

ORDENANZA INTERNA DE EDIFICACIÓN ZONA FRANCA - PUNTA ARENAS

1. INTRODUCCIÓN

La presente Ordenanza es obligatoria para todos aquellos Usuarios, Arrendatarios, Locatarios o Asignatarios de terrenos con construcción o para construir, módulos, locales comerciales, locales gastronómicos, kioscos o espacios, entre otros; ubicados en al interior del Recinto Franco de Punta Arenas que deseen o se vean en la necesidad de modificar, remodelar, alterar, habilitar, construir edificios, bodegas, galpones, locales o cualquiera otra obra, como también las fusiones o subdivisiones de terrenos.

La presente Ordenanza Interna de Edificación forma parte integrante del Reglamento Interno Operacional (RIO) de la Zona Franca de Punta Arenas, formando un todo; sin embargo, en caso de existir cualquier contradicción entre la presente y el RIO, primará este último.

Las disposiciones de la presente normativa, relativas a arquitectura, construcción y lo demás que sobre la materia dicte la Sociedad Administradora, regirán en todo el Recinto de la Zona Franca.

Las presentes normas fijan los procedimientos establecidos para toma de conocimiento de los proyectos y su aprobación, sus condiciones de edificación y la seguridad general que deben cumplir las obras que ejecuten las empresas usuarias y/o arrendatarias en la Zona Franca.

Esta normativa tiene sus fundamentos y bases en tres documentos y/o niveles de acción para la elaboración, tramitación y aprobación de los distintos proyectos, en lo que resulten aplicables para el predio de Zona Franca:

- i) La Ley General de Urbanismo y Construcción ("LGUC"), que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.
- ii) La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción ("OGUC"), que contiene las disposiciones reglamentarias y que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles.
- iii) El Plan Regulador Comunal de Punta Arenas ("PRC"), que es el instrumento de planificación vigente que establece las normas sobre usos de suelo, edificaciones y urbanización del área urbana de la ciudad de Punta Arenas y, en general, el proceso de desarrollo urbano de la ciudad.

La Ordenanza Interna de Edificación ("OIE"), son Normas Técnicas Especiales, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos de edificación y urbanización, para el cumplimiento de los estándares exigidos por la Sociedad Administradora, para el desarrollo comercial de la Zona Franca.

La presente Ordenanza es un instrumento destinado a la planificación y ordenamiento interno, complementario a lo establecido en la LGUC, en la OGUC, en el PRC en lo que resulten aplicables, así como también en el Reglamento Interno Operacional ("RIO") de la Zona Franca de Punta Arenas, el cual ha sido desarrollado por la Concesionaria, en el uso de sus facultades.

La presente Ordenanza tiene por objeto velar por el correcto desarrollo del Área de Concesión otorgada por el FISCO-Intendencia de la Región de Magallanes y Antártica Chilena a la Concesionaria, que permita tanto a las autoridades, administradores y usuarios fijar condiciones de edificación de manera que potencien todos los sectores consolidados y disponibles del Recinto, además de establecer los mecanismos, plazos y responsables de los trámites y autorizaciones.



2. DEFINICIONES

A fin de tener a la vista algunos conceptos y/o abreviaturas para efectos de la presente Ordenanza se entenderá por:

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones.

OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

PRC: Plan Regulador Comunal.

DOM: Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Punta Arenas.

OIE: Ordenanza Interna de Edificación.

RIO: Reglamento Interno Operacional.

SRI: Sociedad de Rentas Inmobiliarias Ltda. ó Sociedad Administradora.

OTZF-PA : Oficina Técnica Zona Franca - Punta Arenas.

Usuario: La persona natural o jurídica que ha convenido con la Sociedad Administradora, el derecho a desarrollar actividades con franquicias del sistema franco en la Zona Franca bajo su administración.

Locatario/Arrendatario: La persona natural o jurídica que ha convenido con la Sociedad Administradora, el derecho a desarrollar actividades bajo régimen general de tributación en la Zona Franca bajo su administración.

Gerencia General: Responsable de la Administración del Recinto Franco, representado por su Gerente.

Altura de edificación: la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

Ampliación: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.

Antejardín: área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

Área Verde: superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.

Bandejón: superficie libre entre las calzadas, que forma parte de la vía a la que pertenece.

Calle: vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

Calzada: parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

Capacidad máxima de Edificación: Margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso.



Carga de Ocupación: Relación del número máximo de personas por metro cuadrado de superficie útil, para los efectos del cálculo de los sistemas de evacuación, según el destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos.

Coeficiente de Constructibilidad: Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última, las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

Coeficiente de Ocupación del Suelo: Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última, las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel correspondiente al primer piso.

Distanciamiento: Distancia mínima (medida en el plano horizontal) entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación.

Edificación Aislada: La separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.

Edificación Continua: La emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

Edificación Pareada: La que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Equipamiento: Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.

Habilitación: Proceso a partir del cual se habilita una superficie comercial garantizándose que cumpla con la normativa vigente.

Libro de Obras: Documento foliado que forma parte del expediente oficial de la obra y que se mantiene en ésta durante su desarrollo, en el cual se consignan las instrucciones, observaciones o modificaciones a la obra formuladas por los profesionales competentes, los instaladores autorizados, el inspector técnico, el revisor independiente cuando corresponda, y los inspectores de la Dirección de Obras Municipales o de los organismos que autorizan o certifican las instalaciones.

Línea de Edificación: La señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

Línea Oficial: La indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

Local: Recinto cubierto, parcial o totalmente cerrado al interior de una Edificación; se denominará LC-Nº

Lote ó Sitio: Superficie de terreno continua, resultante del proceso de subdivisión o de la fusión de dos o más sitios o lotes; se denominará ST-Nº o LT-Nº.

Manzana: Predio o conjunto de predios rodeados de espacios públicos; se denominará M-Nº

Muro Cortafuego: Elemento estructural que cumple con la resistencia al fuego requerida según el caso, de acuerdo con el Listado de Comportamiento al Fuego (MINVU) y lo establecido en la OGUC.

Muro Medianero: El que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.



Normas Urbanísticas: Todas aquellas disposiciones de carácter técnico que determinen los usos de suelo, la capacidad máxima de edificación, las franjas afectas a utilidad pública o restricción, el estándar de estacionamientos y las demás que rigen a subdivisiones, loteos, urbanizaciones y edificaciones contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en esta Ordenanza, en los Instrumentos de Planificación Territorial o cualquier otra norma de este mismo carácter que afecte a un predio.

