de Aguirre<br>Sitio B 25.00 deslinde a sitio 23 | A= 782.50 m2<br>B= 625.00 m2  |

Superficie total = 1.407,50 m2



**URBANIZACION**

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> HORM. CEM. <input type="checkbox"/> HORM. ASFAL.<br><input type="checkbox"/> ADOQUIN <input type="checkbox"/> MACADAM<br><input type="checkbox"/> FR. HORM. <input type="checkbox"/> FR. TIERRA | <b>ACERA</b><br><input checked="" type="checkbox"/> PASTELON<br><input type="checkbox"/> BALDOSA<br><input type="checkbox"/> TIERRA  | <b>SOLERA</b><br><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO<br><b>ANTE-JARDIN</b><br><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO<br><b>ELECTRICIDAD</b><br><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO | <b>GAS</b><br><input checked="" type="checkbox"/> MATRIZ <input type="checkbox"/> UNIT. <input type="checkbox"/> CENTR.<br><b>AGUA POTABLE</b><br><input checked="" type="checkbox"/> MATRIZ <input type="checkbox"/> PILON <input type="checkbox"/> NO<br><b>ALCANTARILLADO</b><br><input checked="" type="checkbox"/> COLEC. <input type="checkbox"/> FOSA <input type="checkbox"/> P. NEG. |
|   | <b>EXPROPIACIONES - NUEVOS TRAZADOS - OBSERVACIONES</b><br>Los sitios A y B manzana H del Loteo Lo Castillo Plano N°5702, asignados con los N°s 4372 y 4366 por Av. Fco de Aguirre y con el N°2506, por Av. Americo Vespucio Norte no presentan afección a utilidad pública. |  |   |

**VECINDARIO**

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <b>CARACTERISTICAS</b><br><input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> OBRERO<br><input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> INDUSTR.<br><input checked="" type="checkbox"/> MIXTO<br><b>CALIDAD</b><br><input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> R <input type="checkbox"/> M   | <b>UBICACION CALLE</b><br><input checked="" type="checkbox"/> PRINCIPAL <input type="checkbox"/> SECUNDARIA<br><input type="checkbox"/> CIEGO <input type="checkbox"/> PASAJE<br><input type="checkbox"/> PATIO INTERIOR<br><b>VIAS DE LOCOMOCION Y MOVILIZACION, AVDAS. Y CALLES IMPORTANTES</b><br>Av. A. Vespucio Av. Francisco de Aguirre<br>Av. Monseñor Escriva de Balaguer - Av. Vitacura | <b>INTERES POR EL SECTOR</b><br><input checked="" type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> BAJO<br><b>CONSERVACION SECTOR.</b><br><input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> R <input type="checkbox"/> M<br><input type="checkbox"/> REMOD. <input type="checkbox"/> NUEVO <input type="checkbox"/> ANTIG | <b>CONJUNTO RESIDENCIAL</b><br>inmediatos<br><b>CENTROS COMERCIALES</b><br>inmediatos<br>A MTS. |
| <b>OBSERVACIONES:</b> El sector en el cual se emplaza la propiedad corresponde a un área residencial tradicional de la Comuna de Vitacura. Actualmente, el Plan Regulador asigna zona de densidad media a los sitios que enfrentan a Americo Vespucio Norte y densidad baja a los terrenos adyacentes a dicha calle. La densidad media permite construcción en 4 pisos mas mansarda y usos de suelos de gran diversidad. (Ver anexo). Las viviendas unifamiliares que originalmente se emplazaban enfrentando Av. A. Vespucio se han visto desplazada por edificación en altura y altura media manteniendo el uso del suelo preferentemente para vivienda, con presencia de un Centro Comercial de nivel vecinal en Fco. de Aguirre esq. enfrentada a la propiedad que se analiza. Al momento de efectuarse este estudio, en la cuadra donde se ubica la propiedad en referencia por Av. A. Vespucio se encuentran en construcción 2 edificios de 4 pisos + mansarda destinada a vivienda de alto standart, lo que indica el interés existente por el sector. |  |  |   |



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCCION** solo en sitio A esquina

