



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

N° DE RESOLUCIÓN
49
FECHA DE APROBACIÓN
29/07/2025
ROL S.I.I
538-12

FRM/CPH

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/55/2025
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 1501 de fecha 22/05/2024
- E) El Anteproyecto de Edificación N° ----- de fecha -----
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 116 vigente, de fecha 04/04/2025
- 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): -----

RESUELVO:

- 1.- Conceder permiso para (ESPECIFICAR) VIVIENDA UNIFAMILIAR 2 PISOS (N° DE EDIFICIOS, CASAS, GALPONES) 1 con una superficie edificada total de 392.90 m2 y de 2 pisos de altura, destinado a VIVIENDA ubicado en calle/avenida/camino SAN PASCUAL N° 357 Lote N° 10 , Manzana I Localidad o Loteo SAN PASCUAL PLANO L-146 Sector (URBANO - RURAL) URBANO , Zona Uv1 / EAb2 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) NO 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 : CASA PC

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
TOMASZ PIWOWARCZYK		[REDACTED]	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
-----		-----	
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
SAN PASCUAL 357			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO FIJO
LAS CONDES	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITÓ MEDIANTE ----- DE FECHA ----- Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA ----- ANTE EL NOTARIO SR (A) -----			

5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)		R.U.T.
TALHOUK + ARQUITECTOS ASOCIADOS		76.380.123-3
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE		R.U.T.
PABLO TALHOUK MARTIN-POSSE		[REDACTED]
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CALCULISTA (cuando corresponda)		R.U.T.
-----		-----
NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T.
VICTOR HUGO PALMA GONZALEZ		[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
MARISOL ALEXANDRA BÓRQUEZ CONTADOR	█	█
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.	13,10	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) 155,77
CRECIMIENTO URBANO <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI	explicitar: densificación / extensión DENSIFICACION	
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTEO DFL 2 <input type="checkbox"/> SI <input 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)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)			392,90
EDIFICADA TOTAL			392,90
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	262,06	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	656

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

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

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)
1ER PISO			262,06
2DO PIS			130,84
TOTAL			392,90

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	392,90					

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	1 VIV 40 VIV/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1ER PISO)	0,39 0,4
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,59 0,6
DISTANCIAMIENTOS	OGUC OGUC
RASANTE	60°/45° 60°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO AISLADO / PAREADO
ADOSAMIENTO	S:36,72%/P:39,71%/N:34,33% OGUC
ANTEJARDIN	5,00 MTS 5,00 MTS
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	2P / 6,05 MTS 3P / 10,50 MTS
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	3 ART. 32 O. LOCAL
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"/> Sí, 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	$\frac{155,77}{2000} \times 11 = 0,857\%$
(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)	\$ 422.323.726	(d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	
		\$ 422.323.726		0,857%	\$ 3.618.124
(e)	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(c) x (d)}]	X	% DE CESIÓN [(a) o (b)]	=	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)

6.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

<input 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 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 type="checkbox"/>	Otro (Especificar)						

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
1					
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	3	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS					Cantidad

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 (**)
B3	392,90	1,50%	290.322				

(*) 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)		\$ 151.967.514
SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(A) X (1,5% ART. 130 LGUC)]	%	\$2.090.013
DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(B) - (C)]		\$2.090.013
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(D) X (30%)]	(-)	\$627.004
DESCUENTO MONTO CONSIGNADO POR ANTEPROYECTO	(-)	
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(D) - (E) - (F)]		\$ 1.463.009
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	19501987
	FECHA	21.07.2025

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.- Este permiso deberá permanecer en obra, para ser exhibido a los inspectores de esta D.O.M. cada vez que sea necesario.
- 2.- Presenta Oficio SEIM N°0000005557/2025 de fecha 13/05/2025, emitido por el Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, mediante el cual se indica la exención de realizar informe de mitigación vial, para el presente proyecto.
- 3.- OBRA NUEVA:
- SUPERFICIES:
1° PISO 262,06 m2
2° PISO 130,84 m2
TOTAL: 392,90 m2
- 4.- Presenta comprobante de ingreso N°13937/25 de fecha 26.05.2025 del Departamento de Urbanización para aprobación del Proyecto de Tratamiento de Espacios Públicos. Este deberá estar aprobado y recepcionado por el Departamento de Urbanización antes de la Recepción Definitiva.
- 5.- Presenta Memoria y Planos de calculo estructural, suscritos por el profesional Víctor Palma Gonzalez, de profesión ingeniero civil, rut: [REDACTED]
- 6.- Presenta Informe Favorable de Revisor Independiente de arquitectura N°116 de fecha 04.04.25, suscrito por la profesional Marisol Borquez Contador, rut: [REDACTED].
- 7.- En atención al Art. 116 de la LGUC y al Dictamen N°15189 de fecha 28.04.2017 de la Contraloría General de la República, la presente aprobación se ha realizado respecto al cumplimiento de las normas urbanísticas y demás disposiciones legales aplicadas al proyecto. El cumplimiento de las primeras, será de responsabilidad de la Municipalidad, dejando radicada la responsabilidad de revisión y del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes al arquitecto proyectista y demás profesionales que intervienen en el, entre las cuales se encuentra la accesibilidad universal. La Dirección de Obras tendrá la facultad de fiscalizar el cumplimiento de la normativa no urbanística y deberá denunciar su incumplimiento ante el Juzgado de policía Local, aplicándose al efecto las disposiciones del Título VI de la Ley 20.422.
- 8.- Durante la ejecución de la obra deberá mantener en buen estado las veredas que enfrentan al predio, así como los accesos de camiones.




 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
