

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

NÚMERO DE RESOLUCION	
PE-0335/2022	
FECHA DE APROBACION	
22-02-2022	
ROL S.I.I	
2636-32	

**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° 2021/5090  
 D) El Certificado de Informaciones Previas N° 1501 de fecha 01-06-2018  
 E) El Anteproyecto de Edificación N° Ap-0036/2020 de fecha 15-12-2020 (cuando corresponda)  
 F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° vigente, de la fecha (cuando corresponda)  
 G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° S/N de fecha 02-11-2021 (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 4 bloques de departamentos (130 departamentos) con una superficie total de 8292.99 m<sup>2</sup> y de 5 pisos de altura, destinado a vivienda social ubicado en calle / avenida / camino AVENIDA COLON N° 01455  
 Lote N° --- Manzana --- Localidad o Loteo ---  
 Sector URBANO Zona ZH2 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 se acoge 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: PROYECTO COMITE CONDOMINIO COLON

## 5.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
COMITE DE VIVIENDA CONDOMINIO COLON		65.017.349-K	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
JUAN SAAVEDRA NORAMBUENA			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/Of/Dpto
PUERTO WILLIAMS		0741	-----
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
TEMUCO			-----
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE	
FECHA		DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON ANTE NOTARIO SR(A)	

## 5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del <b>ARQUITECTO</b> (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL <b>ARQUITECTO RESPONSABLE</b>	R.U.T.
CRISTINA RAQUEL MORALES RÍOS	12.635.946-2.
NOMBRE DEL <b>CALCULISTA</b>	R.U.T.
CHRISTIAN SOTO SEPULVEDA	11.882.408-3
NOMBRE DEL <b>CONSTRUCTOR(*)</b>	R.U.T.
LUIS SAEZ THIELEMANN	8.571.343-4

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
FRANCISCO IBARRA SANTIBAÑEZ	15759268-8	TERCERA
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	
FRANCISCO IBARRA SANTIBAÑEZ	15.759.268-8	

(\*) 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 type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO
--------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------------------------

CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	414.8	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	805
--	-------	---	-----

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

LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI	LOTEO DFL 2	<input checked="" type="radio"/> NO	<input 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)	0	Etapas art 9° del DS 167 (MTT) de 2016	0
---	---	--	---

#### 6.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)			
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	7253.03	1042.96	8295.99
S. EDIFICADA TOTAL	7253.03	1042.96	8295.99

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	1688.95	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	5155.79
---	---------	-----------------------------	---------

#### 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			
nivel o piso -2			
nivel o piso -3			
nivel o piso -4			
nivel o piso -5			
TOTAL			

#### 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	1463.95	225	1688.95
nivel o piso 2	1447.27	204.49	1651.76
nivel o piso 3	1447.27	204.49	1651.76
nivel o piso 4	1447.27	204.49	1651.76
nivel o piso 5	1447.27	204.49	1651.76
nivel o piso 6			
nivel o piso 7			
nivel o piso 8			
nivel o piso 9			
nivel o piso 10			
TOTAL	7253.3	1042.96	8295.99

#### 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	8295.99					

#### 6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	252,14 VIV/HA	355 VIV/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	OGUC	OGUC
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0.5	0.33
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.41	1.5

DISTANCIAMIENTOS	OGUC	OGUC
RASANTE	ART. 2.6.11	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO, PAREADO, CONTINUO
ADOSAMIENTO	NO	OGUC
ANTEJARDÍN	3 M	3 M
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	14.59 M	17.5 M
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	66	65
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	33	33
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	NO TIENE	NO TIENE
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	6 EN DOTACION	2

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	B-4					
ACTIVIDAD						
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)						

### 6.4 PROTECCIONES OFICIALES

<input checked="" type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI, 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			

### 6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (\*)

<input checked="" type="checkbox"/> CESIÓN	<input type="checkbox"/> APORTE	<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	$\frac{805 \times 11}{2000} = 4,42 \%$
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)

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

### 6.7 CÁLCULO DEL APORTE (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)	\$ 275620901	d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	0 %
---	--------------	--	-----

e) \$ 275620901	X	4,42 %	=	\$ 9220707
AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(c) x (d)}]		% DE CESIÓN [(a) o (b)]		APORTE 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 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 checked="" 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			

### 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	TOTAL UNIDADES
130				N°	130

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	66	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	33	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 checked="" 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	522.22	6.29	160165	B-4	2023.64	24.39	160165
B-4	1166.73	14.06	160165	B-4	4583.4	55.25	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)		\$	1329027238
(b)	<b>SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]</b>	%	\$	19930909
(c)	DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$	2523825
(d)	<b>SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]</b>		\$	17407084
(e)	DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$	0
(f)	DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$	0
(g)	<b>TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]</b>		\$	0
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO			Fecha:	

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	0
3°,4° y 5°	10%	1	681886
6°,7°,8°,9 y 10°	20%	2	1151212
11 a la 20 , inclusive	30%	10	690727
21 a la 40 ° inclusive	40%	20	0
41 o más	50%	variable	0
<b>TOTAL DESCUENTO:</b>			<b>2523825</b>

Esta tabla se debe aplicar para cada vivienda o piso tipo que se repita

10 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

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-0036/2020 de fecha 15/12/2020.
- Cuenta con Autorización alcaldicia para hacer uso de area perteneciente a un lote de area verde, cuyo destin exclusivo sera servir de acceso al proyecto de programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Cuenta con resolución de aprobación de Fusión N° FS-0077/2020 de fecha 11/11/2020.
- El presente proyecto contempla aporte al espacio público por un valor de 9.220.707 pesos, de acuerdo antecedentes incorporados y lo dispuesto en Ley 20.958.
- Cuenta con informe favorable del revisor de Estructural Francisco José Ibarra Santibáñez, N° 202148371 de fecha 02/11/2021.
- El presente proyecto se exime del pago de derechos municipales, conforme lo dispone el Art. 22 N° 37 del Título X de la Ordenanza de Derechos Municipales.
- Adjunta plano y memoria de accesibilidad según artículo 4.1.7 de al OGUC.
- El presente permiso aprueba Obra Nueva por una superficie de 8295,99 m2, cuenta con 4 bloques de edificios bloque tipo 1 de 2545,86 m2 y 3 edificios bloques 2 de 1916,71 m2 c/u, destino 130 departamentos,60 estacionamientos, 6 estacionamientos para discapacitados y 33 estacionamientos para bicicletas.
- Se deja constancia que se dio aprobación al legajo de planos y documentos anexos a la solicitud que conforman al Loteo afecto al D.F.L. N° 2 de 1959, el expediente de Loteo N° 2/2022 - Solicitud N°2021/4965 se aprueba en simultáneo con el proyecto de construcción.
- Archivado en carpeta de Loteo N° 2/2022/ Solicitud N°2021/4965.- carpeta de Construcción N° 335/2022 / Solicitud N°2021/5090.



MARCELO ARÍSTIDES BERNIER RICHTER

---

**DIRECTOR DE OBRAS**  
FIRMA Y TIMBRE

Carolina Contreras Leal