



EJEMPLO DE APLICACIÓN DE NORMATIVA: ESTUDIO DE CUPO

Un estudio de cupo consiste en el análisis de toda la normativa general y específica que afecta a un determinado sitio y a partir de eso, proyectar el volumen teórico construible máximo que otorgue la mayor eficiencia y beneficio.

En este ejemplo se adjunta un estudio de cupo realizado para una propiedad en Americo Vespucio Norte, Vitacura.

Se incluyen los siguientes documentos:

- Certificado de línea e Informaciones Previas
- Informe de tasación
- Plano de Ubicación
- Plano de Emplazamiento
- Corte transversal volumen máximo edificable
- Corte longitudinal volumen máximo edificable
- Cuadro de superficies
- Cuadro resumen de condiciones de edificación

INFORME DE TASACION

ANTECEDENTES GENERALES

CALLE		
Av. Americo Vespucio Norte 2506 Esq. Fco de Aguirre N°4372, y Fco.deAguirre 4366		
ACERA	N° DE ROL	
Nor-Poniente	585-22 y 585-23	
COMUNA	CIUDAD	Manzana H
Vitacura	Santiago	Loteo Lo Castillo Sitios A y B
TASACION ANTERIOR		
DESCRIPCION GENERAL 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 Fco.de Aguirre se encuentra eriazo con cierros perimetrales		
Ver anexo..		

TERRENO Se señalan dimensiones separadas para cada rol

FORMA		
Rectangular, plano		
FRENTE	Sitio A 25.00 a Av.AVespucio Sitio B 25.00 a Fco de Aguirre	CONTRA-FRENTE Sitio A - 25.00 deslinde con sitio B Sitio B - 25.00 deslinde con sitio 26
FONDO	Sitio A 31.30 por Fco de Aguirre Sitio B 25.00 deslinde a sitio 23	SUPERFICIE A= 782.50 m2 B= 625.00 m2
Superficie total = 1.407,50 m2		

URBANIZACION

☒ HORM. CEM. ☐ HORM. ASFAL	☒ PASTELON	SOLERA ☒ SI ☐ NO	GAS ☒ MATRIZ ☐ UNIT. ☐ CENTR.
☐ ADOQUIN ☐ MACADAM	☐ BALDOSA	ANTE-JARDIN ☒ SI ☐ NO	AGUA POTABLE ☒ MATRIZ ☐ PILON ☐ NO
☐ FR. HORM. ☐ FR. TIERRA	☐ TIERRA	ELECTRICIDAD ☒ SI ☐ NO	ALCANTARILLADO ☒ COLEC ☐ FOSA ☐ P.NEG.
EXPROPIACIONES - NUEVOS TRAZADOS - OBSERVACIONES			
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

CARACTERISTICAS	UBICACION CALLE	INTERES POR EL SECTOR	CONJUNTO RESIDENCIAL
☒ RESIDENCIAL ☐ OBRERO	☒ PRINCIPAL ☐ SECUNDARIA	☒ ALTO ☐ MEDIO ☐ BAJO	inmediatos:
☒ COMERCIAL ☐ INDUSTR.	☐ CIEGO ☐ PASAJE	CONSERVACION SECTOR ☒ B ☐ R ☐ M	CENTROS COMERCIALES inmediatos
☒ MIXTO	☐ PATIO INTERIOR	☐ REMOD ☐ NUEVO ☐ ANTIG	A MTS.
CALIDAD ☐ B ☐ R ☐ M	VÍAS DE LOCOMOCION Y MOVILIZACION, AVDAS. Y CALLES IMPORTANTES Av.A.Vespucio Av.Francisco de Aguirre Av. Monseñor Escrivá de Balaguer - Av. Vitacura		
OBSERVACIONES: 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. enfrente 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 mas mansarda destinada a vivienda de alto standart, lo que indica el interés existente por el sector.			