Obras de Mantención: Aquellas destinadas a conservar la calidad de las terminaciones y de las instalaciones de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, los arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de aguas lluvias, pintura, papeles y la reposición de cañerías, desagües, alumbrado y calefacción (que no alteren el trazado original).

Obra Gruesa: Parte de una edificación que abarca desde los cimientos hasta la techumbre, incluida la totalidad de su estructura y muros divisorios, sin incluir las instalaciones, las terminaciones y cierres de vanos.

Obra Gruesa Habitable: construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier afinado, dotada de a lo menos, un recinto de baño habilitado con puerta.

Obra Menor: Modificaciones de edificios existentes que no alteran la estructura o las fachadas y ampliaciones de edificaciones cuando la superficie a ampliar no represente más de un 20% de la existente, no supere los 100 m² y no comprometa construcciones vecinas.

Obra Nueva: La que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.

Profesional Competente: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor o Constructor Civil, que dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, les corresponderá efectuar las tareas u obras a que se refiere la LGUC, el PRC y la presente Ordenanza.

Profesional Especialista: Profesional competente o bien otros Profesionales tales como Ingenieros de Tránsito, Ingenieros Mecánicos o Hidráulicos, Eléctricos, Agrónomos, Químicos o Forestales, Geógrafos y Geólogos u otros cuyas especialidades tengan directa relación con el estudio que suscriben.

Propietario: Persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.

En este caso particular le corresponde a la SOCIEDAD DE RENTAS INMOBILIARIAS LTDA. como representante del FISCO-Intendencia.

Proyecto: Conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas de acuerdo a los requisitos específicos de cada solicitud.

Remodelación: Modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

Reparación: Renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.

Restauración: trabajo destinado a restituir o devolver una edificación a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.

Revisor independiente: Profesional competente Arquitecto o Ingeniero Civil Estructural, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que verifica e informa al respectivo Director de Obras Municipales que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. Se entenderá



también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

Servidumbre: es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Las servidumbres pueden establecerse por la ley (u otras normas del ordenamiento jurídico) o por la voluntad de los propietarios.

Subdivisión de Terrenos: Proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

Superficie común: Superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.

Superficie Edificada: Superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.

Superficie Útil: Suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común.

Uso de Suelo: Conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

Para lo no definido en esta OIE, referirse a la LGUC, OGUC y PRC vigentes.

3. OFICINA O DEPARTAMENTO TÉCNICO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Oficina o Departamento Técnico de la Sociedad Administradora (OTZF-PA), es el organismo dependiente de esta última, encargado de velar por que todas las construcciones y edificaciones existentes en la Zona Franca, sus modificaciones o alteraciones, como también aquellas que se levanten o se construyan en el futuro, se lleven a efecto cumpliendo con lo establecido en la LGUC, en la OGUC, en el PRC de la ciudad de Punta Arenas, en el RIO de la Zona Franca de Punta Arenas, como también conforme a los términos de la presente Ordenanza, en función de procurar un desarrollo armónico, coherente y sustentable de la Zona Franca, de manera que se potencien todos los sectores consolidados y disponibles del Recinto Franco.

A esta Oficina o Departamento Técnico le corresponderá proponer a la Sociedad Administradora las modificaciones que esta Ordenanza requiera, para adecuarla a su desarrollo. Le corresponderá, igualmente, estudiar las modificaciones que requiera esta Ordenanza para mantenerla al día con el avance tecnológico y el desarrollo socio-económico.

4. CONFORMACIÓN, PRESENTACIÓN Y TRÁMITE DE LOS PROYECTOS

La construcción, re-construcción, reparación, habilitación, alteración, ampliación, demolición y obras menores de cualquier naturaleza a realizar por un usuario, locatario o arrendatario, requerirá de la tramitación del permiso correspondiente en la Dirección de Obras Municipales de Punta Arenas. Para tales efectos, todos los proyectos deberán contar con la revisión y visación (vºBº) de la OTZF-PA y la SRI antes de ser ingresados a trámite a la DOM.

Los tipos o posibilidades de proyecto que se pueden generar por parte de la administradora, los usuarios, locatarios o arrendatarios al interior del Recinto Franco son los que se presentan a continuación:

- Proyecto de Obra Nueva (para construcción en lotes sin edificaciones existentes)
- Proyecto de Ampliación (para construcción en lotes con edificaciones existentes)
- Proyecto de Regularización (para construcción existente sin Permiso Edificación / Recepción Definitiva)



- Proyecto de Modificación / Remodelación / Habilitación (para construcción existente con Recepción Definitiva que se modifica parcial o totalmente sin aumento de superficie: Habilitación de locales, Redistribución de tabiques/recintos, etc.)
- Proyecto de Cambio de Destino (para recintos, locales y/o lotes con o sin edificaciones que modifiquen su destino asignado con anterioridad. Ejemplo: de comercio a almacenamiento, de área común a local comercial, viceversa, entre otros).
- Subdivisión y Fusión de Terrenos (Recinto Franco) y Locales (Edificaciones).

Los derechos municipales, por concepto de desarchivo, certificaciones, permisos y recepciones, serán cancelados íntegramente por el administrador, usuario o locatario, según corresponda, y en conformidad a la modalidad que fije la autoridad.

La OTZF-PA deberá llevar una ficha de control de los Expedientes ingresados, en el que se registren tanto su fecha de recepción de los antecedentes, las fechas de emisión de la planilla(s) de observación(es), del reingreso del(los) Expedientes con las observaciones subsanadas, y la autorización de ingreso o revisión de todo otro documento o anotación pertinente y necesaria, acompañada de las copias autorizadas de los planos y documentos que corresponda.

Al recepcionar un expediente para su revisión, la OTZF-PA estampará un número de ingreso, fecha, identificación del Usuario, Arrendatario o Locatario, tipo y cantidad de documentos que se ingresan y descripción de la obra.

Cuando se trate de obras o de instalaciones de servicios que requieran la aprobación necesaria o intervención de otras reparticiones, será obligación del interesado acompañar los certificados de factibilidad y/o de dotación de los servicios que correspondan, otorgados por las instituciones competentes o por la Administradora, debiendo el mandante cancelar los derechos que corresponda ante dichas reparticiones.

Los requisitos para la obtención de Permisos y Certificaciones en la DOM se deberán ajustar a lo establecido y exigido en la LGUC, en la OGUC, en el PRC vigente y lo establecido en la presente Ordenanza.

4.1. DE LA PRESENTACIÓN DE LOS EXPEDIENTES

Los Expedientes deberán presentarse en la Gerencia General de SRI, para su envío formal a la OTZF-PA, la cual se encargará de su revisión, observación y autorización.

