



PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA
DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
REGIÓN DE VALPARAISO

N° DE PERMISO
44
FECHA DE APROBACIÓN
03-08-2026
ROL S.I.I
6124-418

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° PON/5407-25
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 789/24 - 2300/24 de fecha VARIOS
- E) El Anteproyecto de Edificación N° 116 de fecha 27/5/2025
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 018-2025 vigente, de fecha 02-10-2025
- G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 250924 de fecha 24/09/2025
- 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 FUSIÓN N°30 de fecha 30-01-2026
- J) Otros (especificar): - CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL PROVISIONAL DE FECHA 19.03.2026 DE SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.
- RESOLUCIÓN EXENTA N°38/2025 DE FECHA 12/11/2025 QUE APRUEBA EL INFORME DE MITIGACIÓN EN IMPACTO VIAL DEL PROYECTO "CONDominio JARDINES DE MONTEMAR IV".

RESUELVO:

- 1.- Conceder permiso para (ESPECIFICAR) EDIFICACIÓN (N° DE EDIFICIOS, CASAS, GALPONES) 1 EDIFICIO con una superficie edificada total de 9596 m2 y de 13 pisos de altura, destinado a VIVIENDA ubicado en calle/avenida/camino CALLE SAN FERNANDO N° 130 Lote N° Y , Manzana L.M.27 Localidad o Loteo LOMAS DE MONTEMAR Sector (URBANO - RURAL) URBANO , Zona ZVLM-V9 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) DFL N°2 DE 1959 MINVU - PROYECCIÓN DE SOMBRAS ART. 2.6.11 OGUC - LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA - BENEFICIO DE FUSIÓN ART 63° LGUC. plazos de la autorización especial -----
- 4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado(cuando corresponda).
- 5.- ANTECEDENTES DEL PROYECTO
- NOMBRE DEL PROYECTO : CONDominio JARDINES DE MONTEMAR IV

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA SAN FERNANDO		78.083.314-9	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
ALEJANDRO VIDAL PLANAS / IGNACIO DROPPELMANN ANDUEZA			
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
AV. EDMUNDO ELUCHANS 612 -			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
VIÑA DEL MAR			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITO MEDIANTE CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE FECHA 29-04-2025 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 29-04-2025 ANTE EL NOTARIO SR (A) ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO			

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.
IVÁN VIAL MONTERO	8.779.587-K

NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T.	
JORGE CARVALLO WALBAUM			
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.	

SE ACOGE A ART. 1.2.1 O.G.U.C			
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)		INSCRIPCIÓN REGISTRO	
		CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
ÍTALO REMEDY FLORES		007-05	PRIMERA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL(cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
		5905813-4	PRIMERA
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL		R.U.T.	
PATRICIO BONELLI CANABES		5.905.813-4	

(*) 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.		445	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) 1009,37
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)	2001,13	1870,11	3871,24
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	4589,59	1135,17	5724,76
EDIFICADA TOTAL	6590,72	3005,28	9596,00
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	515,55	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	2629,80

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
SUBTE -1	845,28	667,20	1512,48
SUBTE -2	749,86	843,75	1593,61
SUBTE -3	405,99	359,16	765,15
TOTAL	2001,13	1870,11	3871,24

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)
PISO 1	330,10	185,45	515,55
PISO 2	387,57	84,72	472,29
PISO 3	387,57	84,72	472,29
PISO 4	387,15	83,92	471,07
PISO 5	387,15	83,92	471,07
PISO 6	387,15	83,92	471,07
PISO 7	387,15	83,92	471,07
PISO 8	387,15	83,92	471,07
PISO 9	387,15	83,92	471,07
PISO 10	387,15	83,92	471,07
PISO 11	387,15	83,92	471,07
PISO 12	387,15	83,92	471,07
PISO 13	0	25,00	25,00
TOTAL	4589,59	1135,17	5724,76

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	9596,00					

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO		☒ NO ☐ SI ☐ PARCIAL	
NORMAS URBANÍSTICAS		PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD		800 HAB/HA	800 HAB/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES		0,18	---
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,20	0,30
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		1,91	1,95
DISTANCIAMIENTOS		ART. 2.6.12 OGUC	ART. 2.6.3 OGUC
RASANTES		ART. 2.6.11 OGUC	ART. 2.6.3 OGUC
ALTURA MAXIMA EN METROS O PISOS		31,94	32,00
ESTACIONAMIENTO VEHICULARES		140	90
ESTACIONAMIENTO BICICLETAS		132	132
ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		3	3
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS		☐ SI ☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA

6.3 USO DE SUËLO 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).

☒ 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	☒ 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)

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 OCUPACIÓN)	
CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{1.009,37}{2000} \times 11$	= 5,55 %
CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	44%	

6.7 CÁLCULO DEL APOORTE (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)	\$ 419.073.630	(d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	27,33%
\$533.606.453,08		5,55%	\$ 29.623.162
(e) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]	X	% DE CESIÓN [(a) o (b)]	= APOORTE 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)			

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
88	88				88
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	140	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	132				

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 SOCIALZADO	

8 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)	CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)
B3	7.237,24	1,50%	294.364				
B4	2.358,76	1,50%	209.678				

(*) 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)	\$ 2.624.962.994
SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(A) X (1,5% ART. 130 LGUC)]	% \$39.374.445
DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-) \$ 2.287.990
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(B) - (C)]	\$37.086.455
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(D) X (30%)]	(-) \$11.125.937
DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)
ANTEPROYECTO GIM N° 1552 FECHA 15.5.2025	\$ 2.271.492
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(D) - (E) - (F)]	\$ 23.689.026
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N° 18054
FECHA	08.07.2026

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.- En atención a la Ley N° 20.016, de fecha 25/08/05, el presente Permiso se otorga bajo la revisión del cumplimiento de la normas urbanísticas aplicadas al proyecto, 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 él.
- 3.- Para su Recepción Final las obras deberán ajustarse a Planos, Especificaciones Técnicas y Emplazamientos aprobados.
- 4.- Para acogerse al D.F.L. N° 2 de 1959, deberá presentar el presente permiso reducido a Escritura Pública, al momento de solicitar la Recepción Final, en virtud al Art. 162° de la L.G.U.C.
5. Se deja expresa constancia que el presente proyecto se encuentra sujeto a la obligación de contar con **Calificación Energética de la Edificación**, de conformidad con la Ley N°21.305 sobre Eficiencia Energética y su reglamento. En consecuencia, previo al otorgamiento de la Recepción Definitiva, deberá acreditarse el cumplimiento de dicha exigencia mediante la correspondiente Calificación Energética de la Edificación.

ARR/POF//pqf

Distribución:

- Interesado.
- Expdte ING N° PON-5407/25
- Archivo correlativo DOM.
- SII.
- INE.

AT. N°: 04770 / 3/10/2025



ALBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN