

PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:
DALCAHUE

REGIÓN: DE LOS LAGOS

NÚMERO DE RESOLUCIÓN
85
FECHA DE APROBACIÓN
30-oct-2025
ROL S.I.I
187-30

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° 026 con Fecha 14/01/2025
- D) El certificado de informaciones previas N° 764 de fecha 03-sep-2024
- E) El anteproyecto de Edificación N° de fecha (cuando corresponda)
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° vigente, de fecha (cuando corresponda)
- G) El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° --- de fecha (cuando corresponda)
- 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 de fecha (fusion, subdivisión, subdivisión afecta ...)
- J) Otros (especificar):

RESUELVO:

- 1 Conceder permiso para CONSTRUIR 03 CASAS, 25 EDIFICIOS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS con una superficie total de 10.917,27 m2 y de 2 pisos de altura, destinado a RESIDENCIAL Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS ubicado en calle/avenida/camino SECTOR RURAL DE DALLICO N° S/N Lote N° manzana localidad o loteo sector RURAL zona del Plan regulador 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 PIERDE los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959.
- 3 Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: 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: REGULARIZACION PISCICULTURA QUILLAICO
- 5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
COMPAÑIA SALMONIFERA DALCAHUE LIMITADA		79.777.030-2	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
MAURICIO ALBERTO NAVARRO PRATS			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Otr/ Depto. Localidad
RAMON FREIRE		117	
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
DALCAHUE	MNAVARRO@DALCA.CL		981498302
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE ESCRITURA MODIF COCIEDAD CIA SALMONIFERA	
DALCAHUE LIMITADA, REPERTORIO N°8331-2009		DE FECHA 11-dic-2009 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA	
CON FECHA ANTE EL NOTARIO SR (A) MARCO DIAZ LEON DE VALPARAISO			

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.
JUAN ENRIQUE VALENZUELA TARDEL	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
JAIME RICARDO SILVA POBLETE	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.
JUAN ENRIQUE VALENZUELA TARDEL	



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	
-	-	

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

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.	301	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	54,33
CRECIMIENTO URBANO	☐ NO	☒ SÍ	Explicitar: densificación / extensión DENSIFICACION
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	☐ SÍ	☒ NO	LOTEO DFL 2 ☐ SÍ ☒ NO
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)			
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	10.917,27	-	10.917,27
S. EDIFICADA TOTAL	10.917,27	-	10.917,27
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	10.714,05	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	54.000

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			
nivel o piso	-2			
nivel o piso	-3			
nivel o piso	-4			
nivel o piso	-5			
TOTAL				

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	10.714,05	--	10.714,05
nivel o piso	2	203,22		203,22
nivel o piso	3			
nivel o piso	4			
nivel o piso	5			
nivel o piso	6			
nivel o piso	7			
nivel o piso	8			
nivel o piso	9			
nivel o piso	10			
TOTAL		10.917,27	--	10.917,27

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	248,91		10.668,36			

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	☒ NO	☐ SÍ	☐ PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO	
DENSIDAD	54,33	OGUC	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,0037	OGUC	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,198	0,21	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,202	0,21	



DISTANCIAMIENTOS	5 METROS	OGUC
RASANTE	60°	60°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	-	-
ANTEJARDÍN	-	-
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	10,24	OGUC
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	37	---
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	-	---
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	4	---
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	7	---

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	Area verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
CLASE / DESTINO	VIVIENDA		INDUSTRIA INQ			
ACTIVIDAD		PISCICULTURA				
ESCALA	(Art. 2.1.36. OGUC)	MENOR				

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

☒ 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 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	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) $\frac{54,33}{2000} \times 11 = 0,30 \%$
(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:
$$\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC} \times 10.000$$

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)	\$ 74.733.500.-	(d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	%
\$ 74.733.500.-	X	0,30 %	= \$ 224.201.-
(e) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) $\{(c) + ((c) \times (d))\}$		% DE CESIÓN $\{(e) \div (a) \}$	APORTE EQUIVALENTE EN DINERO $\{(e) \times ((a) \div (b))\}$

(*) El Avaluó 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	SALAS INDUSTRI	TOTAL UNIDADES
3	11	9		N°	5	28
ESTACIONAMIENTOS para automóviles	37	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	0	EST. DISCAP	7	EST. CAMIONES	4	

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 SOCIALIZADO

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
AAa	8.897,30	1,5	\$138.213.-	E-4	426,50	1,5	\$132.351.-
AAb	599,33	1,5	\$82.967.-	G-4	89,30	1,5	\$132.351.-
A-4	904,84	1,5	\$183.954.-				

(*) 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)		\$	1.514.162.720.-
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$	22.712.441.-
(c) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$	0
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$	
(e) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$	-
(f) DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$	0
(g) TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$	22.712.441.-
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	248050	FECHA :	30-oct-2025

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° 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

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: Secretaria Regional Ministerial

SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad.