Los proyectos, de diseño libre, deberán dar solución a las normas reguladoras de la LGUC, OGUC y PRC en lo que le es aplicable, y las normas incluidas en el presente documento.

Será causal de rechazo toda solicitud que se presente con la documentación incompleta.

La OTZF-PA tendrá un plazo de 10 hábiles desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre la suficiencia de los antecedentes remitidos, ejecutar su revisión y eventualmente autorizar su ingreso a trámite ante la DOM o los Servicios correspondientes

Los plazos anteriormente señalados se aplicarán tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones, como para la(s) revisión(es) posterior(es), en que se constate que éstas fueron resueltas.

Una vez que el Expediente de Edificación/Remodelación/Obra menor se encuentre revisado por la OTZF-PA, se emitirá un Informe (planilla de revisión) que indique los criterios técnicos que aplicó en su revisión, o bien de las observaciones y recomendaciones a lo presentado. De estar en conformidad a lo establecido, se imprimirá tres copias de la mencionada planilla, las cuales quedarán distribuidas de la siguiente manera: un primer ejemplar para Gerencia General SRI, un segundo para el interesado y un tercero quedará, como respaldo en original, en poder de la OTZF-PA.



Toda obra de edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por OTZF-PA.

Sólo cuando se cuente con el proyecto visado por la OTZF-PA y aprobado por la DOM, a través de la emisión del respectivo Permiso de Edificación, se podrá dar inicio a las obras, solicitando la autorización por escrito a SRI.

La Sub-Gerencia de Operaciones SRI podrá dar orden de paralización de las obras, si éstas no cumplen con los procedimientos aquí establecidos.

El Usuario, Arrendatario o Locatario, deberá entregar una fotocopia simple del Permiso de Edificación y certificado de Recepción Definitiva de Obras respectivos, a la Secretaria de la Concesionaria para registro y respaldo técnico-administrativo.

4.2. DE LA REVISIÓN Y VISACIÓN DE LOS PROYECTOS

Todo proyecto de construcción, ampliación, alteración, habilitación, reparación o demolición de elementos estructurales o destinado a variar el destino de una obra en el recinto de la zona franca, debe ser ingresado para su revisión a la OTZF-PA, proyecto que, sólo una vez autorizado por ella, deberá ser ingresado a la Dirección de Obras Municipales ("DOM") de la Ilustre Municipalidad de Punta Arenas para su tramitación respectiva.

Tratándose de(l) o los proyectos en cualquiera de las alternativas enumeradas en el inciso anterior, éstos deberán cumplir con las presentes normas de construcción, con LGUC y OGUC, con el PRC vigente en lo que resulte pertinente, con las ordenanzas locales, leyes y normas que regulan la prevención de riesgos y seguridad, las condiciones sanitarias y ambientales fijados por el Servicio Nacional de Salud, las relacionadas con el medio ambiente y las reglamentaciones sobre instalaciones establecidas por la Superintendencia de Servicios Sanitarios y de Electricidad y Combustibles.

Todo proyecto deberá ser patrocinado por un profesional competente autorizado, quien asumirá la responsabilidad correspondiente y recibirá las instrucciones y observaciones provenientes de la OTZF-PA, mediante una Planilla de Observaciones.

Todo proyecto presentado para la aprobación de la OT-ZFPA deberá entregarse en dos (2) Carpetas con solapa (conforme lo exige la DOM):

- una (1) de ellas para el archivo físico de la Sociedad Administradora, conteniendo 1 copia simple de todos los antecedentes y el respaldo digital de Planos y Especificaciones Técnicas en CD.

- una (1) para ser presentada en la Dirección de Obras Municipales de Punta Arenas con el respectivo timbre y firma de Autorización (Usuario, Arrendatario o Locatario, Arquitecto Patrocinante, Arquitecto Revisor OTZF-PA y SRI - Gerente General), conteniendo 2 copias de Planos y Especificaciones Técnicas y 1 copia de los demás antecedentes exigidos para el Proyecto para la cual presenta la Solicitud.

Las dos (2) carpetas (una para archivo de la Sociedad Administradora y otra para la DOM) deberán contar a lo menos con los siguientes antecedentes, según corresponda,:

1. - Solicitud de Edificación/Recepción firmada por el Usuario, Arrendatario o Locatario (Persona Natural o Representante Legal), indicando y acompañando, según corresponda, los siguientes antecedentes:

- a) Información General del Proyecto, Ubicación, Rol Avalúo, Manzana, Sitio o Lote, Local.
 - Identificación del Usuario, Arrendatario o Locatario y su Representante Legal: Razón Social, Rut, Dirección, Giro, Teléfono, Correo electrónico.
- c) Arquitecto Patrocinante: Nombre, Rut, Dirección, Teléfono y Correo electrónico.
- d) Listado de Profesionales competentes que intervienen en los proyectos.
- e) Listado de los documentos que conforman el expediente, debidamente enumerados y detallados.



2.- Certificado de factibilidad y/o dotación de Agua Potable y Alcantarillado, cuando corresponda, otorgado por el organismo competente.

3.- Certificado de factibilidad de energía Eléctrica cuando corresponda, otorgado por el organismo competente.

4.- Fotocopia de Patentes Municipales, vigentes al momento de presentar los antecedentes, de los profesionales que participan en el proyecto.

5.- Proyecto de Arquitectura:

a) Ubicación del predio

b) Emplazamiento del (los) edificio, local, kiosco, etc.

c) Plantas de Arquitectura de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando él o los destinos contemplados y considerando las exigencias de accesibilidad universal para los edificios de uso público.

d) Cortes y Elevaciones que ilustren los puntos más salientes de la edificación, sus pisos y niveles interiores, la línea de suelo natural y la rectificadora del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel, salvo que se ilustren en plano anexo, sus distanciamientos y la altura de la edificación.

En caso que haya diferencias de nivel con el terreno vecino o con el espacio público, se indicarán las cotas de éstos y el punto de aplicación, sólo si es aplicable, de las rasantes.

Si se tratare de edificación continua, se acotará la altura de ésta, sobre la cual se aplicarán las rasantes respectivas a la edificación aislada que se permita sobre ella.

Los cortes incluirán las escaleras y ascensores si los hubiere, las cotas verticales principales y la altura libre bajo las vigas.

e) Planta de Cubiertas.

f) Plano de Cierro.

g) Cuadro de Superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto.

h) Estudio y especificaciones técnicas generales de arquitectura y de los elementos constructivos y su resistencia al fuego MINVU y OGUC.

i) Especificaciones de las medidas de seguridad y métodos de control contra incendios, planos de la ubicación de la red húmeda o seca, extintores, detectores de humo o calor y otros elementos para dicho control.

j) Plano Esquemático y Cuadro de Carga de Ocupación y Cálculo del N° de Artefactos Sanitarios requeridos por destino.