|   |   |  |                                       |
|---|---|--|---------------------------------------|
| ANTIGÜEDAD<br>40 años   | CALIDAD<br>alta                           | <input checked="" type="checkbox"/> AISLADO <input type="checkbox"/> EN SERIE<br><input type="checkbox"/> PAREADO <input type="checkbox"/> DEPTOS. | Nº DE PISOS<br>2 pisos                |
| CONSTRUCCION CLASE<br><input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E   | CONSTRUIDO CON RESPECTO AL TERRENO<br>36% | ACOGIDO A LEY <input type="checkbox"/> DFL 2<br><input type="checkbox"/> LEY PEREIRA <input type="checkbox"/> OTRA                                 | <input type="checkbox"/> VENTA + PISO |
| PROGRAMA<br>La vivienda que se emplaza en sitio A presenta el programa de recintos que se señala<br>1º Piso : 285,6 m2 construidos; porch de ingreso, vestidor, baño de visita, estar-comedor, más zona de servicio y 2 dormitorios con baño y sala de costura.<br>2º Piso : 548,5 m2 construido; Hall de piso, tercer dormitorio con baño anexo y escritorio.<br>Superficie total construida : 340,5 m2<br><br><p style="text-align: right;">(Ver anexos )</p> |   |  |                                       |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| ESTRUCTURAS Y TERMINACIONES<br>La vivienda presenta una estructura resistente a base de muros en albañilería confinada entre elementos de hormigón armado incluyendo losa de entrepiso en dicho material. Los muros se encuentran estucados en mortero de cemento-arena con revestimientos principalmente a base de pinturas; revestimientos de pisos en parquet de Lingue, y baldosa al líquido en servicios y porch de acceso.<br>Estructura de cubierta en roble de 2" x 6" con cubierta a base de tela de arcilla cocida con vaballete del mismo material.<br>Instalaciones completas incluyendo calefacción por radiadores.<br><br><p style="text-align: right;">(Ver anexos)</p> |   |  |  |
| CHIMENEA<br><input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO   | AISLACION<br><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO | CLOSETS<br><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO<br><input type="checkbox"/> REP <input type="checkbox"/> CAJON <input type="checkbox"/> COLA | MIERLES<br><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO<br><input type="checkbox"/> BASE <input type="checkbox"/> MURAL <input type="checkbox"/> LAVAR |
| CIERRÉS EXTERIORES<br>sí   |   | CIERRÉS INTERIORES<br>sí   |  |
| INST. ELECTRICAS<br><input checked="" type="checkbox"/> EMBUTIDAS <input type="checkbox"/> A LA VISTA<br>de cañerías   |   |  |  |
| CALEFACCION<br>sí  |   |  |  |
| AMPLIACIONES U OBRAS EN EJECUCION<br>-----   |   |  |  |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS<br>-----   |   |  |  |



| AYALUO                        | UNIDAD | CANTIDAD       | P. UNITARIO UF | UF                 |
|-------------------------------|--------|----------------|----------------|--------------------|
| <b>TERRENO</b>                |        |                |                |                    |
| Sitio A (esquina)             | m2     | 782,5          | 23 UF          | 17.997,5 UF        |
| Sitio B                       | m2     | 625,0          | 21 UF          | 13.125,0 UF        |
| <b>CONSTRUCCIONES</b>         |        |                |                |                    |
| Vivienda existente en sitio A | m2     | 340,5          | 12 UF          | 4.080,0 UF         |
| <b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>  |        |                |                |                    |
| -----                         | ---    | ---            |                |                    |
| <b>SUP. COMUNES</b>           |        |                |                |                    |
| -----                         | ---    | ---            |                |                    |
|                               |        | <b>TOTALES</b> |                | <b>35.202,5 UF</b> |

|                                      |              |                                   |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| <b>VALOR COMERCIAL</b>               |              | Luis Goldsack Jarpa<br>Arquitecto |
| 35.202,5 UF                          |              |                                   |
| <b>VALOR DE LIQUIDEZ RECOMENDADO</b> |              |                                   |
| 31.682,0 UF                          |              | NOMBRE Y FIRMA TASADOR            |
| <b>TIPO DE CAMBIO</b>                | <b>FECHA</b> |                                   |
| U.F.                                 | 10/06/96.    |                                   |



- DIAGNOSTICO FINAL Y OBSERVACIONES
- OTROS ANTECEDENTES
- CROQUIS, ETC.

La propiedad materia de este informe presenta excelentes características de emplazamiento urbano, tanto por el equipamiento existente en el área inmediata, como por las vías de circulación que la rodean, todo lo cual genera un alto interés por el sector para efectuar proyectos inmobiliarios. Junto a estas características propias de la ubicación, es importante considerar que el Plan Regulador vigente de la comuna asigna a esta zona densidad media para los terrenos que enfrentan a A.Vespucio Norte, pero que en el caso específico de la propiedad que se analiza, la fusión de ambos roles permite acoger a densidad media el terreno completo (Ver anexo).

La situación antes descrita permite valorar la propiedad en cuanto a su potencial para construir en ella un edificio según lo permitan las normas vigentes, despreciando las construcciones existentes y considerando solamente el valor del casco urbano. Para analizar esta alternativa se efectuó un estudio de las potencialidades del terreno fusionado dando como resultado la posibilidad de construir hasta 3.177,40 m<sup>2</sup> sin considerar subterráneo, distribuidos en un piso zocalo, + 4 pisos y mansarda (Ver anexos).

