

INFORME DE ANTECEDENTES PREDIALES Y AUDITORÍA URBANÍSTICA

Proyecto	Proyecto EM	Fecha	10-09-2026 15:34
Propietario	CLIENTE S/N	RUT	No informado
Dirección	El Roble 456	Comuna	Valparaíso
Rol de avalúo	345-56	Zona	No informada
Destino	Vivienda unifamiliar	Fuente	No informada

1. Comparación urbanística automática

Indicador	Proyecto	Exigencia	Resultado
Superficie del terreno	400.000 m²	Pendiente de informar	PENDIENTE
Superficie construida primer piso	104.000 m²	Pendiente de informar	PENDIENTE
Superficie construida total	148.000 m²	≤ 800.000 m²	CUMPLE
Ocupación de pisos superiores	0.110 factor	Pendiente de informar	PENDIENTE
Densidad habitacional	25.000 viv/ha	≤ 80.000 viv/ha	CUMPLE
Altura total hasta la cubierta	6.037 m	≤ 12.000 m	CUMPLE
Número de pisos	2.000 pisos	≤ 3.000 pisos	CUMPLE

La altura total se obtiene del punto Z más alto de la misma malla 3D utilizada por cortes y elevaciones.

2. Distanciamientos por fachada y deslinde

Orientación	Condición	Distancia	Exigencia	Estado	Observación
Norte	Frente / antejardín	6.20 m	3.00 m	CUMPLE	Distanciamiento suficiente.
Sur	Deslinde vecino	3.80 m	3.00 m	CUMPLE	Distanciamiento suficiente. La fachada contiene tramos con y sin vanos; se aplicó la exigencia más restrictiva.
Oriente	Deslinde vecino	5.00 m	2.50 m	CUMPLE	Distanciamiento suficiente.
Poniente	Deslinde vecino	3.00 m	3.00 m	CUMPLE	Distanciamiento suficiente. La fachada contiene tramos con y sin vanos; se aplicó la exigencia más restrictiva.

3. Rasantes y adosamientos

Orientación	Rasante	Punto crítico	Altura admitida	Adosamiento	Estado	Observación
Norte	70°	—	—	0.00/20.00 m (0.00%)	PENDIENTE	Configure todas las cubiertas para obtener sus aleros y puntos de control reales.
Sur	70°	—	—	0.00/20.00 m (0.00%)	PENDIENTE	Configure todas las cubiertas para obtener sus aleros y puntos de control reales.
Oriente	70°	—	—	0.00/20.00 m (0.00%)	PENDIENTE	Configure todas las cubiertas para obtener sus aleros y puntos de control reales.
Poniente	70°	—	—	0.00/20.00 m (0.00%)	PENDIENTE	Configure todas las cubiertas para obtener sus aleros y puntos de control reales.

4. Ventilación de recintos

Recinto	Clasificación	Ventana exterior	Estado	Observación
DORMITORIO	Habitable	Sí	CUMPLE	Cuenta con ventana exterior.
DORMITORIO	Habitable	Sí	CUMPLE	Cuenta con ventana exterior.
DORMITORIO	Habitable	Sí	CUMPLE	Cuenta con ventana exterior.
BAÑO	No habitable regulado	Sí	CUMPLE	Cuenta con ventana exterior.
COCINA	No habitable regulado	Sí	CUMPLE	Cuenta con ventana exterior.
LIVING_COMEDOR	Habitable	Sí	CUMPLE	Cuenta con ventana exterior.

5. Guía de ajustes recomendados para el proyecto

Esta tabla reúne únicamente los incumplimientos y verificaciones pendientes. Siga las acciones propuestas y vuelva a generar el informe después de modificar el dibujo.

Prioridad	Elemento	Problema detectado	Qué debe modificar
COMPLETAR DATO	Ocupación de pisos superiores	Falta información para verificar ocupación de pisos superiores.	Complete el límite correspondiente desde el CIP o instrumento territorial.
COMPLETAR DATO	Rasante Norte	Configure todas las cubiertas para obtener sus aleros y puntos de control reales.	Configure todas las cubiertas, cierre el terreno y seleccione el agrupamiento y ángulo aplicables.
COMPLETAR DATO	Rasante Oriente	Configure todas las cubiertas para obtener sus aleros y puntos de control reales.	Configure todas las cubiertas, cierre el terreno y seleccione el agrupamiento y ángulo aplicables.
COMPLETAR DATO	Rasante Poniente	Configure todas las cubiertas para obtener sus aleros y puntos de control reales.	Configure todas las cubiertas, cierre el terreno y seleccione el agrupamiento y ángulo aplicables.
COMPLETAR DATO	Rasante Sur	Configure todas las cubiertas para obtener sus aleros y puntos de control reales.	Configure todas las cubiertas, cierre el terreno y seleccione el agrupamiento y ángulo aplicables.
COMPLETAR DATO	Superficie construida primer piso	Falta información para verificar superficie construida primer piso.	Complete el límite correspondiente desde el CIP o instrumento territorial.
COMPLETAR DATO	Superficie del terreno	Falta información para verificar superficie del terreno.	Complete el límite correspondiente desde el CIP o instrumento territorial.

Esta guía ayuda a corregir el dibujo preliminar. No reemplaza la revisión de un arquitecto, especialista o Dirección de Obras Municipales.

6. Alcance y trazabilidad

Reporte automático de apoyo al diseño. Las exigencias ingresadas deben coincidir con el CIP y el instrumento territorial vigente. Los resultados geométricos dependen del terreno cerrado, la fachada principal seleccionada y la configuración completa del proyecto. Este documento no reemplaza la revisión profesional ni la aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

Referencias de apoyo: OGUC, especialmente artículos 2.6.3, 4.1.2 y 4.1.3, según corresponda al proyecto.