6.- Plantas esquemáticas de ubicación de elementos contra Incendios:

a) Extintores.

b) Redes húmedas.

c) Redes secas (de ser necesarias).

d) Estanques de reserva (de ser necesarias).

e) Ubicación de gabinetes contra incendios.

f) Ubicación de detectores de Incendios de humo o calor.

g) Ubicación de sistemas de rociadores contra Incendios.

7.- Plantas esquemáticas de ubicación de la Señalización:

a) Ubicación de señalización de las tomas de redes de incendios.

b) Ubicación de señalización de los extintores.

c) Ubicación de señalización de gabinete de Incendio.



d) Ubicación de señalización de vías de evacuación.

8.- Plantas Esquemáticas de las vías de Evacuación:

a) Demarcación de las vías de Evacuación.

b) Ubicación de las luces de emergencia.

c) Ubicación y Señalización del botiquín de primeros auxilios.

9.- Proyecto de Cálculo Estructural:

a) Plantas de Fundaciones y Estructura de cada piso o grupo de pisos iguales. En estos planos se indicará la ubicación de los distintos conductos colectivos, tales como de ventilación ambiental, de evacuación de gases de la combustión y de basura, cuando corresponda.

b) Secciones generales indispensables para definir las diversas partes de la estructura.

c) Detalles de construcción de fundaciones, losas, vigas, ensambles, perfiles y otros que sean necesarios para la buena ejecución de la obra.

d) Detalles de juntas de dilatación o separación entre cuerpos. En el caso de adición de elementos que impliquen aumento de carga, se justificará por el cálculo la estabilidad de las partes afectadas. Lo mismo se hará en el caso de modificaciones de la estructura resistente, o de su rigidez, debiendo, además, justificarse la estabilidad del conjunto.

e) Memoria y Especificaciones Técnicas de cálculo

10.- Levantamiento Topográfico o Planimétrico, cuando corresponda, debidamente acotado, con indicación de niveles, suscrito por un profesional o técnico competente y refrendado por el arquitecto proyectista, salvo que dicha información esté incorporada en las plantas de arquitectura.

11.- Estudio de Ascensores, Montacargas y Correas Transportadoras cuando corresponda.

12.- Remodelaciones/habilitaciones de locales comerciales/módulos del Edificio de Exhibición y Ventas o Módulo Central, se debe acompañar adicionalmente imágenes 3D o fotomontajes del proyecto a ejecutar.

Las condiciones mínimas para remodelaciones en locales comerciales/módulos al interior del Edificio de Exhibición y Ventas son las siguientes:

a) Pavimentos: para el reemplazo de revestimientos de pavimentos existen 2 alternativas que implican el retiro o no del revestimiento existente.

- i) Instalación de revestimientos tipo porcelanato o cerámico (en formato palmeta) sobre el radier o losa original, que implicará, necesariamente el retiro y nivelación de la superficie.
- ii) Instalación de Vinílicos (en formato rollo o palmeta) o PVC o Fotomelamínicos (en formato palmeta), que implicará, según recomendación del arquitecto, el retiro y nivelación o su instalación previo retape de las uniones existentes).

b) Cielos: para la reposición del revestimiento de cielo, podemos establecer al menos 2 tipos.

- i) Modular (en formato palmeta) de 61x61 o 61x122cm
- ii) Rígido, conformado por perfilera perimetral y estructura de aluminio anodizado color y revestimiento de placa de yeso-cartón, celulosa, mdf, hdf o melamínica.



c) Cierros a Exteriores e Interiores:

- i) Exteriores: para los cierros de locales que dan hacia un exterior del EEV – sean opacos o vidriados - se establece que la Concesionaria normará su uso gráfico-publicitario a través del RIO o el respectivo contrato.
- ii) Interiores: se establece que cada Usuario podrá intervenir y renovar el frente de su local, y no se encontrará obligado al uso de los perfiles de aluminio y vidrios monolíticos existentes en el Edificio de Exhibición y Ventas o Módulo Central, pudiendo desarrollar una propuesta única y diferente para cada local utilizando variadas alternativas como cerrar total o parcialmente la fachada, desplazar la línea de edificación hacia el interior, reubicar el acceso, crear pórticos o liberar el frente e instalar, por ejemplo, cortinas manuales o automáticas como cierre y protección.

d) Iluminación: se debe reemplazar toda aquella iluminación incandescente, por led, bajo consumo o haluro metálico, utilizando focos o ampolletas cuya temperatura sea predominantemente fría. Este tipo no genera cambios en la tonalidad de los productos exhibidos y permite zonificar de mejor manera la forma de exhibición al interior del local o en las vitrinas del mismo.

e) Mobiliario: el proyecto debe contemplar la utilización de mobiliario nuevo.

Para efectos que la DOM cuente con información adecuada, se adjunta detalle a llenar en lo sucesivo por los Usuario, Arrendatario o Locatario, respecto de la Declaración Jurada y Datos del Propietario:

2.- DECLARACIÓN JURADA DEL PROPIETARIO

FISCO-INTENDENCIA REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA		CÉDULA DE	
NOMBRE			
IDENTIDAD Nº	72.229.800-4		
DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD			
SER PROPIETARIO (O REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO) DEL BIEN RAIZ UBICADO EN CALLE/			
/AVENIDA/CAMINO	KM. 3.5 NORTE - ZONA FRANCA	AVENIDA BULNES	NÚMERO 02235
ROL DE AVALUO Nº	5015-XXX DE LA COMUNA DE PUNTA ARENAS		
QUE SE ENCUENTRA INSCRITO A FOJAS --- Nº --- AÑO --- DEL REGISTRO		DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE	
EN EL CUAL SE EMPLAZA EL PROYECTO PARA EL QUE SE PRESENTA ESTA SOLICITUD.		CONTRATO GORE-S.R.L. REP.1419-07 (13.07.2007)	

ADJUNTA PLANO TOPOGRÁFICO(*) Art. 1.4.8. OGUC:	☐ SI ☒ NO
DENOMINADO:	
ELABORADO POR:	DE PROFESIÓN:

NOTA: DE EXISTIR DOS O MÁS PROPIETARIOS, Y/O DOS O MÁS BIENES RAÍCES SE DEBERÁ ACOMPAÑAR HOJA ADJUNTA CON LOS DATOS Y FIRMAS CORRESPONDIENTES
(*) SOLO EN LA EVENTUALIDAD QUE SE ACOMPAÑE DICHO PLANO.

