



PERMISO DE EDIFICACIÓN
ALTERACIÓN

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

MF / CRC

REGIÓN: METROPOLITANA

N° DE RESOLUCIÓN
34
FECHA DE APROBACIÓN
13/05/2026
ROL S.I.I
279-349 / 279-689

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.Alt.-5.1.4./5.1.6. N° SE/11/2026
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 4671 de fecha 22/12/2025
- E) El Anteproyecto de Edificación N° ----- de fecha -----
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° SE 2733-E2 vigente, de fecha 05/03/2026
- G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° ----- de fecha -----
- H) Otros (especificar): Cuenta con Resolución Exenta N° 8846/2025 DGTP del SEIM que aprueba el IMIV.

RESUELVO:

- 1.- Conceder permiso para alterar (ESPECIFICAR) MODIFICACIONES INTERIORES EN HOTEL, CON AUMENTO EN EL NÚMERO DE HABITACIONES SIN AUMENTO DE SUPERFICIE (N° DE EDIFICIOS, CASAS, GALPONES) -----con una superficie edificada total de 22.267,36 m2 y de 14 pisos de altura, destinado a HOTEL ubicado en calle/avenida/camino EL BOSQUE NORTE N° 0210 / EBRO N° 2828 / HELVECIA N° 221 Lote N° 80A , Manzana IV Localidad o Loteo ENSANCHE LOS LEONES PLANO S-6991 Sector (URBANO - RURAL) URBANO , Zona UC2 / E-Aa+cm 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) NO 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) NINGUNA 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 : HOTEL EBRO PLAZA EL BOSQUE

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA ENEBRO SPA		84.696.700-1	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
FRANCISCO JOSE LOPEZ HERRERA		[REDACTED]	
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
SAN SEBASTIAN 2780			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO FIJO
LAS CONDES	[REDACTED]	[REDACTED]	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITA MEDIANTE MODIFICACIÓN ESCRITURA "TRANSFORMACIÓN INMOBILIARIA ENEBRO LIMITADA ENEBRO SPA" DE FECHA 13-10-2015 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 30-10-2015 ANTE EL NOTARIO SR. RAUL UNDURRAGA LASSO			

5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)	R.U.T.
-----	-----
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
KARIN GAJARDO LÚHRMANN	[REDACTED]
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
-----	-----
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DEL CONSTRUCTOR (cuando corresponda)	R.U.T.
ART.1.2.1 OGUC	0.-0-
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.
-----	-----



NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN REGISTRO.	
-----	CATEGORÍA	N°
	-----	-----
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
MAURICIO IVÁN FUENTES PENROZ	█	█
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 ALTERACIÓN

PERMISO y RECEPCION ANTERIOR QUE SE ALTERA (si hubiere más de uno, incluirlos en el punto 7 de esta resolución)

(INDICAR si la recepcion fue TOTAL O PARCIAL

TIPO PERMISO	N°	FECHA	TIPO RECEPCIÓN	N°	FECHA
PE	66	26/03/2002	RD	37	26/02/2004

TIPO DE ALTERACION APROBADA

(Según Art. 1.1.2 O.G.U.C)

☐ SUPRESION O ADICION☐ RESTAURACION☒ REMODELACION☐ REHABILITACION

☐ Fachada☐ Estructura

☐ Monumento☐ Inmueble en zona de conservación

☐ Inmueble de conservación☐ Otro

EDIFICIOS DE USO PUBLICO (ORIGINAL + ALTERACIÓN)☒ TODO☐ PARTE☐ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO

CARGA DE OCUPACIÓN DE LA ALTERACIÓN (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.0DENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA ALTERACIÓN (personas/hectárea)0

CRECIMIENTO URBANO☒ NO☐ SIexplicitar: densificación / extensión

PROYECTO DE ALTERACIÓN se desarrollará en Etapas: ☐ SI☒ NOCantidad 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)	
	PERMISO ORIGINAL	ALTERACIÓN	PERMISO ORIGINAL	ALTERACIÓN	PERMISO ORIGINAL	ALTERACIÓN
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	5.059,97	4.954,51	4.495,14	4.420,5	9.555,11	9.375,01
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	10.279,02	9.956,73	2.433,23	2.935,62	12.712,25	12.892,35
EDIFICADA TOTAL	15.338,99	14.911,24	6.928,37	7.356,12	22.267,36	22.267,36
SUPERFICIE OCUPACIÓN INCLUIDA LA ALTERACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)						1.091,53
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)						1.946,60

S. ALTERADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
ALTILLO	524,94	689,23	1.214,17
-1	615,96	963,51	1.579,47
-2	889,00	690,47	1.579,47
-3	812,50	766,97	1.579,47
-4	1.174,62	404,85	1.579,47
TOTAL	4954,51	4420,5	9375,01

S. ALTERADA 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)
1	780,16	311,37	1.091,53
2	834,02	223,79	1.057,81
3	594,98	141,00	735,98
4	594,98	141,00	735,98
5	594,98	141,00	735,98
6	594,98	141,00	735,98
7	594,98	141,00	735,98
8	594,98	141,00	735,98
9	594,98	141,00	735,98
10	594,98	141,00	735,98
TOTAL	9956,73	2935,62	12892,35

S. EDIFICADA POR DESTINO

DESTINO (S) CONTEMPLADO (S) SUPERFICIE (Original + Alteración)	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
	22.267,36					

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	☒ NO	☐ SI	☐ PARCIAL	
NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO ORIGINAL	ALTERACIÓN	PERMITIDO	TOTAL INCLUIDA ALTERACIÓN
DENSIDAD	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (1ER PISO)	0,56	----	0,7	0,56
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	6,62	----	3	6,62
DISTANCIAMIENTOS	8 MTS	----	8 MTS	8 MTS
RASANTE	70°	70°	70°	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	CONTINUO / AISLADO	CONTINUO / AISLADO	CONTINUO / AISLADO	CONTINUO / AISLADO
ADOSAMIENTO	----	----	NO PERMITE	----
ANTEJARDIN	7 MTS / 5 MTS	7 MTS / 5 MTS	7 MTS / 5 MTS	7 MTS / 5 MTS
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	52,5 MTS / 17 PISOS + PISO MECÁNICO / SALA DE MAQUINA	52,5 MTS / 17 PISOS + PISO MECÁNICO / SALA DE MAQUINA	52,5 MTS / 17 PISOS + PISO MECÁNICO / SALA DE MAQUINA	52,5 MTS / 17 PISOS + PISO MECÁNICO / SALA DE MAQUINA
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	145	58	152	203



ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	----	29	29	29
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHICULOS (ESPECIFICAR)	4	----	4	4
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3	1	4	4
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMOVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☐ SI	☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA	

6.3 USO DE SUELO Y DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

LA OBRA MANTIENE EL DESTINO ORIGINAL			☒ SI	☐ NO		
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					
CLASE / DESTINO AMPLIACIÓN	HOTEL					
ACTIVIDAD PERMISO ANTERIOR						
ACTIVIDAD AMPLIACIÓN						
ESCALA PERMISO(S) ANTERIOR ART 2.1.36. OGUC						
ESCALA INCLÚIDA LA AMPLIACIÓN 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	☐ 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)

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	0,00 X 11	= 0,000% %
	2000	
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)

6.7 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
PE	66	26/03/2002	0,000%
(c) PRESENTE AMPLIACIÓN (a) o (b) del cuadro 6.6		-	0,000%
TOTAL CESIONES O APORTES ACUMULADOS			0,000%

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

(d) PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN DE LA PRESENTE ALTERACIÓN	0,000%
--	--------

El porcentaje final de cesión corresponderá al porcentaje preliminar (letras (a) o (b)) del cuadro 6.6 anterior, salvo que dicho porcentaje, sumado a los efectivamente efectuados en permisos anteriores (letra (c) del cuadro 6.7) supere el 44%. En este último caso, el porcentaje preliminar deberá rebajarse hasta que el acumulado sea de 44%.

6.9 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

(e) AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 0	(f) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	0%
(g) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(e) + {(e) x (f)}]	\$ 0	% DE CESIÓN [(d)]	APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(g) x (d)]

(*) 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)

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

6.11 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

☐ D.F.L.- N°2 de 1959	☐ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	☐ Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria (Posterior al otorgamiento del permiso)
☐ Otro (Especificar)		

6.12 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°	124	TOTAL UNIDADES
					HOTEL	124
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	58	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	29					



7. PERMISO(S) ANTERIOR(ES)

7. PERMISO(S) ANTERIOR(ES)			RECEPCIÓN DEFINITIVA		(INDICAR TOTAL O PARCIAL)	
TIPO PERMISO	Nº	FECHA	TIPO RECEPCIÓN	Nº	FECHA	
PE	66	26/03/2002	RD	37	26/02/2004	

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)	CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)
---------------	----	------	---------------	---------------	----	------	---------------

(*) 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)			\$ 1.060.971.464	
SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(A) X (1% ART. 130 LGUC)]			%	
DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS			(-)	
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(B) - (C)]			\$10.609.715	
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(D) X (30%)]			(-)	
DESCUENTO MONTO CONSIGNADO POR ANTEPROYECTO			(-)	
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(D) - (E) - (F)]			\$ 7.426.801	
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	20506503	FECHA	11.05.2026

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 MAXIMO 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	

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO)

1- El presente permiso se aprueba en la propiedad que contempla todos los roles informados en el Certificado de Informaciones previas N° 4671/2025.
2.- Cuenta con Informe favorable de la Dirección de Asesoría Jurídica N° 593 de fecha 20.04.2026.



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