CARACTERISTICAS CONSTRUCCION solo en sitio A esquina

ANTIGÜEDAD 40 años	CALIDAD alta	☒ AISLADO ☐ EN SERIE ☐ PAREADO ☐ DEPTOS.	N° DE PISOS 2 pisos
CONSTRUCCION CLASE ☐ A ☐ B ☒ C ☐ D ☐ E	% CONSTRUÍDO CON RESPECTO AL TERRENO 36%	ACOGIDO A LEY ☐ DFL 2 ☐ LEY PEREIRA ☐ OTRA	☐ VENTA + PISO
PROGRAMA La vivienda que se emplaza en sitio A presenta el programa de recintos que se señala 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. 2º Piso : 548,5 m2 construido; Hall de piso, tercer dormitorio con baño anexo y escritorio. Superficie total construida : 340,5 m2 (Ver anexos)			

ESTRUCTURAS Y TERMINACIONES			
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. Estructura de cubierta en roble de 2" x 6" con cubierta a base de teja de arcilla cocida con vaballete del mismo material. Instalaciones completas incluyendo calefacción por radiadores.			
(Ver anexos)			
CHIMENEA AISLACION ☐ SI ☒ NO ☒ SI ☐ NO	CLOSETS ☒ SI ☐ NO ☐ REP. ☐ CAJON ☐ COLG.	MUEBLES ☒ SI ☐ NO ☐ BASE ☐ MURAL ☐ LAVAR	INST. ELECTRICAS ☒ EMBUTIDAS ☐ A LA VISTA
CIERRES EXTERIORES sí	CIERRES INTERIORES sí	CALEFACCION sí	de cañerías
AMPLIACIONES U OBRAS EN EJECUCION -----			
OBRAS COMPLEMENTARIAS -----			

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

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

- 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 m² 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 m² construido, tanto por su antigüedad como por su limitado uso actual en relación a las posibilidades de nueva construcción y valorando el m² de terreno en razón a sus posibilidades de construcción según estudio adjunto.

MEDIO AMBIENTE



Nº 478

TESMU Nº 0972464.

FECHA 30/05/96 31 MAYO 1996

CERTIFICADO DE LINEA E INFORMACIONES PREVIAS.

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL ALONSO FONO: 2010311
DESTINO SOLICITADO: VIVIENDA

ANTECEDENTES DEL PREDIO:	
UBICACION CALLE:	AV. AMERICO VESPUCCI Nº 2506
ROL Nº	LOTEO: 219. FCO DE AGUIRRE Nº 4372
PLANO: 5-702	MANZANA: SITIO: A SUPERFICIE: 782,50 M2

LINEA DE EDIFICACION.

PERFILES DE CALLES	ANCHO PERFIL 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 VESPUCCI	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 Aereos).
- ~~Decreto Nº 9 del Consejo Regional Metropolitano del 11/08/94.-(D.O.) SECCIONAL JARDIN DEL ESTE.~~
- 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 a.1.2); INUNDACION (8.2.1.1-a).~~
- ~~CAP. 3.3 PENDIENTES (3.3.2) CAP. 5.2 CERROS ISLAS (5.2.2.2) 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 Hb/ha | DENSIDAD MAX. | AGRUPAMIENTO | |
| ALTURA MAX. EDIF.: 4 pisos | ALTURA MAX. CIERROS: 2.00 m | 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. AMERICO VESPUCCI.