Paralelamente a ello se valoró cada propiedad considerando el potencial de fusión y construcción descrito pero valorando además la construcción existente dado que esta presenta características espaciales y constructiva que permitirían su uso y/o reciclaje a la espera de factibilizar un negocio inmobiliario que considere la demolición de la vivienda y la construcción de un edificio adecuado a las expectativas.

La valorización final consideró esta última alternativa como adecuada, considerando la construcción existente pero, castigando el valor del m<sup>2</sup> construido, tanto por su antigüedad como por su limitado uso actual en relación a las posibilidades de nueva construcción y valorando el m<sup>2</sup> de terreno en razón a sus posibilidades de construcción según estudio adjunto.

MEDIO AMBIENTE





Nº 478  
TESMU Nº 0972464  
FECHA 20/05/96  
31 MAY 1996

**CERTIFICADO DE LINEA E INFORMACIONES PREVIAS.**

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL ALONSO FONDO: 2210311  
DESTINO SOLICITADO: VIVIENDA

ANTECEDENTES DEL PREDIO:  
UBICACION CALLE: AV. AMERICO VESPUCIO Nº 2506  
ROL Nº LOTE: 229 FCO DE AGUIRRE Nº 4372  
PLANO: S-702 MANZANA: SITIO: A SUPERFICIE: 782,50 M2

**LINEA DE EDIFICACION.**

| PERFILES DE CALLES   | ANCHO PERIF. OFICIAL | ANCHO CALZADA OFICIAL | DIST. EJE DE CALZ. A LINEA OFICIAL | ANTEJARDIN OFICIAL |
|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|
| Francisco de Aguirre | 20.00                | 7.00                  | 10.00                              | 5.00               |
| Av. Americo Vespucio | 60.00                | 7.00                  | 8.50                               | 7.00               |

ZONA: DENSIDAD MEDIA. SUBSECTOR: TRAMO:

**NORMAS GENERALES:**

- Ley General De Urbanismo Y Construcciones.-
- Ordenanza General De Construcciones Y Urbanización.-
- Ordenanza Plan Regulador Metropolitano De Santiago (Resol. Nº 20/94).-
- Ordenanza Local De Urbanizacion Y Edificacion Para La Comuna De Las Condes (D.S. Nº 46/81)

**NORMAS ESPECIALES:**

- D.S. Nº 202 de fecha 15/11/88.-(Usos de suelo Densidad Media y Baja).
- RESOL. Nº 44 de fecha 10/06/92 y sus modificaciones.-(Densidad Alta)
- D.S. Nº 380. de fecha 04/09/93.-(Restricción Puertos Aéreos).
- Decreto Nº 9 del Consejo Regional Metropolitano del 11/09/94.-(D.O.) SECCIONAL JARDIN DEL ECTE.
- RESOL. Nº 20/94, P.R.M.S.-: CAP. 8.2 AREAS DE RIESGO:
- REMOCION EN MASA (8.2.1.1-a) QUEBRADAS (8.2.1.1.1-3) INUNDACION (8.2.1.1-a).
- CAP. 8.3 PENDIENTES (8.3.3) CAP. 8.2 CERROS ISLAS (8.2.2.3) ART. 3º TRANSITORIO

**NORMAS DE EDIFICACION:**

- USOS DE SUELO: Los indicados en DS. 202/88  
- OCUP. DE SUELO: 40% CONSTRUCTIBILIDAD: SUP. PREDIAL MIN.: 400 M2  
- DENSIDAD MIN. 240 HAB. DENSIDAD MAX. AGRUPAMIENTO  
- ALTURA MAX. EDIF.: 4 PISOS ALTURA MAX. CIERROS: 2.00 NO TRANSPARENCIA: 50%

**NOTA:**

- Este Certificado esta sujeto a toda modificación Oficial de la Legislación y Normas vigentes.-
- El interesado deberá verificar los perfiles de las calles, los deslindes y superficie del terreno, para la ejecución del plano de situación, que se requiere en la solicitud de aprobación de Anteproyectos y Permisos de Edificación.-(Pto. Nº 2 Art. 5.1.5 de la Ordenanza General).
- ASIMISMO, NO PODRA MODIFICAR NI EFECTUAR OBRAS EN EL ESPACIO PUBLICO SIN VºBº DEL DEPARTAMENTO DE URBANIZACION Y CATASTRO.-

