



Dirección de Obras Municipales
Departamento Permisos

NÚMERO DE PERMISO	27 – 2026
FECHA DE APROBACIÓN	03-06-2026
ROL DE AVALÚO S.I.I.	6536 – 20

PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA

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° 722 de fecha 24.02.2026.-
- D) El certificado de informaciones previas N°350 de fecha 24.07.2024.-
- E) ~~El anteproyecto de Edificación N° de fecha~~
- F) ~~El informe Favorable de Revisor Independiente N° vigente, de fecha~~
- G) ~~El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural 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 Resolución de Fusión N° de fecha archivada bajo el N° de fecha en CBR San Miguel (fusión, subdivisión, subdivisión afecte, modificación, rectificación de deslindes, demolición, etc)~~

RESUELVO:

1. Conceder permiso para CONSTRUIR UNA EDIFICACION, de 1 piso de altura, con una superficie total de 149,38 m², con destino COMERCIO para el predio ubicado en calle/avenida/camino AMERICA N°586, Lote N° , manzana , localidad o loteo , sector urbano, zona Z-5 del Plan Regulador 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 se acoge a/mantiene/pierde los beneficios 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 plazo de la autorización especial:.... años.~~
4. ~~Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (cuando corresponda)~~
5. Antecedentes del Proyecto
- NOMBRE DEL PROYECTO: GALPÓN COMERCIAL.

5.1. DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO				R.U.T.	
INVERSIONES MANQUECURA LIMITADA				76.417.709-6	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO				R.U.T.	
DARIO ALIAGA PALMA				12.004.346-3	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía			N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
SANTA ROSA			2637	---	---
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO		TELÉFONO CELULAR	
SAN MIGUEL	operaciones@terraconltda.cl	---		+56 9 8839 7442	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE COPIA DE INSCRIPCIÓN DE MIGRACIÓN DE SOCIEDAD CON FECHA 12.11.2024.			

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.	
FRANCISCO JAVIER RIVAS SILVA	10.195.328-9	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.	
OMAR MOYA HERRERA	7.201.047-7	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.	
ART. N°1.2.1. OGUC	---	
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
-----	---	---

NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
-----	---	---
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.	
-----	---	

6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	☐ TODO	☐ PARTE	☒ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	16,13	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	273,10
CRECIMIENTO URBANO	☐ NO	☒ SÍ	Explicitar: densificación / extensión
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	☐ SÍ	☒ NO	LOTEO DFL 2
PROYECTO, se desarrollará en etapas:	☐ SÍ	☒ 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	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	000,00	000,00	000,00
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	149,38	000,00	149,38
S. EDIFICADA TOTAL	149,38	000,00	149,38
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	149,38	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	525,00
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S) (agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)			
S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso -1	000,00	000,00	000,00
TOTAL	000,00	000,00	000,00
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (agregar hoja adicional si hubiere más pisos sobre el nivel de suelo natural)			
S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso 1	149,38	000,00	149,38
nivel o piso 2	000,00	000,00	000,00
TOTAL	149,38	000,00	149,38
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
SUPERFICIE EDIFICADA	---	149,38	---

6.2. NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO		☒ NO	☐ SÍ	☐ PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS		PROYECTADO		PERMITIDO
DENSIDAD		---		525 HAB/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)		---		----
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)		0,29		0,80
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		0,29		1,50
DISTANCIAMIENTOS		20.80 MTS.		3.00 MTS.
RASANTE		70°		70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		CONTINUO		A – C
ADOSAMIENTO		---		40 %
ANTEJARDÍN		3,00 MTS.		3,00 MTS.
ALTURA EN METROS Y/O PISOS		6,23 M / 1 PISO		7,00 M / 2 PISOS
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		7		1
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		---		---
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	----	---		----
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		1		1
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS		☐ SÍ	☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA

6.3. USO DE SUELO Y DESTINO(S) CONTEMPLADOS(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	---	COMERCIO	---	---	---	---
ACTIVIDAD	LOCAL COMERCIAL					
ESCALA	(Art. 2.1.36. OGUC)		VECINAL			

6.4. PROTECCIONES OFICIALES

☐ NO	☒ Sí, especificar	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☐ OTRO; especificar	Área "C" El Bosque
☐ MONUMENTO NACIONAL:		☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

6.5. FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN ☐	APORTE ☒	☐ OTRO ESPECIFICAR:	APORTE EN DINERO
---------------------------------	--	---	------------------

(*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)

6.6. CÁLCULO 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
(a) ☒ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{273,10 \times 11}{2000} = 1,50\%$
(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, 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 estas 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)

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

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)	\$ ---	(d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	--- %
(e)	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(c) x (d)}]	\$ 64.730.229.-	X	% 1.50 % DE CESIÓN [(a) o (b)]	\$ 972.274.- 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:	---
BENEFICIO	---	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	---
BENEFICIO	---	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	---

6.9. DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE 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	---	TOTAL UNIDADES
---	---	---	1	N°	---	1
ESTACIONAMIENTO para automóviles	7	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTO para bicicletas	---	Estacionamientos exigidos (IPT):	---	---	---	---

6.11. PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE 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	

8. CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
A-3	149,38	100 %	\$ 259.511	---	---	---	---

(*) 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

(a)	PRESUPUESTO (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU) 149,38 m² x 259.511 (A-3) =		\$	38.765.753.-
(b)	SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$	581.486.-
(c)	DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$	0.-
(d)	SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$	0.-
(e)	DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$	0.-
(f)	DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$	0.-
(g)	TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$	581.486.-
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO		1529	FECHA:	03-06-2026

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 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

10. 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	

NOTAS: (sólo para situaciones especiales de la autorización)

- La edificación corresponde a un sistema de agrupamiento CONTINUO (Art. 2.6.1 del D.S. N° 47/92).
- Las superficies declaradas son de exclusiva responsabilidad del arquitecto proyectista y el propietario que las suscriben.
- Permanentemente deberá cumplir con todas las disposiciones del Instrumento de Planificación Territorial de la Comuna.
- Deberá cumplir permanentemente con las disposiciones de seguridad y seguridad contra incendio, contenidas en el título.4, capítulo 2 y 3 del Decreto Supremo N° 47 de fecha 04.07.92.
- Previo al inicio de las obras el Constructor, profesional responsable de la ejecución de la obra, presentará un programa de trabajo que cumpla con lo que indica el artículo 5.8.3 de O.G.U.C.
- El horario máximo de trabajo permitido es: lunes a viernes: 08:00 a 18:30 horas según lo establecido en Ordenanza de Municipal de Faenas Constructivas, aprobadas mediante Decreto Exento N° 879 de fecha 10.05.2017.
- La ejecución de la obra debe cumplir con las disposiciones que establece la Ordenanza Municipal de Faenas Constructiva, D.E. 879 del 2017.
- La edificación no podrá habitarse antes de que se haya efectuado la inspección final y otorgada la respectiva Recepción Final.
- Al término de la faena y/o en solicitud de Recepción Definitiva del Permiso de Edificación asociado, si corresponde, deberá acreditar ante la DOM la disposición de escombros y/o desechos, adjuntando los certificados de disposición final en Botadero Autorizado por la Seremi de Salud RM.

PDM/ECJ

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL
DIRECTOR D.O.M.
JAVIER LOPEZ ORREGO
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES