



**PERMISO DE OBRA MENOR**  
**MODIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES**  
**QUE NO ALTEREN SU ESTRUCTURA**  
**DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES**  
**REGIÓN: METROPOLITANA**

N° DE RESOLUCIÓN
<b>327</b>
FECHA DE APROBACIÓN
<b>21/07/2025</b>
ROL S.I.I
<b>201-114</b>

**MF / AGJ**

**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 OM/486/2025 de fecha 18-06-2025
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 2354 de fecha 22/07/2023.
- E) El informe Favorable de Revisor Independiente N° ----- de fecha ///////
- F) Documento que acredita el cumplimiento de informes de mitigación de impactos al sistema de movilidad (En caso que sea obligatorio elaborar un IMIV):  
 Resolución N° ----- de fecha -----, emitido por ----- que aprueba el IMIV.  
 Certificado N° ----- de fecha -----, emitido por ----- que implica silencio positivo.  
 Certificado N° 4017 de fecha 07/04/2025, emitido por SEIM que acredita que el proyecto no requiere IMIV. (Según N° 16 del Art. 5.1.6. OGUC -exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958-, no se puede conceder el presente permiso, si no se acompaña alguno de estos documentos.

**RESUELVO:**

- 1.- Conceder permiso para modificar sin alterar la estructura (ESPECIFICAR) HABILITACIÓN DE PARTE DEL LOCAL S-203, COMO UNA UNIDAD FUNCIONAL A DENOMINAR S-203-2049, PARA CAFETERÍA en 11,30 m2, con una superficie total de permiso original de 161.430,78 m2 y que no se ve alterado por este permiso, de 1 pisos de altura, destinado a EQUIPAMIENTO LOCAL COMERCIAL - CAFETERÍA ubicado en calle/avenida/camino APOQUINDO N° 2730 LOCAL S-203 / ENCOMENDEROS N°65 / EL BOSQUE NORTE N°050 / ROGER DE FLOR N°2725 Lote N° 1A , Manzana --- Localidad o Loteo ENSANCHE LOS LEONES PLANO S-8060 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.- ANTECEDENTES DEL PROYECTO**

**3.1 DATOS DEL PROPIETARIO:**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
TERRITORIA APOQUINDO S.A		76.203.473-5	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
NICOLÁS GARCÍA FALABELLA / GUILLERMO RICARDO STANKE HARBOE		[REDACTED]	
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
APOQUINDO N° 2827 PISO 20			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
LAS CONDES	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITÓ MEDIANTE ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO TERRITORIA APOQUINDO S.A DE FECHA <b>10.06.2021</b> Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA <b>14.07.2021</b> ANTE EL NOTARIO SR (A) <b>NANCY DE LA FUENTE HERNÁNDEZ</b>			

**5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)		R.U.T.	
DETAILS ARQUITECTOS SPA		77.729.414-8	
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE		R.U.T.	
STEVEN CIFUENTES RAMIREZ		[REDACTED]	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.	
DETAILS ARQUITECTOS SPA		77.729.414-8	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.	
STEVEN CIFUENTES RAMIREZ		[REDACTED]	
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)		INSCRIPCIÓN REGISTRO.	
-----		CATEGORÍA	N°
-----		-----	-----
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
-----		-----	-----

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



4 CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE OBRA MENOR MODIFICACIONES SIN ALTERAR SU ESTRUCTURA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO (ORIGINAL CON MODIFICACIÓN)	<input type="checkbox"/> TODO <input type="checkbox"/> PARTE <input checked="" type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
AUMENTO EN LA CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL QUE GENERA LA MODIFICACIÓN (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.	0
DENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA MODIFICACIÓN (personas/hectárea)	
4.1 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS	
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (LAVAPLATOS Y LAVAMANOS), REVESTIMIENTO DE MUROS Y PISOS, INSTALACIÓN DE MOBILIARIO Y EQUIPOS DE REFRIGERACIÓN Y MESÓN DE ATENCIÓN ART.4.1.7 OGUC
TIPO DE OBRAS	EMPLAZADAS EN:
	PISO
	SECTOR
HABILITACIÓN INTERIOR	-2

4.2.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (m2)	11.655,93
----------------------------------	-----------