OBSERVACIONES: Densidad Media solo por Av. America

OPRAS DE URBANIZACION EJECUTADAS  
JEFE SECCION CATASTRO  
JEFE DEPTO. URB. Y CATASTRO  
31 MAYO 1996

| ZONA URBANA - DENSIDAD MEDIA  |   | (ALTURA MAXIMA 4 PISOS)<br>ORDENANZA LOCAL Nº 48 MAYO 1981 Y<br>D.S. 153 / 5-8-1986<br>D.S. 202 / 15-11-1989                       |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
|---|---|--|----------|---------|------|------|---------|------|------|--------------|------|------|--|---|-----------|-------------|-------------|------|-----|-----|
| CONDICIONES DE EDIFICACION  |   |  |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| DIST. MÍNIMO ENTRE PREDIOS  | RASANTE EN LOS DESLINDES Y EJES DE CALLE  | ADOSAMIENTOS   |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>SIN VANO</th> <th>CON VANO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1º piso</td> <td>1,50</td> <td>3,00</td> </tr> <tr> <td>2º piso</td> <td>2,50</td> <td>3,00</td> </tr> <tr> <td>3º y SIGTES.</td> <td>4,00</td> <td>4,00</td> </tr> </tbody> </table> |   | SIN VANO   | CON VANO | 1º piso | 1,50 | 3,00 | 2º piso | 2,50 | 3,00 | 3º y SIGTES. | 4,00 | 4,00 | 60°<br><br>Rasante aplicada desde el nivel natural del terreno | <table border="1"> <thead> <tr> <th>ALT. MAX.</th> <th>PERFO. MAX.</th> <th>LOHOS. MAX.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,00</td> <td>30°</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table> <p>En caso de uso de maclaneria o mayor 30% adjuntar carta notarial (solicitar carta tipo)</p> | ALT. MAX. | PERFO. MAX. | LOHOS. MAX. | 3,00 | 30° | 40% |
|   | SIN VANO  | CON VANO   |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| 1º piso   | 1,50  | 3,00   |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| 2º piso   | 2,50  | 3,00   |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| 3º y SIGTES.  | 4,00  | 4,00   |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| ALT. MAX.   | PERFO. MAX.   | LOHOS. MAX.  |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| 3,00  | 30°   | 40%  |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| LONGITUD DE FACHADA   | OCUPACION DE SUELO  | USO DE SUELO PERMITIDO   |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| No mayor a cinco veces la distancia menor a los deslindes, cuando ésta sea inferior a 400 mts.  | 40%<br><br>AREA LIBRE 35%<br>Para edificios residenciales o mixtos con vivienda dejar 35% referido al terreno para áreas libres abstratas con fines de estacionamiento. No aplicar en edificios de altura superior a 40 metros. | <p>USOS DE SUELO PERMITIDOS POR ANCHO DE VIA.</p> <p>NOTA PARA ADJELLOS DE FUNCIONAMIENTO NOCTURNO VER ART. 8 ORDENANZA LOCAL.</p> |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| DENSIDAD (max) 240 hab/ha.  | CIERROS EXTERIORES  |  |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
| Se consideran 4 hab. por vivienda. En línea se puede superar siempre que a los lotes resultantes se acceda por calle mínima 10 mts.   | ALTURA MAXIMA   | PORCENTAJE MAXIMO OCUPADO  |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |
|   | 2,00 mts.   | 50% de la superficie   |          |         |      |      |         |      |      |              |      |      |  |   |           |             |             |      |     |     |

**\* USOS DE SUELO**

"Artículo 11".- En el sector de Densidad Media, según el ancho de la calle que enfrenta el predio, sólo se permiten los siguientes usos de suelo, con las condiciones que se indican:

