



Dirección de Obras Municipales
Departamento Permisos

NÚMERO DE PERMISO	02 / 2026
FECHA DE APROBACIÓN	06.05.2026
ROL DE AVALÚO S.I.I.	2943 - 015

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS 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.A.A.ON 5.1.5. N° 2.193 de fecha 14.06.2024.-
- D) El certificado de informaciones previas N° 506 de fecha 03.08.2021.-
- E) ~~El informe Favorable de Revisor Independiente N° vigente, de fecha~~
- F) ~~Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)~~

RESUELVO:

1. Aprobar el Anteproyecto de Obra de Edificación de 1 edificio con destino **COMERCIO** de 2 pisos ubicado en calle/avenida/camino **INGENIERO BADARAN N°740** (con acceso por calle Cuasimodo), Lote N°; manzana; localidad o loteo; sector urbano, zona Z-5 del Plan Regulador Comunal de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.A.P.- 5.1.5. N° 2.193 de fecha 14.06.2024.-
2. ~~Dejar constancia que en caso de que el Anteproyecto declaró que se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, éste cumple con las Normas Urbanísticas para su aplicación (Sólo en casos que la solicitud indica que se acogerá a esta Ley).~~
3. Dejar constancia que su vigencia será de 180 días a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Artículo N° 1.4.11. de la O.G.U.C.
4. Antecedentes del Proyecto

NOMBRE DEL PROYECTO: LOCAL VENTA ONLINE BADARÁN

4.1. DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
FRIGORIFICO GOMEZ Y COMPAÑÍA SPA			76.198.811-5	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
CRISTIAN RODRIGO GOMEZ HELIZ			13.682.541-0	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
GUAY GUAY		8500	---	---
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO		TELÉFONO CELULAR
COLINA	cristian.gomez@frigocer.cl	---		+569 8929 6127
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE DE FECHA		

4.2. INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)	R.U.T.	
.....	---	
NOMBRE ARQUITECTO	R.U.T.	
SEBASTIAN BENEDICTO MENA KATTAN	15.633.207-0	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
.....	---	---

5. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO 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.	18,6	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	420
CRECIMIENTO URBANO	☐ NO	☒ SÍ	Explicar: 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	---

5.1. SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	---	---	---
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	480,00	---	480,00
S. EDIFICADA TOTAL	480,00	---	480,00
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)		237,60	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2) 348,20

5.2. NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO		☒ NO	☐ SÍ	☐ PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS		PROYECTADO		PERMITIDO
DENSIDAD		---		---
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)		---		---
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)		0,69		0,80
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		1,37		1,50
DISTANCIAMIENTOS		---		ART. 2.6.3 OGUC
RASANTE		70°		70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		CONTINUO		A - P - C
ADOSAMIENTO		---		40 %
ANTEJARDÍN		3,00 m		3,00 m
ALTURA EN METROS Y/O PISOS		7,00 m / 2 PISOS		C: 7,00 m / 2 PISOS
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		3		4
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		4		---
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)		---		---
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		1		1
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS		☒ SÍ	☐ NO	CANTIDAD DESCONTADA 1

5.3. 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) BÁSICO					

5.4. PROTECCIONES OFICIALES

☐ NO	☒ SÍ, especificar	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☒ OTRO; especificar	AREA "C" EL BOSQUE
☐ MONUMENTO NACIONAL:		☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

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

CESIÓN ☐	APORTE ☒	☐ OTRO	
---------------------------------	--	-------------------------------	--

(*) 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)

5.6. 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
☒ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{420 \times 11}{2000} = 2,31\%$
☐ 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)

(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)

5.7. 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:	---

5.8. 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			

5.9. AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

☐ Art. 121	☐ Art. 122	☐ Art.123	☐ Art.124	☐ Art.55	☐ Art. 59 Bis	☐ OTRO, Especificar
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	--

5.10. 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	3	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTO para bicicletas	4	Estacionamientos exigidos (IPT):				

5.11. PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	---	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	---
-----------------------------	-----	--------------------------------	-----

6. CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO (TRÁMITE PREVIO, CONJUNTO O SIMULTÁNEO AL PERMISO (Arts. 3.1.3., 2.2.4., 5.1.15. OGUC)

☐ FUSIÓN	☐ SUBDIVISIÓN	☐ SUBDIVISIÓN AFECTA	☐ LOTEÓ
☐ MODIFICACIÓN DE DESLINDES	☐ ESTUDIOS Y MEDIDAS POR LA CALIDAD DEL SUBSUELO (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)		
☐ RECTIF. DE DESLINDES	☐ OTROS (especificar)		

7. CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
A-4	480,00	100 %	\$ 173.236.-

(*) 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.

8. CONSTANCIA MONTO CONSIGNADO AL INGRESO DE LA SOLICITUD

Monto Consignado al Ingreso de la Solicitud	480,00 m² x 173.236 (A-4) = \$ 83.153.280 TOTAL = \$ 52.667.433 x 1.5 % x 10% =	\$	124.730.-
Monto que correspondiente al	10 %	de los Derechos Municipales	
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	1240	FECHA :	06.05.2026

9. GLOSARIO:

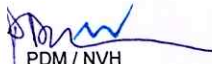
D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley	I.P.T: Instrumento de Planificación Territorial.	SAG: Servicio Agrícola y Ganadero
D.S: Decreto Supremo	LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones	SEREMI: Secretaría Regional Ministerial
EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano	MH: Monumento Histórico	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	

NOTAS: (sólo para situaciones especiales de la autorización)

1. La edificación corresponde a un sistema de agrupamiento aislado (Art. 2.6.3 del D.S. N° 47/92).
2. Las superficies declaradas son de exclusiva responsabilidad del arquitecto proyectista y el propietario que las suscriben.
3. Permanentemente deberá cumplir con todas las disposiciones del Instrumento de Planificación Territorial de la Comuna.
4. El anteproyecto en comento tiene una vigencia de 180 días a partir de la fecha de aprobación (art. 1.4.11 D.S. N°47/92).
5. Cálculo de derechos municipales conforme a lo señalado en el artículo 17°, punto 11 de la Ordenanza sobre Derechos Municipales por Concesiones, Permisos y Servicios para el año 2023, Decreto Exento N° 2.154 de fecha 26.09.2023.
6. En forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, deberá solicitar el cambio de numeración por calle Cuasimodo.



JAVIER LOPEZ ORREGO
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES


PDM / NVH