3.- DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		R.U.T.	FIRMA DEL PROPIETARIO
SOCIEDAD DE RENTAS INMOBILIARIAS LTDA.		78.648.070-1	
REPRESENTANTE LEGAL		R.U.T.	
EUGENIO PRIETO KATUNARIC		8.524.152-4	
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	Nº	COMUNA	PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL
AVENIDA BULNES - KM. 3,5 NORTE	02235	PUNTA ARENAS	
E-MAIL	TELEFONO	FAX	
eprieto@zonaaustral.cl	(56) 61 2362000	(56) 61 2362000	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL			
SE ACREDITA MEDIANTE			
DE FECHA		Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA	
ANTE EL NOTARIO SR (A)			

La totalidad de los Datos del Usuario, Arrendatario o Locatario, deberán ser registrados en la sección Notas (para situaciones especiales) de la Solicitud correspondiente.



NOTAS: Situaciones especiales

RAZON SOCIAL (USUARIO):

RUT N°:

REPRESENTANTE LEGAL:

RUT N°:

FIRMA



4.3. CERTIFICADOS DE FACTIBILIDAD

Será responsabilidad de la OTZF-PA emitir los Certificados de Factibilidades o Dotaciones para la conexión a las instalaciones existentes/nuevas al interior del recinto Franco, entre las cuales podemos identificar:

- a) Factibilidad Agua Potable y Alcantarillado: Aguas Magallanes S.A.
- b) Factibilidad Electricidad: Empresa Eléctrica de Magallanes S.A.
- c) Factibilidad Gas: GASCO S.A.

En el caso específico que las obras presentadas por los Usuarios, supongan o requieran de una dimensión mayor a la existente, se deberá presentar el proyecto de adecuación o reemplazo de matrices de agua potable o gas, colectores de alcantarillado y aguas servidas), sub-estaciones eléctricas y redes de alta y/o media tensión.

4.4. PERMISOS O AUTORIZACIONES PROVISORIAS

Corresponderá a los Usuarios a través de su Representante Legal, presentar a trámite y autorización por parte de SRI, las siguientes obras, las cuales serán sometidas a opinión de la OTZF-PA y a lo establecido en el RIO.

- a) Autorización de Ocupación Parcial de la Vía Pública o Áreas Comunes (para Instalación de Faenas, Baños Químicos, Obras de Edificación, Acopio de Escombros y Basura emanada de Obra, Exhibición de Productos, Exposiciones, etc.)
- b) Autorización de Carga y Descarga de Mercadería y Mercancías.

4.5. EJECUCIÓN DE OBRAS

Corresponde a la OTZF-PA la facultad de fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a las distintas dependencias declaradas, sin perjuicio de las facultades de fiscalización que correspondan a otros organismos del Estado.

Las obras deberán ejecutarse en conformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados en el respectivo permiso y sus modificaciones, si las hubiere.

Conjuntamente se deberá mantener actualizados los documentos presentes de la obra tales como: Permiso de Edificación, Libro de Obras, legajo de Planos de Arquitectura y Cálculo, Especificaciones Técnicas, etc.

Los funcionarios de La OTZF-PA y los funcionarios de SRI, mandatados para tales efectos, tendrán libre acceso a las obras con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones anteriores.

Los fiscalizadores deberán poner en conocimiento inmediato a la OTZF-PA las faltas a la OIE y/o los defectos graves que comprometan la seguridad o salubridad del edificio o que constituyan peligro inminente para los usuarios, dependientes y clientes, que adviertan en el ejercicio de sus funciones.



4.6. RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS

La Recepción Definitiva de Obras consiste en la autorización de un proyecto de construcción para poder ser habitado definitivamente y se lleva a cabo mediante visita presencial a las obras terminadas por parte de la Dirección de Obras Municipales. Pueden presentarse dos alternativas:

a) Recepción Definitiva Total: Considera la ejecución de la totalidad de las Obras en un solo proceso, sin etapas, situación que debe ser declarada y suscrita al momento de solicitar el Permiso de Edificación.

b) Recepción Definitiva Parcial: Considera la ejecución de Obras en etapas, las cuales deberán ser claramente establecidas al momento de solicitar el Permiso de Edificación.

Una vez otorgada la Recepción Definitiva de la Obra se deberá presentar ante la OTZF-PA el legajo de antecedentes que comprende el expediente completo del proyecto construido o "As-Built", en que se encuentren incluidos la totalidad de las modificaciones y los certificados de instalaciones, según se indica a continuación:

1. Copia del Permiso de Edificación, emitido por la Dirección de Obras Municipales.
2. Copia de la Recepción Definitiva de la Dirección de Obras Municipales.
3. Copia de la Certificación de las instalaciones por parte del Cuerpo de Bomberos de la ciudad de Punta Arenas, en lo que respecta a las instalaciones de red húmeda, red seca, extintores, vías de evacuación, etc., para edificios de más de 2 pisos.
4. Certificado de instalaciones de agua potable y alcantarillado, emitido por el organismo que corresponda.
5. Certificado, según se trate de instalaciones eléctricas interiores, respectivamente, cuando proceda más los planos atestados ante el SEC.
6. Aviso de instalación y planos correspondientes a las redes y elementos de telecomunicaciones, cuando proceda.
7. Certificados de instalaciones de ascensores, montacargas y correas transportadoras emitido por la autoridad que corresponda y por el instalador, cuando proceda. Asimismo la certificación de aprobación de los sistemas electromecánicos o electrohidráulicos.

La OTZF-PA, deberá verificar la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso y otorgar el certificado de Pavimentación respectivo en el espacio público que enfrenta al predio.

Los antecedentes y certificaciones se archivarán conjuntamente con la carpeta existente en los archivos de la OTZF-PA y formarán parte del mismo.

Ningún edificio podrá ser habitado antes de que se haya cursado totalmente su recepción definitiva.

La Sociedad Administradora podrá en cualquier momento después de la recepción definitiva de una obra, fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad y conservación de las edificaciones.

El propietario o administrador responsable de un edificio cuya carga de ocupación sea de 100 o más personas, deberá entregar al Cuerpo de Bomberos respectivo, una vez efectuada la recepción definitiva, un plano del edificio con indicación de los grifos, accesos, vías de evacuación, sistemas de alumbrado, calefacción y otros que sea útil conocer en caso de incendio. En dicho plano se indicarán también los artefactos contemplados y sus requerimientos de ventilación.