* OBRAS DE URBANIZACION EJECUTADAS

Andrés J. Muñoz
JEFE SECCION CATASTRO

NUOVA COSTANERA 3401
FONO 2463974 - FAX 2463991
VIÑA DEL MAR - CHILE

JEFE DEPTO. URB. Y CATASTRO

31 MAYO 1996

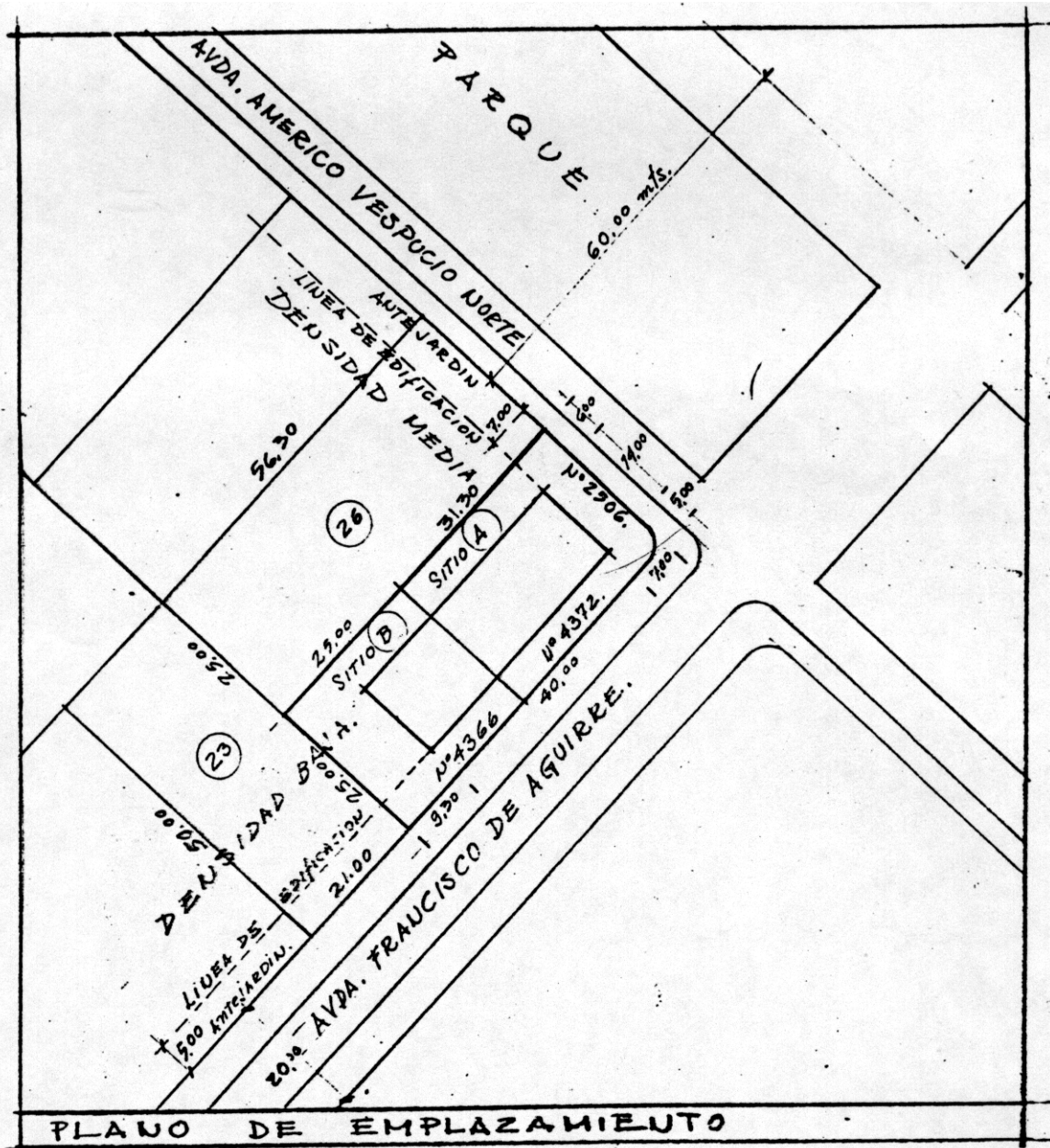
INICIPALIDAD DE VITACURA
DOM

ZONA URBANA - DENSIDAD MEDIA			(ALTURA MAXIMA 4 PISOS) ORDENANZA LOCAL N° 46 MAYO 1981 Y D.S. 153 / 5-8-1986 D.S. 202 / 15-11-1989			
CONDICIONES DE EDIFICACION						
DIST. MÍNIMO ENTRE PREDIOS		RASANTE EN LOS DESLINDES Y EJES DE CALLE		ADOSAMIENTOS		
	SIN VANO	CON VANO	60° Rasante aplicada desde el nivel natural del terreno	ALT. MAX	PEND. MAX.	LONG. MAX.
1° piso	1.50	3.00		3.00	30°	40%
2° piso	2.50 2.00	3.00				
3° y SGTES.	1.50 2.00	4.00				
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% AREA LIBRE 35% Para edificios residenciales o mixtos con vivienda dejar 35% referido al terreno para áreas libres abiertas comunes resuelta a cualquier nivel. No podrán ser estacionamientos ni áreas para estacionamiento.		TODOS LOS USOS INDICADOS DETERMINADOS POR ANCHO DE VIA.* NOTA: PARA AQUELLOS DE FUNCIONAMIENTO NOCTURNO VER ART. II ORDENANZA LOCAL	
DENSIDAD (nota) 240 hab/ha.		CIERROS EXTERIORES				
Se consideran 6 hab. por vivienda. En lotes se puede superar siempre que a los lotes resultantes se acceda por calle mínima 10 mts.						

