

RESOLUCIÓN: APRUEBA MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

ALTERACIÓN

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :TEMUCO

TEMUCO

DE LA ARAUCANÍA

NÚMERO DE RESOLUCIÓN
PE-0288/2021
FECHA DE APROBACIÓN
02-03-2021
ROL S.I.I.
250-15

VISTOS

- A) Las atribuciones emanadas de 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.M.P.Alt N° 2021/0397
- D) El certificado de informaciones previas N° 2343 de fecha 03/06/2020 (vigente a la fecha de esta resolución).
- E) El informe favorable de Revisor Independiente N°MP-02-0578/2021 de fecha 18/01/2021 (cuando corresponda)
- F) El informe favorable del 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° de fecha emitido por que acredita que el proyecto no requiere IMIV.
- H) Otros (especificar)

RESUELVO:

- 1 Aprobar la modificación de proyecto de ALTERACIÓN: (especificar tipo) OBRA NUEVA
(supresión o adición de fachada o estructura; restauración; remodelación, rehabilitación)
de RESOLUCIÓN PE-1843/2002 fecha 27/11/2020
Ubicado en la calle / avenida/ camino AVENIDA SAN MARTIN N° 924
Lote N° 1/15, Manzana 250, loteo o localidad TEMUCO
sector (urbano o rural) URBANO, en conformidad a los planos y además antecedentes timbrados por esta D.O.M, que forma parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.M.P.Alt. N° CC 1903/2020- SOL 2020/4089
- 2 Reemplazar y/o adjuntar los planos y/o Especificaciones técnicas modificados al citado expediente S.M.P.Alt., según listado adjunto.
- 3 Dejar constancia: Que la presente resolución se otorga amparada en las siguientes autorizaciones especiales :

plazos de la autorización especial _____ (si corresponde) ESPECIFICAR: Ejemplo ART 121, ART 122 otros LGUC
 ESPECIFICAR: Ejemplo ART 121, ART 122 otros LGUC

- 4 Antecedentes del Proyecto
 NOMBRE DEL PROYECTO : EDIFICIO VANGUARDIA CENTER

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
INMOBILIARIA NUEVO CENTRO LTDA			78.822.976-7	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
LORENZO DUBOIS ENRIQUEZ / JOSE MANUEL POBLETE JARA				
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto	Localidad
AV APOQUINDO		4775		LAS CONDES
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR	
LAS CONDES	LORENZO@DUBOIS.CL	452730053		
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITÓ MEDIANTE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVO CENTRO LTDA		
		DE FECHA 14-12-2017		

4.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)		R.U.T
GUILLERMO ROSENDE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS LTDA		76.110.920-0
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE		R.U.T
GUILLERMO GERARDO ROSENDE ALVAREZ		6.376.502-3
NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T
ARTURO CASTILLO DOCOMMUM		9.270.722-9
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR		R.U.T
GUILLERMO VASQUEZ		8.687.064-9

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA	INSCRIPCIÓN REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
MARCELA ALEJANDRA TRIVIÑO SALAMANCA	31-9	I
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.	

5 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO ALTERACIÓN MODIFICADO

(Según Art 1.1.2 OGUC)

TIPO DE ALTERACIÓN AUTORIZADA

<input type="checkbox"/> SUPRESIÓN O ADICIÓN	<input type="checkbox"/> RESTAURACIÓN	<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	<input type="checkbox"/> REHABILITACIÓN
<input type="checkbox"/> Fachada	<input type="checkbox"/> Monumento Nacional	<input type="checkbox"/> Inmueble de conservación histórica	
<input type="checkbox"/> Estructura	<input type="checkbox"/> Inmueble en zona de conservación histórica	<input type="checkbox"/> Otro	

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO, (incluida la modificación)	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
ALTERACIÓN, se desarrollará en etapas	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> Cantidad de etapas
Etapas EJECUTADAS (indicar)	Etapas por ejecutar		

CARGA DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.	PERMISO	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	PERMISO
	MODIFICACIÓN		MODIFICACIÓN

CRECIMIENTO URBANO:	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ	explicitar: densificación/extensión)
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------------------