Los Cuerpos de Bomberos estarán facultados para inspeccionar y fiscalizar, las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendio y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios. Si con motivo de la inspección se constataren anomalías en el funcionamiento de las instalaciones de emergencia del edificio o en la ventilación de los recintos o



que no se cumplen las condiciones de seguridad previstas en la presente normativa, el Comandante del Cuerpo de Bomberos respectivo dará cuenta por escrito del resultado de la inspección a SRI y a la SEC, según corresponda, a fin de que se adopten las medidas legales pertinentes.

Estarán habilitados para revisar periódicamente los grifos de incendio y las cañerías matrices que los abastecen, con el objeto que éstos estén siempre en perfectas condiciones de servicio. Si con motivo de las revisiones periódicas se constataren anomalías, el Comandante del Cuerpo de Bomberos deberá notificarlas por escrito a la Empresa o Servicio competente para su reparación.

5. ORDENANZA INTERNA DE CONSTRUCCIÓN

5.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

En general las condiciones de Edificación se regirán por la OGUC y lo establecido de manera específica en el PRC de la Comuna de Punta Arenas, en las exigencias que le son aplicables al tratarse de un predio unitario.



Artículo 4.14 ZM-ZF Zona Mixta Zona Franca

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
RESIDENCIAL Hospedaje	RESIDENCIAL Vivienda, hogares de acogida
EQUIPAMIENTO De las clases:	EQUIPAMIENTO De las clases:
<u>Científico</u>	
<u>Comercio</u> : centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones de servicios automotor, restaurantes, fuentes de soda, ferias	<u>Comercio</u> : discotecas, bares, cabaret
<u>Culto y Cultura</u>	
<u>Deporte</u> : gimnasios, multicanchas	<u>Deporte</u> : estadios, centros deportivos, autódromos, clubes deportivos, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados al deporte o actividad física
<u>Educación</u> : liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades	<u>Educación</u> : Institutos o centros de rehabilitación conductual.
<u>Esparcimiento</u> : parques de entretenimientos, juegos electrónicos y mecánicos	<u>Esparcimiento</u> : casinos, parques zoológicos
<u>Salud</u> : hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación	<u>Salud</u> : cementerios, crematorios
Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<u>Seguridad</u> : unidades policiales, cuarteles de bomberos	<u>Seguridad</u> : cárceles, cuarteles y bases militares
<u>Servicios</u>	
<u>Social</u>	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:
<u>Industria</u> : del tipo inofensivos y molestos	<u>Industria</u> : del tipo peligrosos, contaminantes
<u>Talleres</u> : del tipo inofensivos y molestos	<u>Talleres</u> : del tipo peligrosos, contaminantes
<u>Almacenamiento</u> : del tipo inofensivos y molestos	<u>Almacenamiento</u> : del tipo peligrosos, contaminantes
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA
<u>De Transporte</u>	
<u>Sanitaria</u> : plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable y de aguas lluvias	<u>Sanitaria</u> : plantas de captación y/o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
<u>Energética</u> : centrales de distribución de energía eléctrica; centrales de generación o distribución de gas, telecomunicaciones, gaseoductos	<u>Energética</u> : plantas o centrales de generación eléctrica
ÁREAS VERDES	
ESPACIO PÚBLICO	
Superficie de subdivisión predial mínima:	300 m ²
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de la edificación:	28 m / 8 pisos
Coefficiente de constructibilidad:	6.0
Coefficiente de ocupación de suelo:	1.0

5.2. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO Y CONSTRUCTIBILIDAD



La edificación proyectada deberá obligatoriamente tener un coeficiente de ocupación de suelo de un 0.6 como mínimo, salvo que la Sociedad Administradora autorice por escrito un coeficiente inferior. Por lo tanto, ello significa que todo usuario debe construir un mínimo del 60% de la superficie total del sitio y un máximo, conforme al PRC vigente, del 100%, debiendo en este último caso construir los muros cortafuegos propios o medianeros, según corresponda, entre sitios contiguos.

5.3. PLAZOS DE CONSTRUCCIÓN

Todos los usuarios, arrendatarios o locatarios a cualquier título de un terreno o espacio otorgado por la Sociedad Administradora, deberán iniciar las obras y terminarlas dentro del plazo que se haya acordado en el contrato, y en su silencio, deberán iniciarse dentro del plazo de seis meses contados desde la fecha en que se suscribió el respectivo contrato, y terminarse dentro del plazo de un año contado desde la fecha en que a más tardar debió iniciarse dicha construcción, a menos que el interesado pruebe que el o los retardos se deban a razones de caso fortuito o fuerza mayor, caso en el cual la Sociedad Administradora estudiará conceder una prórroga.

Para el caso de habilitaciones y/o remodelaciones de locales comerciales ubicados en el edificio de exhibición y ventas, se deberá iniciar las obras y terminarlas dentro del plazo que se haya acordado en el contrato, y en su silencio, el proyecto debe ser presentado a la Concesionaria en un plazo de 30 días desde suscrito el respectivo contrato de arrendamiento o desde su entrada en vigencia (conforme se estipule en el respectivo contrato), y ejecutado en un máximo de 60 días desde la aprobación del mismo y autorización de inicio por parte de la Concesionaria, salvo que ocurriesen razones técnicas, fuerza mayor o circunstancias propias de la ejecución de la remodelación, que hagan necesario extender fundadamente dicho plazo, situación que deberá ser previamente autorizada por la Concesionaria.

5.4. DISTANCIAMIENTOS

La distancia mínima permitida de una edificación aislada al deslinde será de 1.40 mt para la Zona definida como ZM-ZF. Si el distanciamiento es inferior a lo indicado, se exigirá la construcción de un muro cortafuego entre sitios contiguos de conformidad a lo establecido en la OGUC.

5.5. ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Los elementos publicitarios solo se podrán instalar dentro de un área máxima correspondiente al 20% de la superficie total de fachada (incluyendo frontones o marquesinas) y en ningún momento superar el área delimitada por la misma, salvo expresa autorización de la Concesionaria. Para efectos de aprobación del elemento o los elementos a instalar, se debe contar con autorización previa de SRI. En cuanto a la iluminación los elementos publicitarios podrán ser luminosos o iluminados, no se permitirán de tipo parpadeante o temporalizado. Se prohíbe explícitamente la instalación de cualquier tipo de estructura (con cualquier fin) de forma perpendicular al plano de fachada correspondiente a él (los) locales o la instalación de estructuras soportantes en el área de vereda o calzada.

