



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

MFA /JGN

REGIÓN: METROPOLITANA

N° DE RESOLUCIÓN
53
FECHA DE APROBACIÓN
04/08/2026
ROL S.I.I
331-4

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/84/2026
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 1877 de fecha 06/05/2026
- E) El Anteproyecto de Edificación N° ----- de fecha -----
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° PE-LUZ02VV vigente, de fecha 05/06/2026
- G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 202678311 de fecha 17/03/2026
- 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 RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE FUSIÓN N°20 de fecha 10.12.2025
- J) Otros (especificar): RESOLUCIÓN EXENTA N°3698/2025 DGTP DE FECHA 05.06.2025 SEIM APRUEBA IMIV

RESUELVO:

- 1.- Conceder permiso para (ESPECIFICAR) CONJUNTO ARMÓNICO DE 2 EDIFICIOS (N° DE EDIFICIOS, CASAS, GALPONES) -----con una superficie edificada total de 41.741,33 m2 y de 21 PISOS + PISO RETIRADO Y 7 SUBTERRÁNEOS pisos de altura, destinado a RESIDENCIAL/VIVIENDA -SERVICIOS/OFICINAS ubicado en calle/avenida/camino VITACURA N° 2987 / LUZ N° 2988 / LUZ (PASAJE) N° 2950 Lote N° 1A , Manzana --- Localidad o Loteo CLUB DE GOLF LOS LEONES PLANO S-8198 Sector (URBANO - RURAL) URBANO , Zona UC2 / EAa+cm (TABLA C) 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) NINGUNA 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 : EDIFICIO VITACURA - LUZ

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA LUZ S.A.		76.253.383-9	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
PAULO ANDRÉS BUSTOS ROSSI / PEDRO COBO MONTALVA			
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
ISIDORA GOYENECHEA N° 3642 PISO 3			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO FIJO
LAS CONDES			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITO MEDIANTE PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE DIRECTORIO REPERTORIO N°19.299 DE FECHA 04-10-2012 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 11-10-2012 ANTE EL NOTARIO SR (A) PEDRO RICARDO REVECO HORMAZABAL			

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.
JOSE GERMAN ZEGERS DOMINGUEZ	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CALCULISTA (cuando corresponda)	R.U.T.
-----	-----
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
JAVIER GUSTAVO BIELEFELDT SANTAMARÍA	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CONSTRUCTOR (cuando corresponda)	R.U.T.
ROMA INSPECCION TECNICA DE OBRAS SPA	77.465.452-6
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.
RODRIGO MANUEL MORA SOTO	



NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)		INSCRIPCIÓN REGISTRO.	
-----		CATEGORÍA	N°
		-----	-----
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
CRISTIAN VALDIVIESO RUIZ-TAGLE		███	███
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL(cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
IEC INGENIERÍA S.A.		███	███
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL		R.U.T.	
RICARDO GUENDELMAN KATANELLA		7.047.404-2	

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

6.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE 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.		1.648,64	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) 2.900,54
CRECIMIENTO URBANO ☐ NO ☒ SI	explicitar: densificación / extensión		DENSIFICACIÓN
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA ☐ SI ☒ NO	LOTEO DFL 2 ☐ SI ☒ NO		
PROYECTO se desarrollará en Etapas: ☐ SI ☒ 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)	7.892,04	11.300,08	19.192,12
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	18.219,88	4.329,33	22.549,21
EDIFICADA TOTAL	26.111,92	15.429,41	41.741,33
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	1.960,91	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	3.819,31

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
-1	803,52	1.971,43	2.774,95
-2	1.040,69	1.665,95	2.706,64
-3	1.069,63	1.636,93	2.706,56
-4	1.250,80	1.455,76	2.706,56
-5	1.250,80	1.455,76	2.706,56
-6	1.250,80	1.455,76	2.706,56
-7	1.250,80	1.480,76	2.706,56
-8	0,00	177,73	177,73
TOTAL	7.892,04	11.300,08	19.192,12