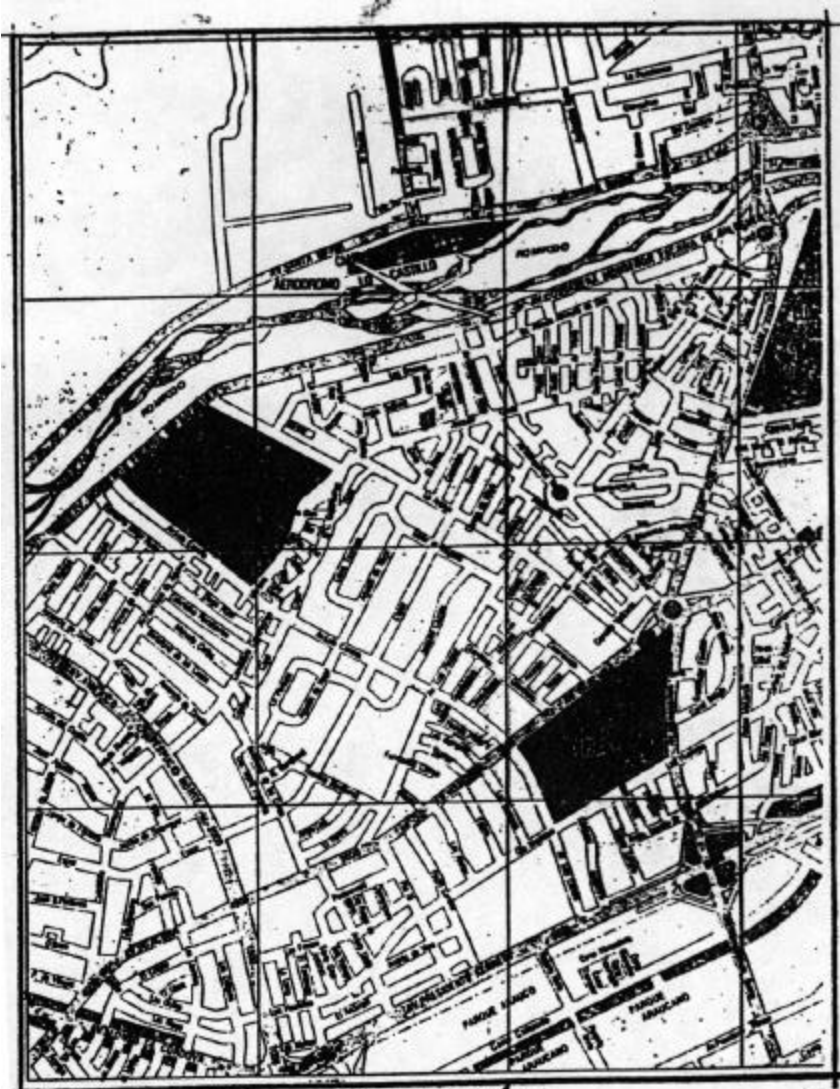
| Ancho de calle   | Usos de Suelo   | Condiciones   |
|--|---|---|
| k) En todas las calles y pasajes.  | - Residencial<br>- Areas Verdes   |   |
| l) Sólo en calles de un ancho mínimo de 18 metros.   | - Salud<br>- Educación<br>- Seguridad<br>- <del>Deportivo</del><br>- Cultura<br>- Organizaciones Comunitarias.<br>- Espectáculos y Turismo<br>- Comercio<br>- Servicios Públicos<br>- Servicios Financieros<br>- Servicios: | - Excepto Clínicas y Hospitales<br>- Excepto Jueves de la Salud y Superm.<br>- Edificios escalatorados (escaleras).<br>- Excepto Salas de Conferencia y Auditorios.<br>- Excepto Cines, Teatros, Hoteles, Drive In.<br>- Excepto Bombas de Servicio, Centros de Servicio Automático Distribuidores de gas, Leña o Carbón.   |
| m) Sólo en calles de ancho mínimo 20 mts.  | - Salud<br>- Educación<br>- Cultura<br>- Espectáculos y Turismo<br>- Comercio<br>- Cultura  | - Sólo los siguientes destinos:<br>- Clínicas Veterinarias (sólo consultorio).<br>- Panaderías y Pastelerías.<br>- Venta de Herrería y Hierro.<br>- Talleres de Reparación de muebles, calzados, vestuario y otros tejidos.<br>- Talleres fotográficos.<br>- Copiadoras de planos.<br>- Cuadernos.<br>- Talleres mecánicos (excluye desarmadura y pintura).<br>- Talleres eléctricos.<br>- Radio difusoras.<br>- Imprentas.<br>- Peluquerías. |
| n) El ancho de las calles indicadas, debe cumplir en todo el largo de la vía en que se aplica el predio; y ésta deberá estar manifestada entre vías de enlace con otras existentes, las que también deben cumplir con el ancho mínimo requerido para cada destino.   | - Salud<br>- Educación<br>- Cultura<br>- Espectáculos y Turismo<br>- Comercio<br>- Cultura  | - Clínicas y Hospitales.<br>- Hoteles Hoteles o Superm., debiendo tener la calle, una calzada mínima de 2 plazas por sentido de tránsito.<br>- Salas de Conferencia, Auditorios.<br>- Cines, Teatros, Hoteles, Drive In.<br>- Bombas de Servicio, Centros de Servicio Automático, distribución de gas, leña y carbón.   |
| o) Se exceptúan de los usos y destinos permitidos aquellas actividades de funcionamiento nocturno. Esta disposición está reglamentada en la Ordenanza para el Ejercicio del Comercio en la Comuna de Las Condes, aprobada por decreto alcaldal.<br>No quedan incluidos en esta excepción los predios con frente a las calles Vitacura, Las Condes.   |   |   |
| p) Cuando un predio enfrenta dos calles de distinta condición y/o ancho y que por usos de suelo no residencial que le permita sólo una de las calles, debe al presentar todos sus accesos vehiculares y peatonales principales, sólo por la calle que le permita dicho destino.  |   |   |
| q) Los usos de suelo y sus condiciones, deben ser interpretados en conformidad a las definiciones establecidas en el Párrafo 2, Título III, de la Ordenanza del Plan Intercomunal de Santiago y a la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en su Nº 16, Párrafo sobre el equipamiento, en el que se aprueban los equipamientos según el tipo y la escala. El ámbito de acción de estos usos de suelo, corresponde en todos los casos a reglamentación de escala Regional y Metropolitana, Comunal o Vecinal. |   |   |