PROYECTO DE ALTERACIÓN; se desarrollará en Etapas:	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	Cantidad de etapas
Etapas EJECUTADAS (indicar)	Etapas por ejecutar		

ETAPAS CON MITIGACIONES PARCIALES (a considerar en IMIV, art. 173 LGUC)	Etapas art 9° del DS 167 (MTT) de 2016
---	--

5.1 SUPERFICIES PROYECTO ALTERACIÓN MODIFICADO

LA MODIFICACIÓN MANTIENE LA SUPERFICIE DE PERMISO OTORGADO	SÍ	NO
DISMINUYE SUPERFICIE EDIFICADA EN	M2	Nota: la variación de superficie, en el área de la Alteración, debe respetar a cabalidad la definición de Alteración del Art 1.1.2. de la OGUC.
AUMENTA SUPERFICIE EDIFICADA EN	M2	

	UTIL (m2)		COMUN (m2)		SUPERFICIE PROYECTO MODIFICADO
	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO	994,57	--	1492,66M2	--	2500,00 M2
S.EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	15850,42M2	73,44M2	7491,43M2	-73,44M2	23501,80M2
S. EDIFICADA TOTAL	16844,99M2	73,44M2	8984,09M2	-73,44 M2	26001,80M2

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO Original, incluido el PERMISO de Alteración(m2)	2.255,17 M2	SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO(m2)	25001,80M2
--	-------------	--	------------

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m2)	2.500 M2
-----------------------------------	----------

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S) con permiso ALTERACIÓN y que se modifica (agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. ALTERACIÓN por nivel o piso		UTIL (m2)		COMUN (m2)		TOTAL (m2)	
		PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
nivel o piso	1	1000,14	1000,14	1499,86	1499,86	2500,0	2500,0
nivel o piso							
nivel o piso							
nivel o piso							
nivel o piso							
TOTAL		1000,14	1000,14	1499,86	1499,86	2500,0	2500,0

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO con permiso ALTERACIÓN y que se modifica (agregar hoja adicional si hubiere mas pisos sobre el n.s.n)

S. ALTERACIÓN por nivel o piso		UTIL (m2)		COMUN (m2)		TOTAL (m2)	
		PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
nivel o piso	1	942,41	1015,86	1312,76	1239,31	2255,17	2255,17
nivel o piso	2	1078,90	1078,90	923,52	923,52	2002,42	2002,42
nivel o piso	3	1060,48	1060,48	936,19	936,19	1996,67	1996,67
nivel o piso	4	1136,35	1136,35	884,17	884,17	2002,52	2002,52
nivel o piso	5	1142,42	1142,42	876,71	876,71	2019,13	2019,13
nivel o piso	6	1140,96	1140,96	878,31	878,31	2019,27	2019,27
nivel o piso	7	299,40	199,40	353,62	353,62	653,02	653,02
nivel o piso	8	479,66	479,66	76,14	76,14	555,80	555,80

nivel o piso	479,66	479,66	76,14	76,14	555,80	555,80
nivel o piso	479,66	479,66	76,14	76,14	555,80	555,80
TOTAL	15889,85	15963,31	7611,94	7538,49	23501,80	23501,80

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 PERMISO	18445,520	7556,28				
SUPERFICIE MODIFICACIÓN	18445,520	7556,28				

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

SE ACOGE A NUEVAS NORMAS (ART 5.1.18. O.G.U.C)	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO
--	-----------------------------	-----------------------------

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> PARCIAL
--	-----------------------------	-----------------------------	----------------------------------

NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO OTORGADO	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	614,49 VIV/HA	1050 VIV/HA	614,49 VIV/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,81	0,91/0,0975	0,81
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,9	1,0	0,9
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	8,45	7,0+30%=9,1	0,9
DISTANCIAMIENTOS	10,37	2.6.12 OGUC	10,37
RASANTE	2.6.11 OGUC	70%	2.6.11 OGUC
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO			
ADOSAMIENTO	100%	100%	100%
ANTEJARDÍN	-	-	-
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	71,07	LIBRE S/RASANTE	71,07
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	240 + 1 VISITA	10+1 VISITA	160
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	161	122	160
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)			
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	5	4	5

