

PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA
DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

| |
|---------------------|
| N° DE RESOLUCIÓN |
| 47 |
| FECHA DE APROBACIÓN |
| 22/07/2025 |
| ROL S.I.I |
| 2294-15 |

MF / MAI

REGIÓN: METROPOLITANA

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 los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° SE/48/2025
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 3361 de fecha 18/10/2023
- E) El Anteproyecto de Edificación N° 28 de fecha 20/11/2024
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° SE-2646 vigente, de fecha 19/05/2025
- G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° ----- de fecha -----
- H) La Resolución N° ----- de la misma fecha de esta Resolución que aprueba el loteo (con construcción simultánea).
- I) Que previo a la fecha de esta Resolución, se aprobaron las tramitaciones condicionantes para el permiso referidas a ----- de fecha -----
- J) Otros (especificar): Oficio Exención SEIM N° RM-5647/2025

RESUELVO:

- 1.- Conceder permiso para (ESPECIFICAR) CONDominio TIPO A DE 4 VIVIENDAS DE 2 PISOS (N° DE EDIFICIOS, CASAS, GALPONES) -----con una superficie edificada total de 555.73 m2 y de 2 pisos de altura, destinado a RESIDENCIAL / VIVIENDA ubicado en calle/avenida/camino MARIA ESTUARDO N° 9074 Lote N° 22, Manzana L Localidad o Loteo BARRIO RESIDENCIAL AV LOS DOMINICOS APOQUINDO PLANO L-274-B Sector (URBANO - RURAL) URBANO, Zona EAb2 / Uv1 del Plan Regulador (COMUNAL O INTERCOMUNAL) COMUNAL aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.
- 2.- Dejar constancia que la obra que se aprueba (MANTIENE O PIERDE) APLICA los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959.
- 3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: (ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, OTROS, (ESPECIFICAR) ----- plazos de la autorización especial -----
- 4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado(cuando corresponda).

5.- ANTECEDENTES DEL ANTEPROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO : TOWN HOUSES MARIA ESTUARDO 9074

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

| | | | |
|---|--------------------|---------------|---------------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO | R.U.T. | | |
| INMOBILIARIA MS SPA | 77.988.792-8 | | |
| REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO | R.U.T. | | |
| RAFAEL LIRA CHADWICK / MANUEL RIVERA BRAVO | [REDACTED] | | |
| DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad) | | | |
| PRESIDENTE RIESCO 5561 OF. 1902 | | | |
| COMUNA | CORREO ELECTRÓNICO | TELÉFONO FIJO | TELÉFONO FIJO |
| LAS CONDES | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITÓ MEDIANTE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD DE FECHA 15-11-2024 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 15-11-2024 ANTE EL NOTARIO SR (A) LUIS IGNACIO MANQUEHUAL MERY | | | |

5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

| | |
|--|------------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda) | R.U.T. |
| ----- | ----- |
| NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE | R.U.T. |
| JOSÉ ALBERTO BELLA MARTIN | [REDACTED] |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CALCULISTA (cuando corresponda) | R.U.T. |
| ----- | ----- |
| NOMBRE DEL CALCULISTA | R.U.T. |
| FRANCISCO JAVIER CAÑETE ARRATIA | [REDACTED] |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CONSTRUCTOR (cuando corresponda) | R.U.T. |
| ----- | ----- |
| NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*) | R.U.T. |
| ART. 1.2.1 OGUC | ----- |



| | | |
|---|-----------------------|-----------|
| NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*) | INSCRIPCIÓN REGISTRO. | |
| ----- | CATEGORÍA | N° |
| ----- | ----- | ----- |
| NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda) | REGISTRO | CATEGORÍA |
| JEAN PIERRE SAEZ CUEVAS | 384-13 | TERCERA |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL(cuando corresponda) | REGISTRO | CATEGORÍA |
| ----- | ----- | ----- |
| NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL | R.U.T. | |
| ----- | ----- | |

(*) Podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras.

6.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA

| | |
|--|--|
| EDIFICIOS DE USO PUBLICO | <input type="checkbox"/> TODO <input type="checkbox"/> PARTE <input checked="" type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO |
| CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC. | 27,79 DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) 283,72 |
| CRECIMIENTO URBANO <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI | explicitar: densificación / extensión densificación |
| LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO | LOTEO DFL 2 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO |
| PROYECTO se desarrollará en Etapas: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO | Cantidad de etapas |
| Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC | Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016 |

6.1.- SUPERFICIES

| SUPERFICIE | UTIL (M2) | COMUN (M2) | TOTAL (M2) |
|---|-----------|--|------------|
| EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S) | 0 | 0 | 0 |
| EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores) | 555,73 | 0 | 555,73 |
| EDIFICADA TOTAL | 555,73 | 0 | 555,73 |
| SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2) | 258,51 | SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2) | 781,50 |

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

| S. Edificada por nivel o piso | UTIL (M2) | COMUN (M2) | TOTAL (M2) |
|-------------------------------|-----------|------------|------------|
| TOTAL | 0 | 0 | 0 |

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

(agregar hoja adicional si hubiere más pisos sobre el nivel de suelo natural)

| S. Edificada por nivel o piso | UTIL (M2) | COMUN (M2) | TOTAL (M2) |
|-------------------------------|-----------|------------|------------|
| 1 | 258,51 | 0 | 258,51 |
| 2 | 297,22 | 0 | 297,22 |
| TOTAL | 555,73 | 0 | 555,73 |

S. EDIFICADA POR DESTINO

| DESTINO (S) CONTEMPLADO (S) | 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 |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| SUPERFICIE EDIFICADA | 555,73 | | | | | |