* 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
a) En todas las calles y pasajes.	- Residencial - Áreas Verdes	
b) Sólo en calles de un ancho mínimo de 15 metros.	- Salud - Educación - Seguridad - Deportes - Cultura - Organizaciones Comunitarias, Esparcimiento y Turismo - Comercio - Servicios Públicos - Servicios Profesionales - Servicios:	- Excepto Clínicas y Hospitales - Excepto niveles Medio o Superior. - Excluido establecimientos penitenciarios. - Excepto Salas de Concierto y Auditorios. - Excepto Cines, Teatros, Hoteles, Drive in. - Excepto Bombas de Bencina, Centros de Servicios Automotriz Distribuidoras de gas, Leña o Carbón. - Sólo los siguientes destinos: - Clínicas Veterinarias (sólo consultas). - Panaderías y Pastelerías. - Venta de Madera y Hierro. - Talleres de Reparación de muebles, calzado, vestuario y otros inofensivos. - Talleres fotográficos. - Copadoras de planos. - Gasilerías. - Talleres Mecánicos (excepto desabolladura y pintura). - Talleres eléctricos. - Radio difusoras. - Imprentas. - Peluquerías.
c) Sólo en calles de ancho mínimo 20 mts.	- Salud - Educación - Cultura - Esparcimiento y Turismo - Comercio - Culto	- Clínicas y Hospitales. - Niveles Medio o Superior, debiendo tener la calle, una calzada mínima de 2 pistas por sentido de tránsito. - Salas de Concierto, Auditorios. - Cines, Teatros, Hoteles, Drive in. - Bombas de Bencina, Centros de Servicio Automotriz, distribución de gas, leña y carbón.
d) El ancho de las calles indicadas, debe cumplirse en todo el largo de la cuadra en que se emplaza el predio; y ésta deberá estar materializada entre vías de enlace con otras existentes, las que también deben cumplir con el ancho mínimo requerido para cada destino.		
e) 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 alcaldicio. No quedan incluidos en esta excepción los predios con frente a las calles Vitacura, Las Condes.		
f) Cuando un predio enfrente dos calles de distinta condición y/o ancho y opte por el uso de suelo no residencial que le permita sólo una de las calles, deberá presentar todos sus accesos vehiculares y peatonales principales, sólo por la calle que lo permita dicho destino.		
g) Los usos de suelo y sus condiciones, deben ser interpretados en conformidad a las definiciones establecidas en el Párrafo 3, Título III, de la Ordenanza del Plan Intercomunal de Santiago y a la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en su N° 10, Política sobre el equipamiento, en el que se ejemplifican los equipamientos según el tipo y la escala. El ámbito de acción de estos usos de suelo, corresponde en todos los casos a equipamiento de escala Regional y Metropolitana, Comunal o Vecinal.		



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

CALLE FRANCISCO DE AGUIRRE

LÍNEA OFICIAL DE CIERRO

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

10.20

2.60

MANSARDA

2.60

4º PISO

2.60

3º PISO

2.60

2º PISO

2.60

1º PISO

1.20

2.60

ZOCALO

2.60

SUBTERRANEO

DESLINDE NORTE SITIOS A Y B

60°

9.00

14.00 (FIJADO PARA LOGRAR 40% de COBERTURA)

6.00

AUTAJARDIN
OFICIAL

29.00 (ANCHO SITIOS A Y B)

ANEXO INFORME DE TASACION

PROPIEDAD EN AMERICO VESPUCIO NORTE 2506

ESQUINA FRANCISCO DE AGUIRRE,

ARQUITECTO : LUIS GOLDSACK J.

AVENIDA AMÉRICO VESPUCIO NORTE.

