



RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

N° DE RESOLUCIÓN
19
FECHA
05/09/2025

MF / PFG

REGIÓN: METROPOLITANA

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 el arquitecto, correspondientes al expediente S.A.A.AM - 5.1.5. N° AP/16/2025
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 20 : 1287 de fecha 10/01/2019 : 06/05/2024
- E) El Informe Favorable N° 425/2025-AP del Revisor Independiente, de fecha 03/07/2025
- F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)

FUSIÓN PREDIAL

RESUELVO:

- 1.- Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de AMPLIACIÓN DE HOTEL CON SERVICIOS con destino(s) RESIDENCIAL-HOTEL CON SERVICIOS ubicado en calle/avenida/camino ENRIQUE FOSTER NORTE N° 30 / ENRIQUE FOSTER NORTE N° 20 / APOQUINDO N° 3442 Lote N° 7 : 7-A Manzana -- localidad /loteo/condominio/sector POBLACION EL GOLF PLANO L-149 : S-7765 Zona E-Aa+cm : E-Aa4 / UC2 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° AP/16/2025
- 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 - 1 AÑO) 180 días (VER NOTA 1) a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Art. 1.4.11 de la O.G.U.C.

4.- ANTECEDENTES DEL ANTEPROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO : HOTEL TALBOT ENRIQUE FOSTER

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
BANCO DE CHILE / TALBOT HOTELS S.A.		97.004.000-5 / 96.685.690-4	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
JUAN EDUARDO ARIZTÍA REYES			
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
EL BOSQUE NORTE N° 0440 PISO 8			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO MÓVIL
LAS CONDES			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITA MEDIANTE PODER NOTARIAL DE BANCO DE CHILE A TALBOT HOTELS Y ACTA TRIGÉSIMO PRIMERA SESIÓN DE DIRECTORIO "TALBOT HOTEL S.A." DE FECHA 22-06-2004 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 22-06-2004 ANTE EL NOTARIO SR. PATRICIO RABY BENAVENTE			

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)	R.U.T.	
-----	-----	
Nombre Arquitecto	R.U.T.	
HUGO RAMÓN VICUÑA VICUÑA		
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE	REGISTRO	CATEGORÍA
GIANFRANCO MARTÍN MORONI LLABRÉS	278-13	PRIMERA

5.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2

PERMISO y RECEPCIÓN ANTERIOR (si hubiere más de uno, incluirlos en el punto 6 de esta resolución)

(INDICAR si la recepcion fue TOTAL O PARCIAL

TIPO PERMISO	N°	FECHA	TIPO RECEPCIÓN	N°	FECHA
PERMISO DE EDIFICACIÓN	115	22/10/2014	TOTAL	004	02/01/2019
EDIFICIOS DE USO PUBLICO (ORIGINAL + AMPLIACIÓN)			☒ TODO ☐ PARTE ☐ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO		
CARGA DE OCUPACIÓN DE LA AMPLIACIÓN (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.			422,14	DENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA AMPLIACIÓN (personas/hectárea)	1.177,99
CRECIMIENTO URBANO	☐ NO	☒ SI	explicitar: densificación / extensión) DENSIFICACIÓN		
PROYECTO DE AMPLIACIÓN 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		



5.1.- SUPERFICIES				SUPERFICIES PERMISO(S) ANTERIOR (ES)			SUPERFICIES AMPLIACIÓN PROYECTADA		
SUPERFICIE	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)			
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	7.637,58	0,00	7.637,58	1.109,12	0,00	1.109,12			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	8.188,62	0,00	8.188,62	2.630,47	0,00	2.630,47			
EDIFICADA TOTAL	15.826,20	0,00	15.826,20	3.739,59	0,00	3.739,59			
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO			942,03						19.565,79
				SUPERFICIE FINAL INCLUIDA AMPLIACIÓN					
SUPERFICIE	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)						
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	8.746,70	0,00	8.746,70						
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	10.819,09	0,00	10.819,09						
EDIFICADA TOTAL	19.565,79	0,00	19.565,79						
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO			1.050,55						
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)			2.178,11						

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO			☒ NO	☐ SI			☐ PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS		PERMISO ORIGINAL	AMPLIACIÓN		PERMITIDO		TOTAL INCLUIDA AMPLIACIÓN
DENSIDAD		N/A	N/A		N/A		N/A
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)		E-Aa+cm : 0,25	E-Aa+cm : 0,25		E-Aa+cm : 0,4		E-Aa+cm : 0,25
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		3,35	0,86		4,21		4,21
DISTANCIAMIENTOS		9,93	9,69		9,22		9,69
RASANTE		Art. 2.6.11., OGUC	Art. 2.6.11., OGUC		Art. 2.6.11., OGUC		Art. 2.6.11., OGUC
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislada / Continua	Aislada / Continua		Aislada / Continua		Aislada / Continua
ADOSAMIENTO		No proyecta	No proyecta		No Permitido		No proyecta
ANTEJARDÍN		4,00m-7,00m 5,00m-7,00m	4,00m-7,00m 5,00m-7,00m		4,00m-7,00m 5,00m-7,00m		4,00m-7,00m 5,00m-7,00m
ALTURA EN METROS Y/O PISOS		E-Aa+cm:17 Pisos+P.Ret.+P.Mec. / 52,48m	E-Aa+cm:17 Pisos+P.Ret.+P.Mec. / 52,48m		E-Aa+cm:17 Pisos+P.Ret.+P.Mec. / 52,48m		E-Aa+cm:17 Pisos+P.Ret.+P.Mec. / 52,48m
ESTACIONAMIENTOS AUTOMOVILES		131	32		142		163
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		0	0		16		16
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHICULOS ESPECIFICAR		4 de 30m2	0		4 de 30m2		4 de 30m2
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		3	0		3		3
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS PERMISO(S) ANTERIOR(ES)		☐ SI	☒ NO		CANTIDAD DESCONTADA		
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS INCLUIDO ANTEPROYECTO		☐ SI	☒ NO		CANTIDAD DESCONTADA		