4.3 PROTECCIONES OFICIALES

<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> Sí, especificar	<input type="checkbox"/> ZCH	<input type="checkbox"/> ICH	<input type="checkbox"/> ZOIT	<input type="checkbox"/> OTRO; especificar
<input type="checkbox"/> MONUMENTO NACIONAL:	<input type="checkbox"/> ZT	<input type="checkbox"/> MH	<input type="checkbox"/> SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

4.4 CÁLCULO PRELIMINAR DEL PORCENTAJE DE CESIÓN DE LA MODIFICACIÓN (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 (DENSIDAD DE OCUPACIÓN)
(a) CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN <b>HASTA</b> 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{0,00}{2000} \times 11 = 0,000\%$
(b) CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN <b>SOBRE</b> 8.000 Personas/Hectárea	44%

Nota 1: En el proyecto de Obra Menor, Modificación sin alterar la estructura, se debe efectuar el cálculo solo de la presente Modificación

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 éstas 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)

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

4.5 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
PRESENTE MODIFICACIÓN (a) o (b) DEL CUADRO 4.4	-	-	0,000%
(c) TOTAL CESIONES O APORTES ACUMULADOS			0,000%

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

(d) PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN DE LA PRESENTE ALTERACIÓN

El porcentaje final de cesión corresponderá al porcentaje preliminar (letras (a) o (b)) del cuadro 4.4 anterior, salvo que dicho porcentaje, sumado a los efectivamente efectuados en permisos anteriores (letra (c) del cuadro 4.5) supere el 44%. En este último caso, el porcentaje preliminar deberá rebajarse hasta que el acumulado sea de 44%.

4.7 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

(e) AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	(f) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	
	0,000%	\$ 0
(g) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(e) + ((e) x (f))]	X	% 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)

5 DERECHOS MUNICIPALES

(a) PRESUPUESTO (APORTADO POR EL PROFESIONAL COMPETENTE QUE PROYECTÓ LAS OBRAS)		\$ 19.345.162
(b) SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES [(a) X (1,0% N° 3 DEL ART. 130 LGUC)]	%	\$193.452
(c) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(b) X (30%)]	(-)	\$0
(d) DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(b) - (c) - (d)]		\$ 193.452
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	19472438
	FECHA	10.07.2025



## 6 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: Secretaría Regional Ministerial

SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad.

ZCH: Zona de Conservación Histórica

ZOIT: Zona de Interés Turístico

ZT: Zona Típica

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

## 1.- Cuenta con los siguientes permisos:

- Permiso de Edificación N°128 de fecha 23/09/2020
- Modificación de Proyecto de Edificación N°61 de fecha 27/05/2021
- Res. Secc.6ª N°492 de fecha 08.10.2021
- Modificación de Proyecto de Edificación N°74 de fecha 27/06/2022
- Res. Secc.6ª N°275 de fecha 20.06.2022
- Recepción Definitiva Parcial 1ª etapa N°361 de fecha 24/10/2022 (local comercial S-203)
- Res. Secc.6ª N°518 de fecha 24.10.2022
- Recepción Definitiva Parcial 2ª etapa N°29 de fecha 31/01/2023
- Recepción Definitiva Parcial 3ª etapa N°82 de fecha 29/03/2023
- Recepción Definitiva Parcial 4ª etapa N°111 de fecha 28/04/2023
- Recepción Definitiva Parcial 5ª etapa N°146 de fecha 13/06/2023
- Planos de Copropiedad Inmobiliaria C-3053

2.- El presente permiso considera la Habilitación del local S-203-2049, por una superficie de 11,3m<sup>2</sup>

3.- Cuenta con asignación en área de mesas al interior del local S-204 y circulación interior, aprobadas en el POM N°423/2024

4.- El local S-203 cuenta con las siguientes habilitaciones:

- POM N°266/2023, por una superficie de 35,63m<sup>2</sup>
- POM N° 70/2025, por una superficie de 17,62m<sup>2</sup>
- POM N°120/2025, por una superficie de 15,52m<sup>2</sup>
- POM N°229/2025, por una superficie de 19,20m<sup>2</sup>
- POM N°236/2025, por una superficie de 14,86m<sup>2</sup>
- POM N°2254/2025, por una superficie de 19,68m<sup>2</sup>
- POM N°265/2025, por una superficie de 21,86m<sup>2</sup>




DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

