



RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

MFA /CRC

REGIÓN: METROPOLITANA

N° DE RESOLUCIÓN
19
FECHA
21/07/2026

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La Solicitud de Aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y el arquitecto, correspondientes al expediente S.A.A.ON 5.1.5. N° AP/16/2026
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 123, de fecha 17/01/2019
- E) El Informe Favorable N° ----- del Revisor Independiente, de fecha ////////
- F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)

RESUELVO:

- 1.- Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de CONJUNTO ARMÓNICO 3 EDIFICIOS VIVIENDA, OFICINA Y COMERCIO DE 9 PISOS, PISO RETIRADO, PISO MECÁNICO Y 6 SUBT. con destino(s) RESIDENCIAL - COMERCIO - SERVICIOS, VIVIENDA - LOCAL COMERCIAL - OFICINA SIN AFLUENCIA DE PÚBLICO ubicado en calle/avenida/camino LAS CONDES N° 11271 / VALLE ALEGRE N° 50 Lote N° A1-1 Manzana ---- localidad /loteo/condominio/sector CIUDAD JARDIN LAS MERCEDES PLANO S-6135 Zona UC2 - UV / E-Ab1 (Tabla B)- E-Am1' (Tabla D) del Plan Regulador COMUNAL de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.A P. - 5.1.5. N° AP/16/2026
- 2.- Dejar constancia que en caso de que el Anteproyecto declaró que se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, éste cumple con las Normas Urbanísticas para su aplicación (Sólo en casos que la solicitud indica que se acogerá a esta Ley).
- 3.- Dejar constancia que su vigencia será de (180 DÍAS - 1 AÑO) 1 año a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Art. 1.4.11 de la O.G.U.C.

4.- ANTECEDENTES DEL ANTEPROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO : EDIFICIO SAN DAMIÁN

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
BANCO BICE		97.080.000-K	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
BENJAMIN VIAL INDA			
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
APOQUINDO N°3846 PISO 17			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
LAS CONDES			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITA MEDIANTE SESIÓN ORDINARIA DE DIRECTORIO NUMERO CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO DE FECHA 25.03.2011 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 05.11.2018 ANTE NOTARIO SR. FELIPE LEIVA ILABACA			

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)		R.U.T.	
-----		-----	
Nombre Arquitecto		R.U.T.	
CRISTIAN VALDIVIESO RUIZ TAGLE			
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE		REGISTRO	CATEGORÍA
-----		-----	-----

5.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO

OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PUBLICO		☐ TODO ☒ PARTE ☐ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO	
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.		3.707	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) 2.937,31
CRECIMIENTO URBANO ☐ NO ☒ SI		explicitar: densificación / extensión) DENSIFICACIÓN	
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA ☐ SI ☒ NO		LOTEO DFL 2./59 ☐ SI ☒ NO	
PROYECTO se desarrollará en Etapas: ☒ SI ☐ NO		Cantidad de etapas	3
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC		Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016	

5.1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	22.485,00	14.337,00	36.822,00
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	23.976,18	4.602,58	28.578,76



EDIFICADA TOTAL	46.461,18	18.939,58	65.400,76
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)			2.670,65
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			9.539,80

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO		☒ NO	☐ SI	☐ PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS		PROYECTADO		PERMITIDO
DENSIDAD		E-AM1': 377 VIV/HA - E-AB1: 0 VIV/HA		E-AM1':LIBRE - E-AB1 17 VIV/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1ER PISO)		0,28		0,3
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		2,53		E-EAM1': 1,8 + 50% CA + E-AB1 0,6 + 50% CA = 2,62
DISTANCIAMIENTOS		18 M		18 M
RASANTE		ART. 2.6.11., PROYECCIÓN DE SOMBRAS		70° - 45°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		AISLADO		AISLADO
ADOSAMIENTO		NO PROYECTA		E-AM1':OGUC - E-AB1: NO PERMITIDO
ANTEJARDIN		7 MTS		7 MTS
ALTURA EN METROS Y/O PISOS		E-AM1': 9 PISOS + PR + SM / 26,05 - E-AB1: NO PROYECTA		E-AM1': 7 PISOS / 24,50 MTS + 25% = 9 PISOS / 26,25 MTS - E-AB1: 3 PISOS/10,5 M +25%/ 13,1M
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		740		740
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		626		407
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHICULOS (CAMIONES 30MTS2)		5		5
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		9		8
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS		☒ SI	☐ NO	CANTIDAD DESCONTADA
				73

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

TIPO DE USO	Residencial ART 2.1.25. OGUC	Equipamiento ART. 2.1.33. OGUC	Act. Productivas ART 2.1.28. OGUC	Infraestructura ART 2.1.29. OGUC	Área verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART. 2.1.30 OGUC
CLASE / DESTINO	VIVIENDA	SERVICIOS / COMERCIO				
ACTIVIDAD		OFICINA / L. COMERCIAL				
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC	MEDIANO				

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

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

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

☐ CESIÓN	☒ APOORTE	☐ OTRO ESPECIFICAR
---------------------------------	---	---

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

5.6 CALCULO DEL PORCENTAJE DE CESIÓN OBRA NUEVA (sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)

Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Lev N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN (DENSIDAD DE OCUPACIÓN)	
CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	2.917,31 X 11	= 16,05% %
	2000	
CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	44%	

Nota 1: En el proyecto de edificación de Obra Nueva se debe efectuar el cálculo de la edificación completa.

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

Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula :
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC) x 10.000

Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)

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

5.8 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

☒ D.F.L.- N°2 de 1959	☒ Conjunto Armónico	☒ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	☐ Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
☐ Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	☐ Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	☐ Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	☐ Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo
☐ Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N°	(V y U) de fecha		vigente hasta:
☒ Otro (Especificar)	LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA N°21.442		

5.9 AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

☐ Art. 121	☐ Art. 122	☐ Art. 123	☐ Art. 124	☐ Art. 55	☐ Art. 59 bis	☐ Otro, Especificar
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	--

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

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro, especificar N°		TOTAL UNIDADES
377	337	121	35			870

ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	740	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	626		30 MTS2	5		

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO		CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	
------------------------------	--	--------------------------------	--

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

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

7 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN	%(*)	VALOR M2 (**)
B3	36.822,00	1,50%	297.195
B2	28.578,76	1,50%	401.206

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

8 CONSTANCIA MONTO CONSIGNADO AL INGRESO DE LA SOLICITUD

MONTO CONSIGNADO AL INGRESO DE LA SOLICITUD		\$	\$ 0
MONTO QUE CORRESPONDIENTE AL		%	DE LOS DERECHOS MUNICIPALES
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°		FECHA	

9 GLOSARIO:

D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley
D.S: Decreto Supremo
EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano
GIM: Giro de Ingreso Municipal
ICH: Inmueble de Conservación Histórica
IMIV:Informe de Mitigación de Impacto Vial
INE: Instituto Nacional de Estadísticas

I.P.T:Instrumento de Planificación Territorial
LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones
MH: Monumento Histórico
MINAGRI: Ministerio de Agricultura.
MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo
MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones
OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

SAG: Servicio Agrícola y Ganadero
SEREMI: Secretaría Regional Ministerial
SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad.
ZCH: Zona de Conservación Histórica
ZOIT: Zona de Interés Turístico
ZT: Zona Típica

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO)



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