ZCH: Zona de Conservación Histórica

ZOIT: Zona de Interés Turístico

ZT: Zona Típica

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

* CANCELA APOORTE AL ESPACIO PUBLICO GIM N°248052 POR MONTO DE \$224.201.- CON FECHA 30/10/2025.-

* SE ANEXA DOCUMENTO DE 2 PAGINAS DE LA CLASIFICACION Y CATEGORIA DE EDIFICACIONES



REGINA PATRICIA SOTO NAIL
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES
nombre y firma

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN	DESTINO	SUPERFICIE	CLASIF. Y CATEG.	CODIGO POR DESTINO	UNID. HABITABLES
GRUPO A : GALPONES EN BASE PÓRTICOS EN DURO ALUMINIO.					
EDIFICACIÓN 1	PLANTA TRATAMIENTO DE LODOS	89,52 M2	AAa	800	1
EDIFICACIÓN 14	PLANTA DE RECIRCULACIÓN, SALA DE INCUVACIÓN	1.590,07 M2	AAa	500	15
EDIFICACIÓN 15	SMOLT 1	3.167,01 M2	AAa	500	9
EDIFICACIÓN 22	SMOLT 2	4.050,7M2	AAa	500	9
22	OFICINA	37,04 M2	A - 4	804	1
GRUPO B : GALPONES EN BASE A PÓRTICOS RETICULADOS METÁLICOS.					
EDIFICACIÓN 2	SALA DE ESTANQUES	300,00 M2	AAb	800	1
EDIFICACIÓN 8-A	SALA DE ALEVINES	299,33 M2	AAb	800	2
EDIFICACIÓN 12	BODEGA ALIMENTOS / MATERIALES	92,87 M2	A - 4	800	1
GRUPO C: CONSTRUCCIONES DE ESTRUCTURA METÁLICA SOBRE P. METÁLICOS.					
EDIFICACIÓN 3	TORRE DE CARGA	28,17 M2	A - 4	800	1
EDIFICACIÓN 5	TORRE DE SELECCIÓN Y SALA VACUNACIÓN PECES	24,00 M2	A - 4	800	1
EDIFICACIÓN 16	SALA DE SELECCIÓN Y VACUNACIÓN	110,57 M2	A - 4	800	1
EDIFICACIÓN 23	SALA DE SELECCIÓN Y VACUNACIÓN	110,57 M2	A - 4	800	1
GRUPO D: CONSTRUCCIONES EN ESTRUCTURA DE MADERA.					
EDIFICACIÓN 8-B	OFICINA	14,11 M2	E - 4	804	1
	BODEGA	30,57 M2	E - 4	800	1
EDIFICACIÓN 10	LABORATORIO / BODEGA QUIMICOS	28,22 M2	E - 4	500	3
	RESIDENCIA CUIDADOR	28,62 M2	E - 4	101	2
EDIFICACIÓN 11	OFICINA	60,74 M2	E - 4	804	3
	COMEDOR Y BAÑOS	43,95 M2	E - 4	804	2
EDIFICACIÓN 20	VIVIENDA PARA PERSONAL 1	131,83 M2	E - 4	101	6
EDIFICACIÓN 21	VIVIENDA PARA PERSONAL 2	88,46 M2	E - 4	101	4
GRUPO E: CONSTRUCCIONES DE TABIQUERÍA METÁLICA					
EDIFICACIÓN 4	SALA INFUSORES DE REHUSO	14,00 M2	A - 4	800	1
EDIFICACIÓN 6	CASETA TABLERO ELÉCTRICO	3,80 M2	A - 4	800	1
EDIFICACIÓN 7	BODEGA DE SAL	35,75 M2	A - 4	800	1
EDIFICACIÓN 13	SALA GENERADOR, BODEGAS, SISTEMA DE ENSILAJE	122,89 M2	A - 4	800	8
EDIFICACIÓN 17	SALAS GENERADORES, ELECTRICIDAD, SALA OXÍGENO, TALLER MANTENCIÓN	168,00 M2	A - 4	800	6
EDIFICACIÓN 18	SALA DE MAQUINAS 1	76,18 M2	A - 4	800	1
EDIFICACIÓN 19	SALA DE MAQUINAS 2	81,00 M2	A - 4	800	1



GRUPO F: CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS EN ESTRUCTURA METÁLICA					
EDIFICACIÓN 9 A	CONTAINER A OFICINA	14,884 M2	G - 4	804	1
EDIFICACIÓN 9 B	CONTAINER B OFICINA	14,884 M2	G - 4	804	1
EDIFICACIÓN 9 C	CONTAINER C OFICINA	14,884 M2	G - 4	804	1
EDIFICACIÓN 9 D	CONTAINER D OFICINA	14,884 M2	G - 4	804	1
EDIFICACIÓN 9 E	CONTAINER E OFICINA	14,884 M2	G - 4	804	1
EDIFICACIÓN 9 F	CONTAINER F OFICINA	14,884 M2	G - 4	804	1

8897,30	AAa
599,33	AAb
904,84	A-4
426,5	E-4
89,30	G-4

10917,27 m2	Total Superficie
-------------	------------------

[Handwritten signature]

Juan Enrique Valenzuela Tardel
Arquitecto