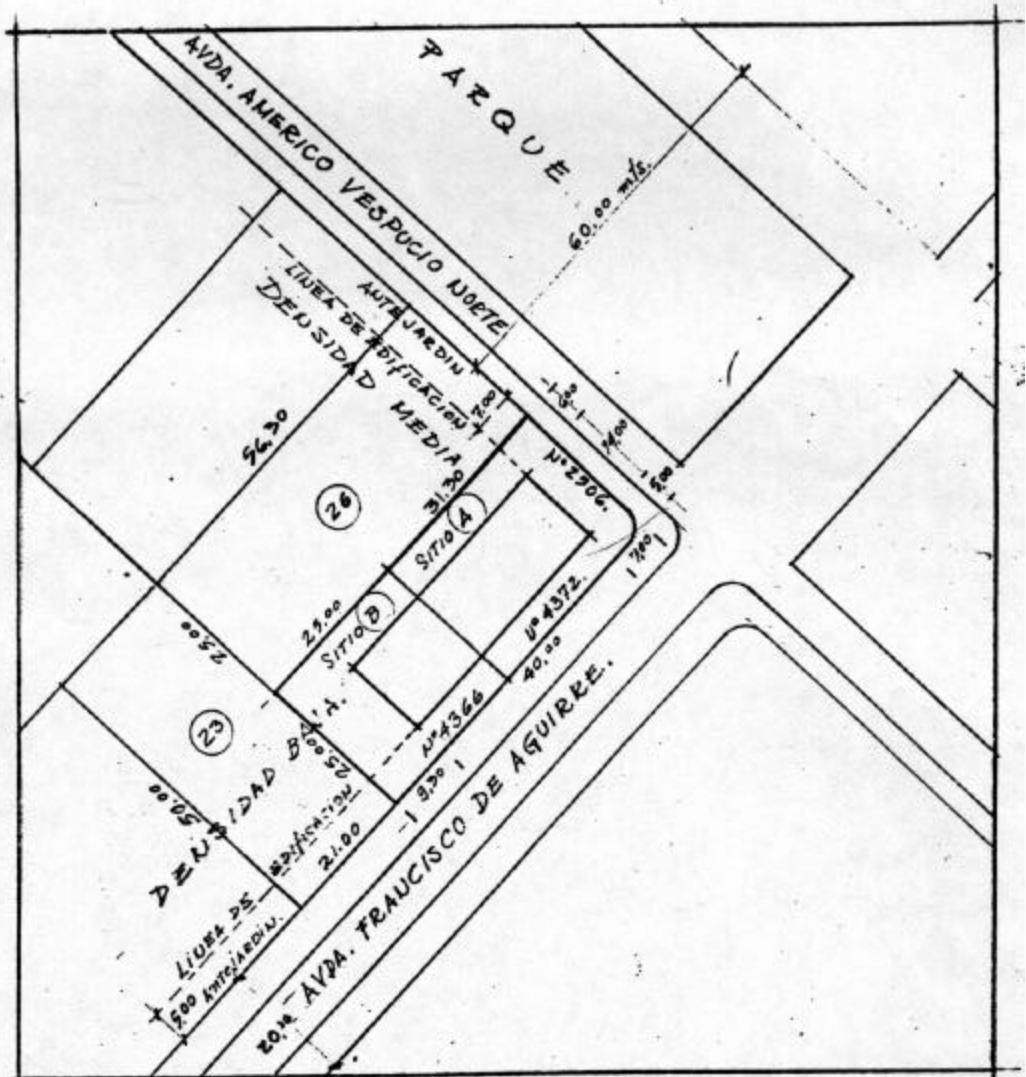
| RESUMEN CONDICIONES DE EDIFICACION.   |   |
|---|---|
| EN ZONA URBANA - DENSIDAD MEDIA - VITACURA.                                     |   |
| ALTURA MAXIMA EDIFICACION:  | 4 PISOS + MAUSARDA + ZOCALO + SUBT.   |
| % OCUPACION DE SUELO  | : 40%   |
| DISTANCIAMIENTOS 1º Piso  | : 1,50 mt. sin VALO ; 3,00 con VALO   |
| 2º Piso   | : 2,50 mt. sin VALO ; 3,00 con VALO   |
| 3º Piso y Sigt.   | : 4,00 mt. sin VALO ; 4,00 con VALO.  |
| Rasantes  | : 60° en deslindes y EJES de CALLES desde nivel natural.  |
| USO DE SUELO PERMITIDO<br>solo en calles de ancho minimo<br>17 metros y 20 mt.  | : Residencial, Salud, Educacion<br>Seguridad, Cultura, Comercio<br>Servicios Públicos, Servicios<br>Profesionales, esparcimiento<br>y Turismo,<br>Se exceptúan actividades de funcio-<br>namiento nocturno. |
| ESTACIONAMIENTOS:   |   |
| Edificio Vivienda:  | de 50 a 100 m <sup>2</sup> Const - 1 x vivienda } + 15% adic. en<br>de 100 a 150 m <sup>2</sup> Const - 1/2 x vivienda } VISITAS  |
| Edificio Oficinas o Comercio:   | 1 esta. x cada 30 m <sup>2</sup> de Superficie.   |
| CUADRO DE SUPERFICIES posibles por fusion de lotes                              |   |
| SUPERFICIE TERRENO A.   | 782,50 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE TERRENO B.   | 625,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE OBTENIDA POR FUSION DE LOTES A Y B                                   | 1.407,50 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA EN 1º PISO<br>POR % de OCUPACION DE SUELO ASIGNADO | 563,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPUESTA 1º PISO 40 x 14 m.                              | 560,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA 2º PISO 40 x 14 mts.                                      | 560,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA 3º PISO 40 x 14 mts.                                      | 560,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA 4º PISO 40 x 14 mts.                                      | 560,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA MAUSARDA 37 x 10,29 m.                                    | 377,40 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA ZOCALO 40 x 14 mts.                                       | 560,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA SIN CONSIDERAR<br>SUBTERRANEO                       | 3.177,40 m <sup>2</sup>   |