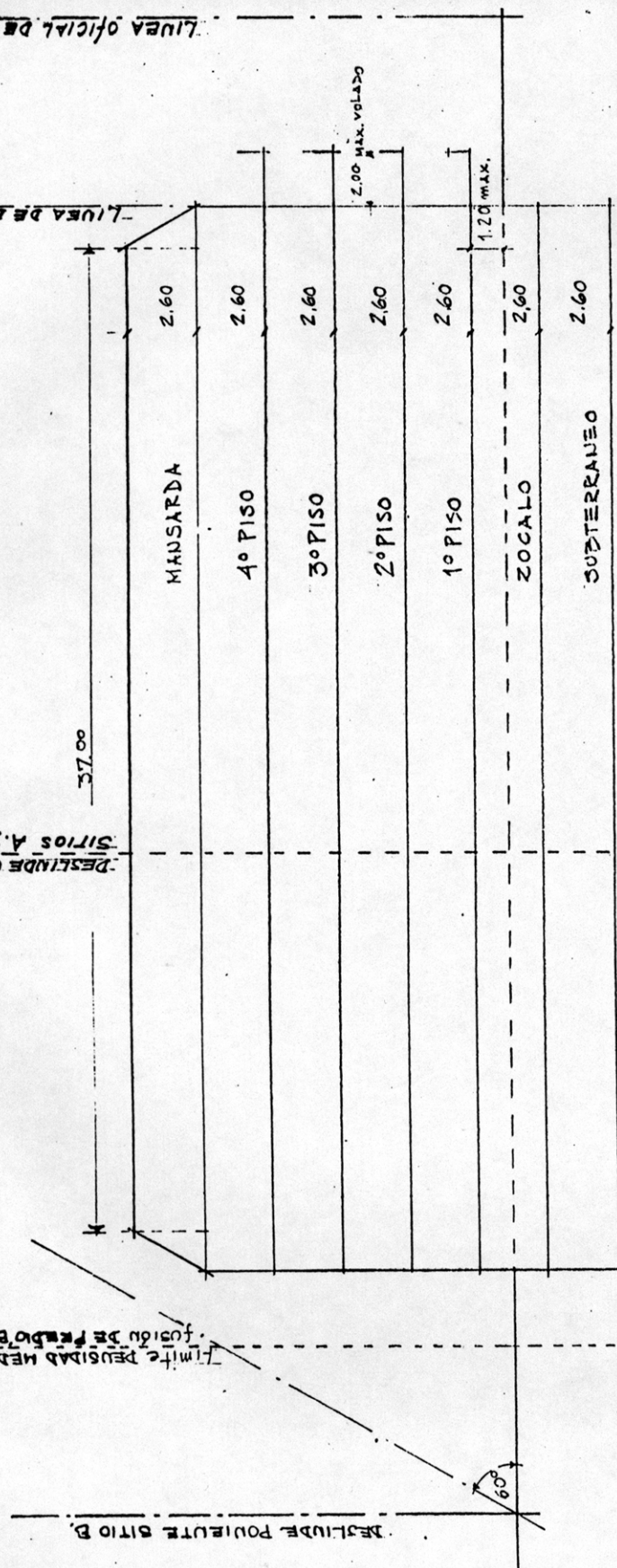
LÍNEA OFICIAL DE CIERRO

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

DESTINOS COMUNICACIONALES A Y B

LÍMITE DE DENSIDAD MEDIA POR FUSIÓN DE SITIO A

DESTINOS COMUNICACIONALES SITIO B



4000 (fijado como largo adecuado del edificio para llegar al 40% ocupación) | 7.00 ANTEJARDIN.

50.00 (fondo máximo para construir en densidad media = 2 veces frente del sitio A. Vespucio)

25.00 (largo sitio B)

31.30 (largo sitio A)

56.30 (largo total obtenido por fusión de roles)

ANEXO INFORME DE TASACIÓN
PROPIEDAD EN AMÉRICO VESPUCIO NORTE 2503 ESQUINA
FRANCISCO DE AGUIRRE
ARQUITECTO LUIS GOLDSACK J.

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 VANO ; 3,00 con VANO

2º Piso : 2,50 mt. sin VANO ; 3,00 con VANO

3º Piso y Sig. : 4,00 mt. sin VANO ; 4,00 con VANO

Rasantes : 60° en deslindes y Ejes de Calles desde nivel natural.

USO DE SUELO PERMITIDO :

solo en calles de ancho minimo

15 metros y 20 mt.

: RESIDENCIAL, Salud, Educacion
Seguridad, Cultura, Comercio
Servicios Públicos, Servicios
Profesionales, esparcimiento
y Turismo,
Se exceptúan actividades de funcionamiento nocturno.

ESTACIONAMIENTOS:

Edificio Vivienda: de 50 a 100 m² Const. - 1 x vivienda } + 15% adic. en
de 100 a 150 m² Const. - 1 1/2 x vivienda } VISITAS

Edificio Oficinas o Comercio: 1 esta. x cada 30 m² de Superficie.

CUADRO DE SUPERFICIES posibles por fusion de lotes.

SUPERFICIE TERRENO A.

782,50 m²

SUPERFICIE TERRENO B.

625,00 m²

Superficie obtenida por fusion de lotes A y B

1.407,50 m²

SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA EN 1º PISO

por % de OCUPACION DE SUELO ASIGNADO

563,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPUESTA 1º PISO 40 x 14 m

560,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA 2º PISO 40 x 14 mts.

560,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA 3º PISO 40 x 14 mts.

560,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA 4º PISO 40 x 14 mts.

560,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA MAUSARDA 37 x 10,24 m

377,40 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA ZOCALO 40 x 14 mts.

560,00 m²

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA SIN CONSIDERAR

SUBTERRANEO

3.177,40 m²