5.6. FRANJA COMERCIAL (SALA DE VENTAS Y EXHIBICIONES)

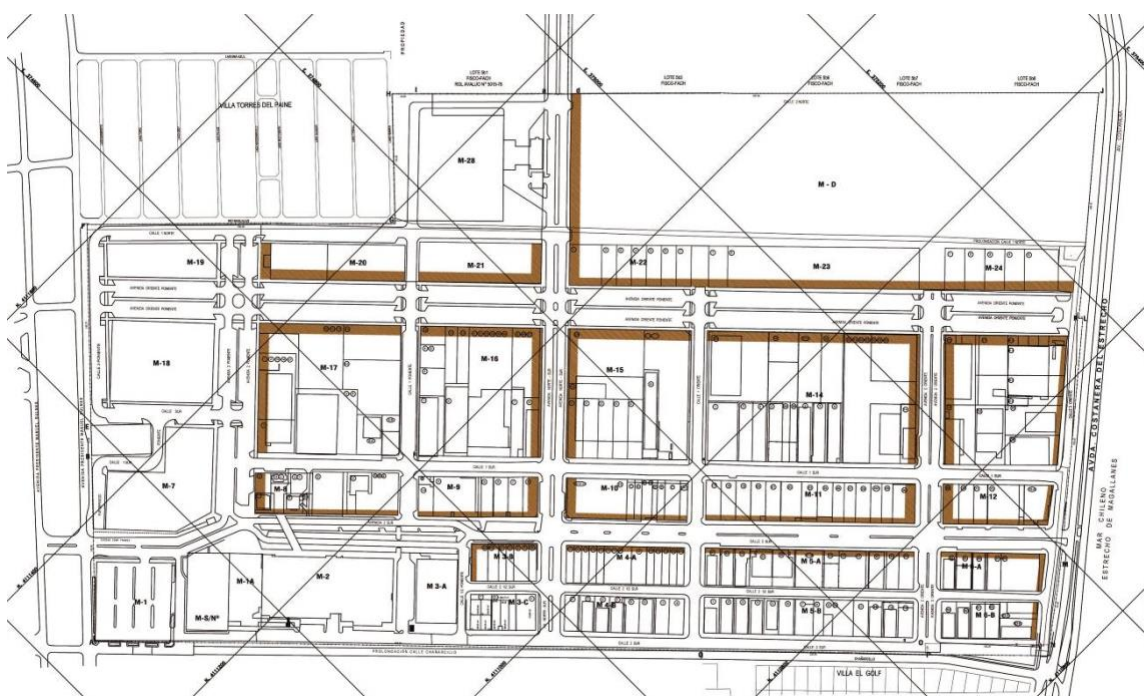
Se considerará una franja virtual de 5 mt. de profundidad (correspondiendo esto a la Calle o Avenida en la cual se encuentre emplazado el edificio), o su porcentaje equivalente en metros cuadrados, entre la Línea de Edificación y el interior de la construcción, dentro de la cual sólo se permitirá la implementación y puesta en funcionamiento de salas de ventas y/o exhibición o showroom, además de las respectivas instalaciones para su correcto funcionamiento, según corresponda.

Se prohíbe explícitamente dentro de la franja aquí mencionada o su equivalente en metros cuadrados, la utilización de las edificaciones con el fin de almacenaje de mercancías y acopio de materiales.



El ancho de la franja, o su equivalente o metros cuadrados, se determina de acuerdo a cada terreno conforme la Calle o Avenida involucrada a contar de la línea de Edificación hacia el interior del terreno; se ha considerado como criterio general lo siguiente:

FRANJA COMERCIAL		AVDA. / CALLE	IDENTIFICACIÓN TRAMO
10 METROS (Ó LA SUPERFICIE EQUIVALENTE)	:	Avda. Oriente-Poniente	Calle 3 Poniente - Calle 3 Oriente
	:	Avda. Norte-Sur	Calle 2 Sur - Calle 2 Norte
	:	Avda. 2 Poniente	Calle 2 Sur - Calle 1 Norte
	:	Avda. 2 Oriente	Calle 2 Sur - Calle 1 Norte
	:	Calle 3 Poniente	Calle 2 Sur - Calle 1 Norte
5 METROS (Ó LA SUPERFICIE EQUIVALENTE)	:	Calle ½ Poniente	Calle 2 Sur - Calle 2 ½ Sur
	:	Calle 2 Sur	Avda. 2 Poniente - Calle 3 Oriente
	:	Calle 3 Oriente	Calle 3 Sur - Calle 2 Norte



5.7. TIPOS DE CIERROS

5.7.1. Cierro Provisorio:

Se entiende como cerrojo de carácter provisorio o temporal, aquel correspondiente a proteger a los peatones y las obras de construcción o mejoramiento al interior de un terreno.

Su estructura se ejecutará con perfiles de fierro o galvanizados o piezas de madera y su revestimiento será de características opacas (placas, planchas, etc.) o traslúcidas (malla desplegada, electro soldada, etc.), a las cuales se deberá aplicar dos manos de pintura en color blanco, terminación opaca. Para su autorización se requerirá presentar ante la OTZF-PA, un bosquejo o Plano (Planta, Elevación y Corte) y las Especificaciones Técnicas, que grafiquen claramente su estructura, materialidad y la ubicación exacta en el predio. Esta Autorización irá de acuerdo a la duración de obra y renovable previa autorización expresa y formal de la OTZF-PA.

5.7.2. Cierro Definitivo:

Se entiende como cierre de carácter definitivo, aquel correspondiente a proteger a los peatones y las obras ejecutadas para seguridad y control de acceso al interior de un terreno. Es de carácter mandatorio contar con un cierre definitivo en el perímetro del terreno arrendado al interior del Recinto Franco.

Su Estructura se ejecutará con perfiles de fierro, galvanizados o de pvc y su Revestimiento será de características traslúcidas, a las cuales se deberá aplicar, dos manos de pintura opaca en color a determinar por el Propietario o Mandante. Para su Autorización se requerirá presentar ante la OTZF-PA, un Plano (Planta, Elevación y Corte) y las Especificaciones Técnicas, que grafiquen claramente su estructura y materialidad y la ubicación exacta en el predio. Esta Autorización será de carácter permanente y contará con la autorización de la OTZF-PA.

5.8. INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y CORRIENTES DÉBILES

En los sectores Urbanizados, donde existe Canalización subterránea de Redes eléctricas y corrientes débiles (Comunicación, Datos, Red y TV-Cable), se exigirá utilizar el Poliducto existente (que cuenta con una dimensión finita y por tanto es necesario administrar), se requerirá formalmente al Usuario:

- Identificar al Usuario y la Empresa de Servicio que se instalará.
- Contar con la Autorización respectiva de SRI.
- Suscribir el Contrato respectivo de arriendo del Poliducto (superficie utilizada del total disponible).

