

**PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA**
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :
Temuco

NÚMERO DE RESOLUCION	
PE-0259/2022	
FECHA DE APROBACION	
07-02-2022	
ROL S.I.I	
1376-3	

REGIÓN: Araucanía

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 profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° 2021/5151
 D) El Certificado de Informaciones Previas N° 6313 de fecha 09-11-2020
 E) El Anteproyecto de Edificación N° AP-0005/2021 de fecha 22-03-2021 (cuando corresponda)
 F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 120 vigente, de la fecha 11-11-2021 (cuando corresponda)
 G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° S/N de fecha 29-10-2021 (cuando corresponda)
 H) La Resolución N° de la misma fecha de esta Resolución que aprueba el loteo (con construcción simultánea).
 I) Que previo a la fecha de esta Resolución, se aprobaron las tramitaciones condicionantes para el permiso referidas a de fecha (fusión, subdivisión, subdivisión afecta....)
 (subdivisión afecta, modificación, rectificación de deslindes, demolición, etc)
 J) Otros (especificar):

RESUELVO:

1. Conceder permiso para 1 EDIFICIO de 9 PISOS MAS 2 SUBTERRANEOS con una superficie total de 7348.69 m² y de 8 pisos de altura, destinado a ubicado en calle / avenida / camino FRANCIA N° 421 Lote N° - Manzana - Localidad o Loteo TEMUCO Sector URBANO Zona ZH1 del Plan Regulador COMUNAL (URBANO RURAL) (COMUNAL O INTERCOMUNAL) 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 los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959. (MANTIENE O PIERDE)
 3. Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: plazo de la autorización especial Art.121, Art.122, Art.123, Art.124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otros (especificar).
 4. Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (cuando corresponda)
 5. Antecedentes del Proyecto
 NOMBRE DEL PROYECTO: EDIFICIO TALLERES

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
SOCIEDAD TALLERES SPA		77.303.221-1.	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
GASTON NICOLAS CHAVES CARRASCO			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/Of/Dpto
PRIETO NORTE		421	TEMUCO
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
TEMUCO			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE	
CONSTITUCION DE SOCIEDAD POR ACCIONES		DE FECHA 25-01-2020 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON	
FECHA 23-03-2021 ANTE NOTARIO SR(A) ESMIRNA VIDAL MORAGA			

5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
INTACTO ARQUITECTOS SPA	77.172.698-4
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
NATALIA PILAR ACUÑA CUMSILLE	16.675.212-4.
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
GUILLERMO JIMENEZ VON BISCHOFFSHAUSEN	8.684.542-3
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*)	R.U.T.

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
MARÍA ELENA HARCHA ABUHADBA	39	PRIMERA
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
CHRISTIAN GONZALEZ MENESES	202148176	PRIMERA
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	
CHRISTIAN GONZALEZ MENESES	10.407.922-9	

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

6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input checked="" type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO
--------------------------	-------------------------------	---	-----------------------------

CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	210	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	1080
--	-----	---	------

CRECIMIENTO URBANO (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI	Explicitar: densificación / extensión	DENSIFICACIÓN
---	--------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------

LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	<input checked="" type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI	LOTEO DFL 2	<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI
-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	-------------	--------------------------	-------------------------------------

PROYECTO, se desarrollará en etapas:	<input checked="" type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI	cantidad 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	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	1064.84	1669.69	2734.53
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	3696.95	917.21	4614.16
S. EDIFICADA TOTAL	4761.79	2586.9	7348.69

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	583.55	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	1578.2
---	--------	-----------------------------	--------

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso -1	460.62	842.85	1303.47
nivel o piso -2	604.22	826.84	1431.06
nivel o piso -3			
nivel o piso -4			
nivel o piso -5			
TOTAL	1064.84	1669.69	2734.53

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

(agregar hoja adicional si hubiere más pisos sobre el nivel de suelo natural)

S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso 1	388.05	195.5	583.55
nivel o piso 2	470.45	90.83	561.28
nivel o piso 3	470.45	90.83	561.28
nivel o piso 4	470.45	90.83	561.28
nivel o piso 5	470.45	90.83	561.28
nivel o piso 6	470.45	90.83	561.28
nivel o piso 7	470.4	90.83	561.23
nivel o piso 8	470.4	90.83	561.23
nivel o piso 9	15.85	85.9	101.75
nivel o piso 10			
TOTAL	3696.95	917.21	4614.16

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 EDIFICADA	7245.74	102.95				

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI	<input type="radio"/> PARCIAL
--	--------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	288 VIV/HÁ	300 VIV/HÁ
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	-	-
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,37	0,4
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,33	2,6

DISTANCIAMIENTOS	4,10	SEGÚN OGUC
RASANTE	70	70
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	30%	40%
ANTEJARDÍN	6M	3M
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	20,30	16,8 EXCEPTO CON *5 = 20,30
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	58	REQUERIDO 44
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	53	REQUERIDO 27
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	-	-
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3	REQUERIDO 3

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input checked="" type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI	CANTIDAD DESCONTADA	
--	-------------------------------------	--------------------------	---------------------	--

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

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	Area verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
CLASE / DESTINO	HABITACIONAL	SERVICIOS				
ACTIVIDAD		TALLER ARTESANAL				
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)		BÁSICO				