5.3 USO DE SUELO Y DESTINO (S) CONTEMPLADO (S) EN PERMISOS ANTERIORES Y DESTINO CONTEMPLADO EN AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M

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 PERMISO ANTERIOR	HOTEL C/SERVICIO	COMERCIO				
CLASE / DESTINO AMPLIACIÓN	HOTEL C/SERVICIO	COMERCIO				
ACTIVIDAD PERMISO ANTERIOR		RESTAURANTE				
ACTIVIDAD AMPLIACIÓN		RESTAURANTE				
ESCALA PERMISO(S) ANTERIOR	ART 2.1.36. OGUC	BÁSICA				
ESCALA INCLUIDA LA AMPLIACIÓN	ART 2.1.36. OGUC	BÁSICA				

5.4 PROTECCIONES OFICIALES: Predio o Inmueble con Protección Oficial (información del CIP).

☒ NO	☐ SI, especificar	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☐ OTRO; especificar
☐ MONUMENTO NACIONAL:	☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

☐ CESIÓN	☒ APORTE	☐ 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)

5.6 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	
CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN)	
	1.177,99 2000	X 11 = 6,479% %
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 de la Ampliación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del anteproyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas de las edificaciones recibidas. 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 OGUC) .

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 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
PERMISO DE EDIFICACIÓN		115	22/10/2014	0,000%
POM		242	16/05/2019	0,000%
POM		185	16/04/2019	0,000%
(c) PRESENTE AMPLIACIÓN (a) o (b) del cuadro 5.6			-	6,479%
TOTAL CESIONES O APORTES ACUMULADOS				6,479%

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

PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN DE LA PRESENTE AMPLIACIÓN	0,000%
--	--------

El porcentaje final de cesión corresponderá al porcentaje preliminar (letras (a) o (b)) del cuadro 5.6 anterior, salvo que dicho porcentaje, sumado a los efectivamente efectuados en permisos anteriores (letra (c) del cuadro 5.7) supere el 44%. En este último caso, el porcentaje preliminar deberá rebajarse hasta que el acumulado sea de 44%.

5.9 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO (Art.184 LGUC)

BENEFICIO	10% CONSTRUCTIBILIDAD	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	CABLEADO SUBTERRÁNEO
-----------	-----------------------	------------------------------------	----------------------

5.10 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN

☐ D.F.L.- N°2 de 1959	☒ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	☐ Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
☐ Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	☐ 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)		

5.11 AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

☐ Art. 121 ☐ Art. 122 ☐ Art. 123 ☐ Art. 124 ☐ Art. 55 ☐ Art. 59 bis ☐ Otro, Especificar	
--	--

5.12 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°	HOTEL / RESTAURANTE	TOTAL UNIDADES
					1 / 1	2
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	32	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	16					

6. PERMISO(S) ANTERIOR(ES)

RECEPCIÓN DEFINITIVA

(INDICAR TOTAL O PARCIAL)

TIPO PERMISO	N°	FECHA	TIPO RECEPCIÓN	N°	FECHA
PERMISO DE EDIFICACIÓN	115	22/10/2014	TOTAL	004	02/01/2019
POM	242	16/05/2019	TOTAL	503	10/11/2019
POM	185	16/04/2019			

7 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN	%(*)	VALOR M2 (**)
B2	2.630,47	1,50%	391.927
B3	1.109,12	1,50%	290.322

(*) 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	\$	\$ 0
MONTO QUE CORRESPONDIENTE AL	%	DE LOS DERECHOS MUNICIPALES
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	FECHA	

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	

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO)

1.- EL PLAZO DE VIGENCIA, SE CONTARÁ DESDE EL DÍA SIGUIENTE DEL TERCER DÍA DE LA FECHA DE RECEPCIÓN DE LA CARTA CERTIFICADA QUE COMUNICA LA AUTORIZACIÓN DEL PRESENTE ANTEPROYECTO EN LA OFICINA DE CORREOS, DE ACUERDO A DICTAMEN N° 32357/2006 CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

2.- PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN DEBERÁ RECIBIR EL PERMISO DE OBRA MENOR N° 185 DE FECHA 16-04-2019.




DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