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

| | |
|--|---|
| PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO | <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> PARCIAL |
| NORMAS URBANÍSTICAS | PROYECTADO PERMITIDO |
| DENSIDAD | 50 VIV/HA 40 VIV/HA + 25% = 50 VIV/HA |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1ER PISO) | ART. 6.1.8 OGUC (0.33) 0.4 |
| COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD | ART. 6.1.8 OGUC (0.71) 0.6 |
| DISTANCIAMIENTOS | OGUC OGUC |
| RASANTE | 60° 60° |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | AISLADO AISLADO / PAREADO |
| ADOSAMIENTO | N= 100%, 39,3%, P= 21,68% OGUC |
| ANTEJARDIN | 5,00 M 5,00 M |
| ALTURA EN METROS Y/O PISOS | 2 PISOS / 5,59 M 3 PISOS / 10,50 M |
| ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES | 9 9 |
| ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS | 4 0 |
| ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD | 1 1 |
| DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS | <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO CANTIDAD DESCONTADA |

6.3 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 | | | | | |
| ACTIVIDAD | | | | | | |
| ESCALA | ART 2.1.36. OGUC | | | | | |

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

| |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI, especificar <input type="checkbox"/> ZCH <input type="checkbox"/> ICH <input type="checkbox"/> ZOIT <input type="checkbox"/> OTRO, especificar |
| <input type="checkbox"/> MONUMENTO NACIONAL: <input type="checkbox"/> ZT <input type="checkbox"/> MH <input type="checkbox"/> SANTUARIO DE LA NATURALEZA |

6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

| |
|--|
| <input type="checkbox"/> CESIÓN <input checked="" type="checkbox"/> APORTE <input type="checkbox"/> 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)

6.6 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 Ley N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

| PROYECTO | PORCENTAJE DE CESIÓN (DENSIDAD DE OCUPACIÓN) |
|---|--|
| (a) CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea | $\frac{283,72}{2000} \times 11 = 1,560\%$ % |
| (b) 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)

$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$



6.7 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

| | | | |
|--|----------------|---|--|
| (c) AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes) | \$ 310.226.926 | (d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD | 18,52% |
| \$ 367.680.952,7 | X | 1,560% % DE CESIÓN [(a) o (b)] | = |
| (e) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))] | | | \$ 5.737.437 APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x ((a) o (b))] |

(*) El Avalúo Fiscal debe incrementarse en la misma proporción que el aumento de constructibilidad obtenido por un beneficio normativo (inciso 2° art. 2.2.5. Bis C. OGUC)

6.8 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL PROYECTO

(Art.184 LGUC)

| | |
|-----------|------------------------------------|
| BENEFICIO | CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO: |
|-----------|------------------------------------|

6.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

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

6.10 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 | |
|-----------------------------------|---------|--|---------------------|----------------------|----------------|----------|
| 4 | | | | | 4 | |
| ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES | 9 | Otros Estacionamientos exigidos (IPT): | Especificar | Cantidad | Especificar | Cantidad |
| ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS | 4 | | | | | |

6.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

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

7 OTRAS AUTORIZACIONES QUE FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO (Inciso final Art. 5.1.6. de la OGUC)

| | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN | <input type="checkbox"/> INSTALACIÓN DE FAENAS | <input type="checkbox"/> INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES |
| <input type="checkbox"/> OTRAS (ESPECIFICAR) | | <input type="checkbox"/> EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADO |

8 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

| CLASIFICACIÓN | M2 | %(*) | VALOR M2 (**) | CLASIFICACIÓN | M2 | %(*) | VALOR M2 (**) |
|---------------|--------|-------|---------------|---------------|----|------|---------------|
| B2 | 555,73 | 1,50% | 391.927 | | | | |

(*) 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.

9 DERECHOS MUNICIPALES

| | |
|---|----------------|
| PRESUPUESTO (CALCULADO CON TABLA COSTOS UNITARIOS MINVU) | \$ 217.805.592 |
| SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(A) X (1,5% ART. 130 LGUC)] | \$ 3.267.084 |
| DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS | (-) |
| SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(B) - (C)] | \$ 3.267.084 |
| DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(D) X (30%)] | \$ 980.125 |
| DESCUENTO MONTO CONSIGNADO POR ANTEPROYECTO | (-) |
| TOTAL DERECHOS A PAGAR [(D) - (E) - (F)] | \$ 2.286.959 |
| GIRO INGRESO MUNICIPAL | N° 19506638 |
| FECHA | 22.07.2025 |

9.1.- CÁLCULO DE DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS (Art. 130 LGUC; Art. 5.1.14. OGUC)

| UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS | PORCENTAJE DE DESCUENTOS DE LOS DERECHOS MUNICIPALES | NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES CON DESCUENTO POR TRAMO | DESCUENTO (\$) |
|--|--|---|----------------|
| 1° Y 2° | 0% | 0 | |
| 3°,4° Y 5° | 10% | 1 | |
| 6°,7°,8°,9 Y 10° | 20% | 2 | |
| 11 A LA 20 , INCLUSIVE | 30% | 10 | |
| 21 A LA 40 ° INCLUSIVE | 40% | 20 | |
| 41 O MÁS | 50% | VARIABLE | |
| TOTAL DESCUENTO: | | | |

Esta tabla se debe aplicar para cada vivienda o piso tipo que se repita

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)

1. CUENTA CON AUTORIZACIÓN NOTARIAL DEL VECINO NORTE, EN LA QUE SE AUTORIZA CONSTRUIR MURO DE ADOSAMIENTO CON LONGITUD MAYOR AL 40% DEL DESLINDE COMÚN.

[Firma manuscrita]



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