En los sectores Urbanizados donde no existe Poliducto, se exigirá que las Empresas prestadoras, a través de los Usuarios contratantes del Servicio, la mantención y las autorizaciones de apoyo necesarias en la postación existente y asimismo el retiro de los cables en desuso o fuera de servicio.

El proyecto respectivo deberá considerar la identificación mediante un sistema permanente en el tiempo y en cada cámara a que compañía suministradora corresponde el cable eléctrico o de corrientes débiles según corresponda.

5.9. EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS

Se establece como obligatorio incluir en todo Proyecto de Evacuación de AA.LL.; en específico las bajadas que se ejecuten en la línea de edificación y su descarga sobre la vereda, incorporar la canalización de la descarga bajo el npt de la vereda a través de tubería de PVC 110 o 75 mm o la instalación de un canal ejecutado en obra o prefabricada tipo Eurokit cubierta con una rejilla de registro de PVC o galvanizada para uso peatonal o vehicular, según corresponda, hasta la línea de calzada que favorezca su limpieza periódica.

5.10. REPOSICIÓN DE PAVIMENTOS EN CALZADAS Y ACERAS:

Producto de la ejecución de obras de reparación, mantención instalaciones, arranques y/o edificación en general se establece que se establece que el Usuario, Arrendatario o Locatario deberá reponer a su costo, parcial o totalmente, secciones de la calzada o vereda que se vieran afectadas por trabajos realizados, manteniendo idénticas Especificaciones Técnicas - como el tipo de material, diseño, espesor, dosificación, textura, color, etc. - respecto de lo existente.

5.11. SUBDIVISIONES Y FUSIONES DE TERRENOS, MANZANAS Y SITIOS

Las Subdivisiones y Fusiones Prediales solo podrán ser ejecutadas por la OTZF-PA, encargándose ésta de su presentación al Departamento de Avalúes del Servicio de Impuestos Internos, con el fin de solicitar la asignación del respectivo sub-Rol de Avalúo y mantener un control directo sobre la administración del territorio que forma parte del Recinto Franco.

Para Fusiones y Subdivisiones de Locales Comerciales, ubicados al interior del Edificio de Exhibición y Ventas o Galerías Comerciales, deberán ser tramitadas, al igual que el caso anterior sólo por la OTZF-PA, ante la Dirección de Obras Municipales.

Será de cargo de cada Usuario el costo de este trámite o gestión conforme las definiciones estipuladas en el RIO vigente.



5.12. OCUPACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS – INSTALACIÓN DE FAENAS

Para ocupar vías públicas dentro de la Zona Franca se deberá solicitar permiso a la Sub-Gerencia de Operaciones de SRI, quien obtendrá el vºBº de la OTZF-PA, quien podrá recomendar o autorizar por el período que estime pertinente la ocupación temporal de áreas comunes o espacios de uso público al interior del recinto. Se debe contemplar el debido cumplimiento de las normas de higiene y seguridad que contempla la normativa vigente, así como también la señalización adecuada para garantizar la seguridad y el flujo vehicular y peatonal en el recinto.

Una vez finalizado el período autorizado, el Usuario, Arrendatario o Locatario, será responsable, a su cuenta y costo, de la correcta mantención del sector y de la remoción de residuos y escombros. Los elementos respectivos (calzada-acera-solera) deben ser entregados en la forma descrita. El no cumplimiento de lo anterior constituye una infracción grave conforme las definiciones estipuladas en el RIO vigente.

6. DE LAS DISPOSICIONES, SANCIONES E INFRACCIONES

Las infracciones a lo dispuesto en la presente normativa, quedarán sujetas a las disposiciones y sanciones aquí establecidas, como también en el RIO de la Zona Franca de Punta Arenas.

Se considerarán infracciones y por lo tanto quedarán sujetas a multa y/o Sanciones las siguientes acciones, entre otras:

1. La ejecución de cualquier obra de construcción en contravención con las disposiciones de la presente normativa.
2. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la OTZF-PA y SRI.
3. La adulteración de los planos, especificaciones y demás documentos de una obra, revisada, visada y aprobada para su construcción por la OTZF-PA.
4. El incumplimiento por parte del mandante de la obra, de las instrucciones o resoluciones emanadas de la OTZF-PA.
5. Negar el acceso a las obras a los funcionarios de la Sociedad Administradora y los encargados de fiscalizar las diferentes etapas de la construcción.
6. Emplear materiales o elementos constructivos defectuosos o deteriorados y que no cuenten con certificaciones en el mercado nacional.
7. El incumplimiento por parte de los contratistas o subcontratistas de las medidas de seguridad obligatorias y las exigidas por la OTZF-PA como también el uso obligatorio de los Elementos Personales de Protección (EPP) adecuados para los trabajos a realizar.
8. La Sociedad Administradora se reserva el derecho de adoptar las exigencias que a su juicio estime convenientes, con el objeto que el Usuario con instalaciones propias mantenga la edificación y la proyección de su sitio, en condiciones aceptables de uso y mantenimiento, aseo y áreas verdes.
9. En la controversia o litigios que pudieran presentarse entre el usuario con instalaciones propias y el constructor o la empresa constructora por él contratada, no intervendrá la Sociedad Administradora, ni podrá argumentarse la existencia de un conflicto entre las partes para no dar cumplimiento al proyecto y la presente normativa.
10. Las sanciones se aplicarán a quienes resulten responsables de la infracción. Las sanciones por infracción a lo dispuesto en la presente normativa, son las siguientes:



- a) La paralización parcial o total de las faenas de construcción para obras nuevas, ampliaciones y modificaciones de las instalaciones ya existentes.
- b) Ordenar la demolición o desarme parcial o total de estructuras en las que se determine el uso de materiales o elementos constructivos defectuosos.
- c) La negación o revocación de los permisos de construcción vigentes.
- d) La pérdida de la calidad de Usuario.

La Sociedad Administradora se reserva el derecho de aplicar una o más de las sanciones anteriormente descritas o las que estime convenientes por incumplimiento, infracciones o cualquier otro tipo de acción que contradiga la presente normativa de construcción, como también el incumplimiento de los plazos para la presentación de los proyectos, iniciación de las obras, modificación o alteraciones al proyecto sin autorización, puesta en marcha de actividades antes del término o recepción de las obras, o cualquier otro tipo de irregularidad.

La presente Ordenanza reemplaza íntegramente y deroga la vigencia y aplicación de la OIE anterior.

Vigencia: 10 de agosto de 2017