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA
--	-----------------------------	-----------------------------	---------------------

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

LA OBRA MANTIENE EL DESTINO ORIGINAL		SÍ	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 Original *						
CLASE / DESTINO PERMISO						
CLASE / DESTINO MODIFICACIÓN						
ACTIVIDAD Permiso Original *			(*) Por "Permiso Original" debe entenderse el primer permiso en el predio y todos los que posteriormente se obtuvieron en el mismo, y que además, obtuvieron la recepción definitiva.			
ACTIVIDAD PERMISO						
ACTIVIDAD MODIFICACIÓN						
ESCALA Permiso Original *	(Art. 2.1.36. OGUC)					
ESCALA PERMISO	(Art. 2.1.36. OGUC)					
ESCALA MODIFICACION	(Art. 2.1.36. OGUC)					

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

<input 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		
OBSERVACIONES MODIFICACIÓN					

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN <input type="checkbox"/>	APORTE <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 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)

5.6 CÁLCULO PRELIMINAR DEL PORCENTAJE DE CESIÓN DE LA ALTERACIÓN (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 PRELIMINAR DE CESIÓN	
(a) <input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN)	
	23,05 X 11 =	0,126 %
	2000	
(b) <input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea		44%

Nota 1: En la Modificación de proyecto de edificación de Alteración, se debe efectuar el cálculo de la Alteración incluyendo las modificaciones que se solicitan.

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 :
(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)

PERMISO N°	DE FECHA	PORCENTAJES DE CESIÓN O APORTE EFECTIVAMENTE EFECTUADOS
		%
		%
PRESENTE ALTERACIÓN (a) o (b) del cuadro 5.6	ENERO 2021	0,126%
(c) TOTAL CESIONES O APORTES ACUMULADOS		0,126%

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

8 PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN DE LA PRESENTE ALTERACIÓN	0,126%
--	--------

(d) 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%.

CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

5.9.5 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)	\$215.560.417	(f) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	30%
---	---------------	---	-----

(e)

\$280.228.542	X	0,126%	=	\$353.087
(g) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(e) + ((e) x (f))]		% FINAL 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 normalivo (inciso 2° art. 2.2.5 Bis C. OGUC)

NOTA: Si el aporte se pagará en dinero, el pago respectivo deberá realizarse en forma previa a la Recepción Definitiva, parcial o total (Art. 2.2.5 Bis D.)

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

BENEFICIO	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:
BENEFICIO	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:
BENEFICIO	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:

5.11 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO MODIFICADO

<input type="checkbox"/> D.F.L.-N°2 de 1959	<input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria (Posterior al otorgamiento del permiso)
<input type="checkbox"/> Otro (especificar)	BENEFICIO FUSION ART 2.6.12 OGUC	

5.12 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO PRODUCTO DE LA MODIFICACIÓN (Art 6° letra L- D.S N° 167 de 2016 MTT)

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro;especificar	TOTAL UNIDADES		
212	181	119	14	N°	526		
ESTACIONAMIENTOS para automóviles		244	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas		160					

6 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B2	15595,53						
B4	10406,27						

(*) 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.

7 DERECHOS MUNICIPALES

(a) PRESUPUESTO PARTE ESTRUCTURA MODIFICADA (*) (Presupuesto emitido por profesional competente)		\$
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (0,75 %)]	%	\$
(c) PRESUPUESTO SUPERFICIE QUE SE AMPLIA (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)		\$
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(c) x (1,5%)]	%	\$
(e) PRESUPUESTO DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE (**) (Presupuesto emitido por profesional competente)		\$
(f) SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES [(e) x (0,75%)]	%	\$
(g) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$
(h) SUBTOTAL 4 DERECHOS MUNICIPALES [(b)+(d)+(f)-(g)]		\$
(i) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(h) x (30%)]	(-)	\$
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(h)-(i)]		\$ 1222
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO		FECHA :

(*) La superficie a considerar, debe incluir tanto la de la estructura, como la de los recintos o unidades afectadas por dicha modificación.

(**) Ver Circular DDU- EPECIFICA N° 24/2007

7.1 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°	0,1	1	
6°, 7°, 8° y 10°	0,2	2	

