



Dirección de Obras Municipales
Departamento Permisos

NÚMERO DE PERMISO	29 / 2026
FECHA DE APROBACIÓN	27.05.2026
ROL DE AVALÚO S.I.I.	4948 - 047

PERMISO DE OBRA MENOR

MODIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO ALTEREN SU ESTRUCTURA Y CAMBIO DE DESTINO

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.OM - Am 5.1.4 1A N° 1.327 de fecha 09.04.2026.-
- D) El certificado de informaciones previas N° 83 de fecha 17.02.2026 (vigente a la fecha de esta resolución).
- E) El informe Favorable de Revisor Independiente N° de fecha (cuando corresponda)
- F) El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° de fecha (cuando corresponda)
- G) Documento que acredita el cumplimiento de informes de mitigación de impactos al sistema de movilidad:

- ☐ Resolución N° de fecha emitido por que aprueba el IMIV.
- ☐ Certificado N° de fecha emitido por que implica silencio positivo.
- ☒ Certificado N° 3504/2026 de fecha 30.03.2026 emitido por SEREMITT-RM que acredita que el proyecto no requiere IMIV.

- H) Otros (especificar):

RESUELVO:

1. Conceder permiso para MODIFICAR SIN ALTERAR LA ESTRUCTURA, y autorizar el CAMBIO DE DESTINO PARCIAL de SERVICIOS (SUCURSAL BANCARIA) a SERVICIOS Y COMERCIO (CAFETERÍA) para el predio ubicado en calle GRAN AVENIDA JOSÉ MIGUEL CARRERA N°5040, Lote N°, manzana, localidad o loteo, sector urbano, zona Z-1 del Plan Regulador 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 se acoge a/mantiene/pierde los beneficios 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.	
BANCO SANTANDER-CHILE			97.036.000-K	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
ABRAHAM HASSEM OMAR ABUGATTAS JIMENEZ			12.869.929-5	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
BANDERA		140	---	---
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR	
SANTIAGO	abraham.abugattas@santander.cl	+562 2320 8460	---	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITÓ MEDIANTE OTORGAMIENTO DE PODERES DE FECHA 02.04.2025 Y REDUCIDO A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 30.05.2025 ANTE EL NOTARIO SR(A) NANCY DE LA FUENTE.-		

3.2. 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.	
ANDRÉS JAVIER ZAMORA CASTRO	16.143.420-5	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.	
.....	---	
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 DEL PROYECTO DE OBRA MENOR MODIFICACIONES SIN ALTERAR SU ESTRUCTURA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO (original + ampliación)	☐ TODO	☒ PARTE	☐ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
AUMENTO EN LA CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL QUE GENERA LA MODIFICACIÓN (personas) según artículo 4.2.4. OGUC,	+22	DENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA MODIFICACION (personas/hectárea)	+278,3
PROYECTO DE AMPLIACIÓN, 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	---

4.1. DESCRIPCION DE LAS OBRAS

BREVE DESCRIPCION DE LAS OBRAS	REMODELACIÓN INTERIOR DE LA SUCURSAL, CAMBIOS DE REVESTIMIENTOS DE PISO, CIELO Y MUROS, CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS TABIQUES Y TRAZADOS DE ESPECIALIDADES. SE AGREGA EL DESTINO CAFETERÍA AL ACTUAL DESTINO BANCO.
TIPO DE OBRAS	EMPLAZADAS EN:
	PISOSECTOR
REMODELACIÓN INTERIOR DE LA SUCURSAL	1° y 2°---

4.2. SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	536,00
--	--------

4.3. PROTECCIONES OFICIALES

☐ NO	☒ SÍ,	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☐ OTRO; especificar	Área C El Bosque
MONUMENTO NACIONAL:	☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA			

4.4. CÁLCULO PRELIMINAR DEL PORCENTAJE DE CESION DE LA AMPLIACIÓN

(sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)
Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.956 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN
(a) ☒ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{278,3 \times 11}{2000} = 1,53\%$
(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 :
$$\frac{\text{(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC)} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$$

(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

4.5. CALCULO ACUMULADO CON CESIONES O APORTES DE PERMISO(S) ANTERIOR(ES) (Art. 2.2.5. Bis C. de la OGUC)

PERMISO N°	DE FECHA	PORCENTAJES DE CESIÓN O APORTE EFECTIVAMENTE EFECTUADOS
---	---	---
---	---	---
PRESENTE AMPLIACIÓN (a) o (b) del cuadro 6.6	---	1,53 %
(c) TOTAL CESIONES O APORTES ACUMULADOS		1,53 %

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

(d) PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN DE LA PRESENTE AMPLIACIÓN	1,53 %
--	--------

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%.

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)	\$ 166.166.979	(f) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	---
\$ 166.166.979	X	% 1,53	=
AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) $[(e) + ((e) \times (f))]$		% DE CESIÓN $[(d)]$	
			\$ 2.542.355
			APORTE EQUIVALENTE EN DINERO $[(g) \times (d)]$

(*) 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 (Presentado por el arquitecto patrocinante)	\$	342.125.000.-
(b) SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES $[(a) \times (1\% \text{ N° 3 del Art. 130 LGUC})]$	%	\$ 3.421.250.-
(c) PRESUPUESTO Cambio de destino: (\$ 69.889 valor UTM ABRIL 2026)	2 UTM	\$ 139.778.-
(d) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REV. INDEPENDIENTE $[(b) + (c) \times (30\%)]$	(-)	\$ 0.-
(e) DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$ 0.-
TOTAL DERECHOS A PAGAR $[(b) + (c) - (d) - (e)]$	\$	3.561.028.-
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	1451	FECHA: 27.05.2026

5.1. 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 **continuo** (Art. 2.6.1 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. Deberá cumplir permanentemente con las disposiciones de seguridad y seguridad contra incendio, contenidas en el título.4, capítulo 2 y 3 del Decreto Supremo N° 47 de fecha 04.07.92.-
5. Previo al inicio de las obras el Constructor, profesional responsable de la ejecución de la obra, presentará un programa de trabajo que cumpla con lo que indica el artículo 5.8.3 de O.G.U.C.
6. El horario máximo de trabajo permitido es: lunes a viernes: 08:00 a 18:30 horas según lo establecido en Ordenanza de faenas Constructivas aprobadas mediante Decreto Exento N° 879 de fecha 10.05.2017.-
7. La edificación no podrá habitarse antes de que se haya efectuado la inspección final y otorgada la respectiva Recepción Final.
8. Permanentemente deberá cumplir con los destinos declarados en plano, el incumplimiento a lo señalado dará lugar a tomar las acciones legales que correspondan.



JAVIER LOPEZ ORREGO
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

PDM / NVH