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	1.199,74	761,17	1.960,91
2	1.340,73	495,85	1.836,58
3	844,64	149,29	993,93
4	848,02	146,00	994,02
5	848,02	146,00	994,02
6	848,02	146,00	994,02
7	848,02	146,00	994,02
8	848,02	146,00	994,02
9	848,02	146,00	994,02
10	848,02	146,00	994,02
11	848,02	146,00	994,02
12	848,02	146,00	994,02
13	848,02	146,00	994,02
14	848,02	146,00	994,02
15	848,02	146,00	994,02
16	848,02	146,00	994,02
17	848,02	146,00	994,02
18	848,02	146,00	994,02
19	848,02	146,00	994,02
20	848,02	146,00	994,02
21	418,43	253,66	672,09
PR	0,00	187,36	187,36
TOTAL	18.219,88	4.329,33	22.549,21

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	15.679,41	3.343,99				

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO		☒ NO ☐ SI ☐ PARCIAL	
NORMAS URBANÍSTICAS		PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD		779 VIV/HA	LIBRE
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (SOBRE 1ER PISO)		0,26	0,40
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		4,11	3,0 + 0,9 (30%) + 0,3 (10%) = 4,20
DISTANCIAMIENTOS		1/5 DE LA ALTURA = 8MTS	1/5 DE LA ALTURA = 8MTS
RASANTE		2.6.11 OGUC	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		CONTINUO Y AISLADO	CONTINUO Y AISLADO
ADOSAMIENTO		NO PROYECTA	NO PERMITE
ANTEJARDIN		5MTS / 7MTS	5MTS / 7MTS
ALTURA EN METROS Y/O PISOS		60,00 MTS (21P+PR) - 61,18 (21P)	59,50+25%CA = 70,88 17P+25%CA = 21P
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		507	494
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		254	254
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (CAMIONES 30MTS2)		3	3
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		5	5
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS		☐ SI ☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA ----



FORMULARIO 2-4.1.

P.ON.

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	SERVICIOS				
ACTIVIDAD	OFICINA SIN AFILIENCIA DE					
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC		MEDIANA			

6.4 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		

6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

☐ CESIÓN	☒ APORTE	☐ 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 Lev N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

	PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN (DENSIDAD DE OCUPACION)	
(a)	CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	2.900,542000 X 11	= 15,953% %
(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)

(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)

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)	\$ 3.856.356.591	(d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	40%
(e)	\$ 5.398.899.227,4	X	15,953%	=	\$ 861.285.855
	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(c) x (d)}]		% 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

☒ 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 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
296	335	108	----		----	739
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	507	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	254		30MTS	3	----	----

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)

☐ DEMOLICIÓN	☐ INSTALACIÓN DE FAENAS	☐ INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES
☐ OTRAS (ESPECIFICAR)	☐ EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCALZADO	

8 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)	CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)
B2	25.324,16	1,50%	401.206				
B3	16.417,17	1,50%	297.195				

(*) 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)	\$ 15.100.346.349
SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(A) X (1,5% ART. 130 LGUC)]	\$226.199.993
DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	\$ 95.264.599
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(B) - (C)]	\$130.935.394
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(D) X (30%)]	\$39.280.618
DESCUENTO MONTO CONSIGNADO POR ANTEPROYECTO	
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(D) - (E) - (F)]	\$ 91.654.776
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	20825520
FECHA	04.08.2026

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 MAXIMO DE UNIDADES CON DESCUENTO POR TRAMO	DESCUENTO (\$)
1° Y 2°	0%	0	
3°,4° Y 5°	10%	1	\$ 10.206.921
6°,7°,8°,9 Y 10°	20%	2	\$ 34.023.071
11 A LA 20 , INCLUSIVE	30%	10	\$ 51.034.607
21 A LA 40 ° INCLUSIVE	40%	20	

41 O MÁS	50%	VARIABLE	
TOTAL DESCUENTO:			\$ 95.264.599

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

9 GLOSARIO:

D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley	I.P.T: Instrumento de Planificación Territorial	SAG: Servicio Agrícola y Ganadero
D.S: Decreto Supremo	LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones	SEREMI: Secretaría Regional Ministerial
EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano	MH: Monumento Histórico	SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad.
GIM: Giro de Ingreso Municipal	MINAGRI: Ministerio de Agricultura.	ZCH: Zona de Conservación Histórica
ICH: Inmueble de Conservación Histórica	MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo	ZOIT: Zona de Interés Turístico
IMIV: Informe de Mitigación de Impacto Vial	MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones	ZT: Zona Típica
INE: Instituto Nacional de Estadísticas	OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO)



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

