



**PERMISO DE OBRA MENOR**  
**MODIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES**  
**QUE NO ALTEREN SU ESTRUCTURA**  
**DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES**  
**REGIÓN: METROPOLITANA**

N° DE RESOLUCIÓN
<b>259</b>
FECHA DE APROBACIÓN
<b>04/06/2025</b>
ROL S.I.I
<b>333-1</b>

MF / JGN

**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 OM/147/2025 de fecha 26-02-2025
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 455 de fecha 20/02/2023.
- E) El informe Favorable de Revisor Independiente N° ----- de fecha ///////
- F) Documento que acredita el cumplimiento de informes de mitigación de impactos al sistema de movilidad (En caso que sea obligatorio elaborar un IMIV):  
 Resolución N° ----- de fecha -----, emitido por ----- que aprueba el IMIV.  
 Certificado N° ----- de fecha -----, emitido por ----- que implica silencio positivo.  
 Certificado N° 0000014716/2024 de fecha 14/11/2024, emitido por SEIM que acredita que el proyecto no requiere IMIV. (Según N° 16 del Art. 5.1.6. OGUC -exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958-, no se puede conceder el presente permiso, si no se acompaña alguno de estos documentos.

**RESUELVO:**

- 1.- Conceder permiso para modificar sin alterar la estructura (ESPECIFICAR) HABILITACIÓN DE PARTE DEL LOCAL N° 1 COMO UNIDAD FUNCIONAL A DENOMINAR LOCAL N° 1-A PARA LOCAL COMERCIAL en 210,22 m2, con una superficie total de permiso original de 9.255,31 m2 y que no se ve alterado por este permiso, de 1 pisos de altura, destinado a EQUIPAMIENTO, COMERCIO ubicado en calle/avenida/camino APOQUINDO N° 3910 LOCAL 1 NIVEL 1 / LAS TORCAZAS N° 14 Lote N° 29-A, Manzana C Localidad o Loteo POBLACIÓN EL GOLF, BARRIO RESIDENCIAL EL GOLF, SECTOR SAN LUIS PLANO S-7382-B Sector (URBANO - RURAL) URBANO, Zona UC2 / E-Aa+cm 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.- ANTECEDENTES DEL PROYECTO**

**3.1 DATOS DEL PROPIETARIO:**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA GENOVA SPA		76.022.468-5	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
GASPAR ARVELAIZ BOLIVAR		[REDACTED]	
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
ANTONIO BELLET N° 444 PISO 3			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
HUECHURABA	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITÓ MEDIANTE <b>CARTA PODER ESPECIAL DE FECHA 12-11-2024 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 12-11-2024 ANTE EL NOTARIO SR (A) MONICA FIGUEROA CARVAJAL</b>			

**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.	
RAÚL PABLO FUENZALIDA GUTIÉRREZ		[REDACTED]	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.	
-----		-----	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.	
RAÚL PABLO FUENZALIDA GUTIÉRREZ		[REDACTED]	
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)		INSCRIPCIÓN REGISTRO.	
-----		CATEGORÍA	N°
-----		-----	-----
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
-----		-----	-----

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



4 CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE OBRA MENOR MODIFICACIONES SIN ALTERAR SU ESTRUCTURA

EDIFICIOS DE USO PUBLICO (ORIGINAL CON MODIFICACIÓN)	<input type="checkbox"/> TODO <input type="checkbox"/> PARTE <input checked="" type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
AUMENTO EN LA CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL QUE GENERA LA MODIFICACIÓN (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.	9,26 DENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA MODIFICACIÓN (personas/hectárea) 33,59
<b>4.1 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS</b>	
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS	CONTRUIR Y ELIMINAR TABIQUES, MODIFICACIONES DE INSTALACIONES SANITARIAS Y TERMINACIONES
TIPO DE OBRAS	EMPLAZADAS EN:
	PISO SECTOR
HABILITACIÓN DE PARTE DEL LOCAL	1 NIVEL 1

4.2.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (m2)	1.258,89
----------------------------------	----------

4.3 PROTECCIONES OFICIALES

<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

4.4 CÁLCULO PRELIMINAR DEL PORCENTAJE DE CESIÓN DE LA MODIFICACIÓN (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)
(a) CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN <b>HASTA</b> 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{33,59}{2000} \times 11 = 0,185\%$
(b) CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN <b>SOBRE</b> 8.000 Personas/Hectárea	44%

Nota 1: : En el proyecto de Obra Menor, Modificación sin alterar la estructura, se debe efectuar el cálculo solo de la presente Modificación

Nota 2: Para calcular la Densidad de Ocupación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del proyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes, incluso si éstas fuesen demolidas para materializar el proyecto. 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 O.G.U.C.

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

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

4.5 CÁLCULO ACUMULADO CON CESIONES O APORTES DE PERMISO(S) ANTERIOR(ES) (Art. 2.2.5. Bis C. de la OGUC)

TIPO PERMISO	N°	FECHA	PORCENTAJE DE CESIÓN O APORTE EFECTIVAMENTE EFECTUADOS
			0,000%
PRESENTE MODIFICACIÓN (a) o (b) DEL CUADRO 4.4		-	0,185%
(c) TOTAL CESIONES O APORTES ACUMULADOS			0,185%

4.6 PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN (Art. 2.2.5. Bis C. de la OGUC)

(d) PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN DE LA PRESENTE ALTERACIÓN	
--	--

El porcentaje final de cesión corresponderá al porcentaje preliminar (letras (a) o (b)) del cuadro 4.4 anterior, salvo que dicho porcentaje, sumado a los efectivamente efectuados en permisos anteriores (letra (c) del cuadro 4.5) supere el 44%. En este último caso, el porcentaje preliminar deberá rebajarse hasta que el acumulado sea de 44%.

4.7 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

(e) AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 4.292.558.894	(f) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	
	\$ 4.292.558.894	0,185%	\$ 7.929.778
(g) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(e) + ((e) x (f))]	X	% DE CESIÓN (d)	= APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(g) x (d)]

(\*) 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)

5 DERECHOS MUNICIPALES

(a) PRESUPUESTO (APORTADO POR EL PROFESIONAL COMPETENTE QUE PROYECTÓ LAS OBRAS)		\$ 29.970.279
(b) SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES [(a) X (1,0% N° 3 DEL ART. 130 LGUC)]	%	\$299.703
(c) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(b) X (30%)]	(-)	\$0
(d) DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(b) - (c) - (d)]		\$ 299.703
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N° 19335737	FECHA 04.06.2025



## 6 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)

- 1.- Cuenta con informe favorable N° 000739 de fecha 23-05-2025 de la Dirección Jurídica.
- 2.- Antecedentes de permisos y recepciones anteriores:
- Permiso de Edificación N° 008 de fecha 23-01-2007.
  - Certificado de Recepción Definitiva Total N° 168 de fecha 15-07-2008.
  - Permiso de Edificación N° 147 de fecha 20-11-2009, aprueba la habilitación y subdivisión de local N° 1 (2 pisos).
  - Certificado de Recepción Definitiva Total N° 270 de fecha 24-05-2010.
  - Permiso de Obra Menor N° 74 de fecha 06-02-2012, aprueba habilitación de oficina N° 201 y parte de local N° 1 (piso 2).
  - Certificado de Recepción Definitiva de Obra Menor N° 000200 de fecha 14-05-2012.
  - Plano de Copropiedad Inmobiliaria N° C-2424-B.




---

 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