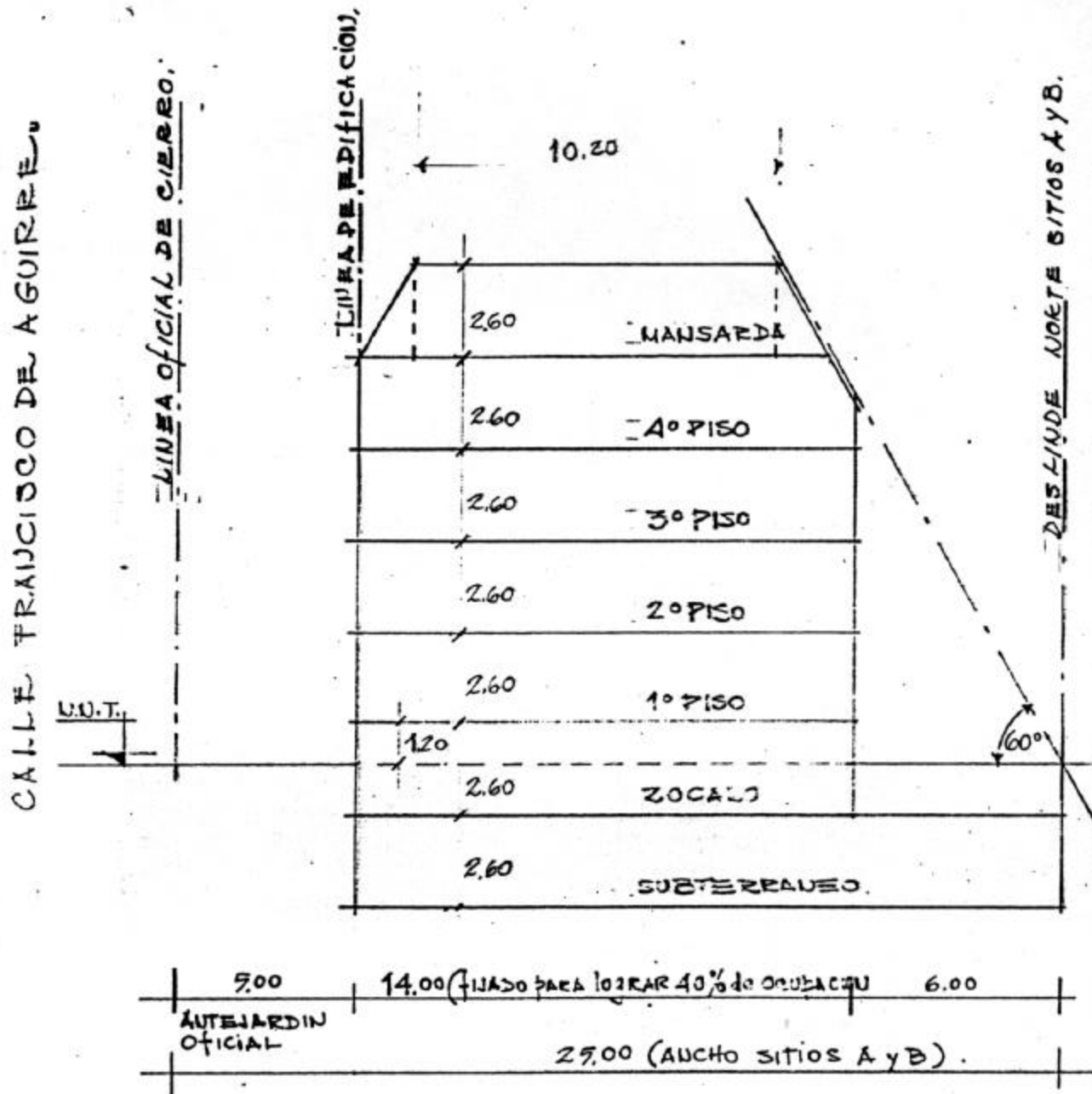


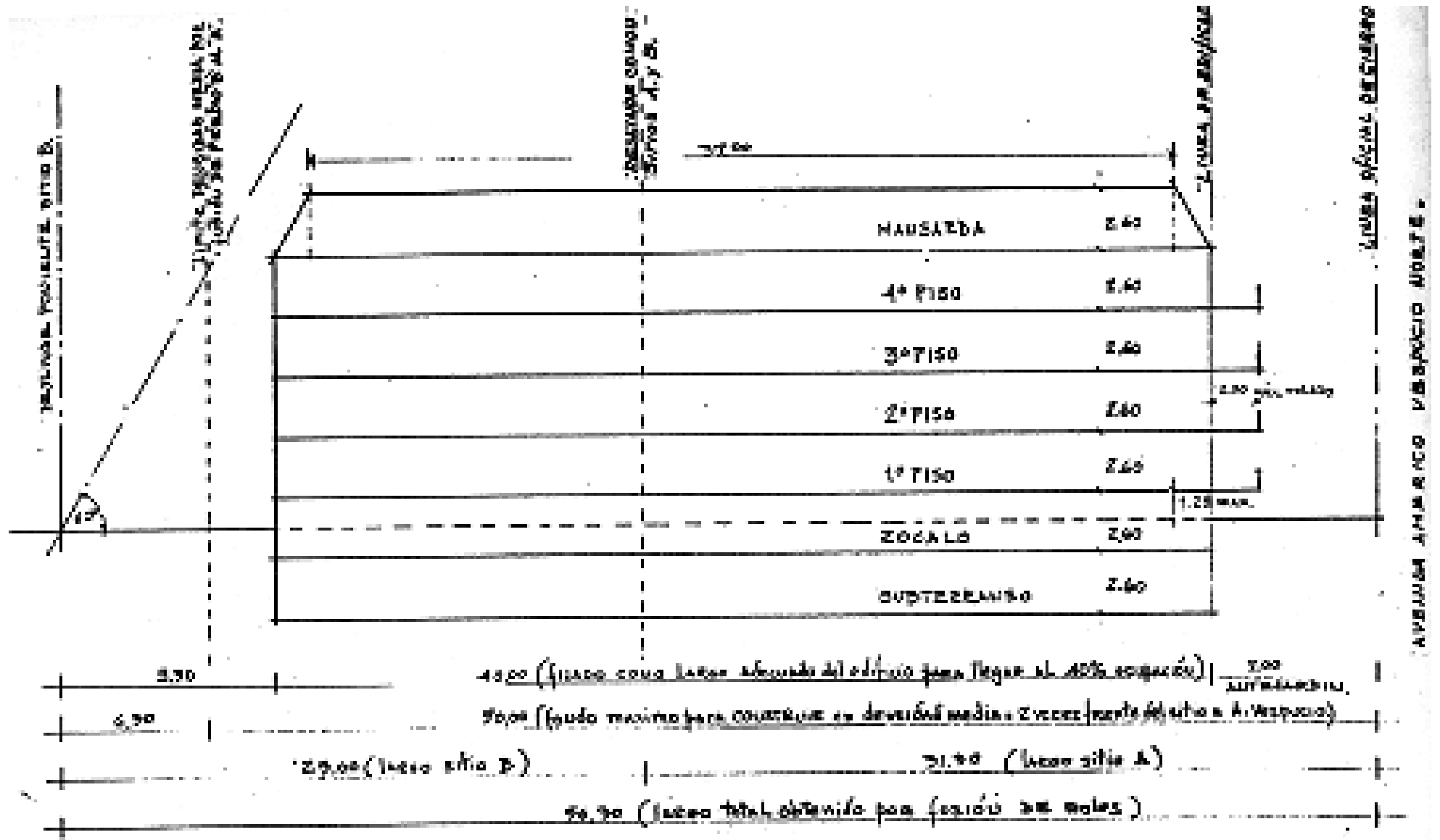
PLANO DE UBICACION



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

ANEXO JUFORME TASACION  
 PROPIEDAD EN AMERICO VESPUCCIO NORTE 2506  
 ESQUINA FCO. DE AGUIRRE  
 ARQUITECTO: LUIS GOLDSACK J.







**marco legal y normativo**  
**ejemplo: estudio de cupo**