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI, especificar	<input checked="" type="checkbox"/> ZCH	<input type="checkbox"/> ICH	<input type="checkbox"/> ZOIT	<input type="checkbox"/> OTRO; especificar	ORDS. 663,664/2021
<input type="checkbox"/> MONUMENTO NACIONAL:	<input type="checkbox"/> ZT	<input type="checkbox"/> MH	<input type="checkbox"/> SANTUARIO DE LA NATURALEZA			

6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

<input type="checkbox"/> CESIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> APOORTE	<input type="checkbox"/> OTRO ESPECIFICAR;	
---------------------------------	---	--	--

6.6 CÁLCULO 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 Ley N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN (DENSIDAD DE OCUPACIÓN)
a) <input checked="" type="radio"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{1080 \times 11}{2000} = 5,94 \%$
b) <input type="radio"/> 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:

(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

$$\frac{\text{(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC) x 10.000}}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o pre}} =$$

6.7 CÁLCULO DEL APOORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

c) AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 247776961	d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	0 %
---	--------------	--	-----

e) \$ 247776961	X	5,94 %	=	\$ 14717951
AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]		% DE CESIÓN [(a) o (b)]		APOORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x ((a) o (b))]

(*) 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)

6.8 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL PROYECTO

(Art. 184 LGUC)

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

6.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO

<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L-N°2 de 1959	<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico	<input checked="" type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input checked="" type="checkbox"/> Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	<input type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	<input type="checkbox"/> Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo
<input type="checkbox"/> Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N°		(V y U) de fecha	vigente hasta
<input type="checkbox"/> Otro; especificar	APLICA *5		

6.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

Art 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar	TALLERES	TOTAL UNIDADES
56	53			N°	6	115

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	58	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	53	Estacionamientos exigidos (IPT):				

6.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO		CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	
-----------------------------	--	--------------------------------	--

7 OTRAS AUTORIZACIONES QUE FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO (Inciso final Art. 5.1.6. de la OGUC)

<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	<input type="checkbox"/> INSTALACIÓN DE FAENAS	<input type="checkbox"/> INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES
<input type="checkbox"/> OTRAS (especificar)		<input type="checkbox"/> EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADOS

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B-4	101.75	1.38	160165	B-3	2806.4	38.19	224853
B-3	1122.46	15.27	224853	B-3	583.55	7.94	224853
B-4	1303.47	17.74	160165	B-4	1431.06	19.47	160165

(*) 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

(a)	PRESUPUESTO (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)		\$	1468901711
(b)	SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$	22033526
(c)	DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$	0
(d)	SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$	22033526
(e)	DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$	6610058
(f)	DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$	0
(g)	TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$	15423468
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO		7190630	Fecha:	07-02-2022

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 máximo 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:			0

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	

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

- El presente Permiso se aprueba en consideración al ART. 116 de la L.G.U. y C. Respecto del Cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al proyecto.
- Las normas de edificación contenidas en la Ley General, normas técnicas y demás Reglamentos relacionados con la construcción son de exclusiva responsabilidad de los Profesionales Patrocinantes del proyecto.
- Deberá solicitar Recepción Final de Obras Antes de ser habitada o destinada a usc conforme a lo dispuesto en el inciso final del ART. 5.2.6 de la OGUC.
- El presente permiso o una copia de este plastificada deberá estar expuesto en un lugar visible durante la ejecución de la obra.
- Este permiso caducará automáticamente a los tres años concedido si no se hubieren iniciado las Obras.
- Medidas de Gestión y Control y Libro de Obras deberán permanecer en obra mientras se ejecute la construcción. Este último deberá adjuntarse al momento de la Recepción Final de Obras.
- Toda Obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones técnicas y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.
- Se adjunta Resolución de aprobación de Anteproyecto de obras de Edificación N° AP-0005/21 de fecha 22/03/2021.
- Se adjunta Resolución de Aprobación de Fusión N° FS-0024/2021 de fecha 30/06//2021.
- Se adjunta Autorización de Demolición N° PE-1271-1272/2021 de fecha 19/08/2021.
- Cuenta con pronunciamiento de la Seremi de vivienda por encontrarse emplazado en la zona de conservación histórica APP3, Inf. N°664 de fecha 26/07/2021.
- Cuenta con informe favorable del revisor de arquitectura Maria Elena Harcha, numero de informe N° PE-120/21 de fecha 11/11/2021.
- Cuenta con informe favorable del revisor de Estructural Christian González Meneses, N° 2021-037 de fecha 29/11/2021.
- Adjunta plano y memoria de accesibilidad según artículo 4.1.7 de al OGUC.
- El presente proyecto contempla aporte al espacio público por un valor de 14.713.748 pesos, de acuerdo antecedentes incorporados y lo dispuesto en Ley 20.958.
- El presente permiso aprueba obra nueva por una superficie de 7.348,69 m2 en 9 pisos más 2 subterráneos, cuenta con 56 unidades de departamentos, 6 talleres, 58 estacionamientos, 53 estacionamientos de bicicletas y 53 bodegas.
- CARPETA 257/2022. SOLICITUD N° 5151/2021



MARCELO ARÍSTIDES BERNIER RICHTER

DIRECTOR DE OBRAS
FIRMA Y TIMBRE

Carolina Contreras Leal