


**PERMISO DE EDIFICACIÓN  
OBRA NUEVA**

**DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :**  
**Temuco**  
**REGIÓN: Araucanía**

<b>NÚMERO DE RESOLUCIÓN</b>
PE-2273/2025
<b>FECHA DE APROBACIÓN</b>
04-12-2025
<b>ROL SII</b>
1552-14/1552-34/1552-33

**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° 2025/3604  
 D) El Certificado de Informaciones Previas N°165/167/168 de fecha 08-01-2024  
 E) El Anteproyecto de Edificación N° AP-0015/2025 de fecha 01-04-2025 (cuando corresponda)  
 F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 1308 vigente, de la fecha 27-08-2025 (cuando corresponda)  
 G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 2025-027 de fecha 05-08-2025 (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 OBRA NUEVA CONDOMINIO MUNICH con una superficie total de 19023.93 m<sup>2</sup> y de 11 pisos de altura, destinado a VIVIENDA Y GIMNASIO ubicado en calle / avenida / camino HOCHSTETTER / SANGER N° 1070/1165. Lote N° B-7-8 Manzana Localidad o Loteo TEMUCO. Sector URBANO Zona ZM2/ZHR5 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. (MANTEINE 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: CONDOMINIO MUNICH

## 5.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.
INMOBILIARIA PROVIDENCIA TRES SPA			77.923.594-7.
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.
CRISTIAN PAULSEN DILLEMS			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/Of/Dpto	Localidad
VICUÑA MACKENNA	658		TEMUCO
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
TEMUCO	Ley 19.628	45-2320050	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:	SE ACREDITÓ MEDIANTE		
ESCRITURA PÚBLICA	DE FECHA	Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON	
FECHA 02-07-2024	ANTE NOTARIO SR(A) ELENA LEYTON CARVAJAL		

## 5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del <b>ARQUITECTO</b> (cuando corresponda)	R.U.T.
CARLOS CRUZ CARRASCO ARQUITECTURA Y ASOCIADOS LIMITADA	77.332.387-9.
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO <b>RESPONSABLE</b>	R.U.T.
CARLOS ENRIQUE CRUZ CARRASCO	9.468.177-4.
NOMBRE DEL <b>CALCULISTA</b>	R.U.T.
NOMBRE DEL <b>CONSTRUCTOR(*)</b>	R.U.T.

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO	
	CATEGORÍA	Nº
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
KARIN HEIDI EGGER OCHSENIUS	23-9	1º
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
CHRISTIAN GONZALEZ MENES	3-55503	1º
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	

(\*) 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.	810	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	1639
--	-----	---	------

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

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 9º del DS 167 (MTT) de 2016
--	--

### 6.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	2173.57	1911.5	4085.07
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	12624.08	2314.78	14938.86
S. EDIFICADA TOTAL	14797.65	4226.28	19023.93

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	1526.06	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	4427.85
---	---------	-----------------------------	---------

#### 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	2.173,57	1.911,50
nivel o piso			
<b>TOTAL</b>	2173.57	1911.5	4085.07

#### S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

Ver anexo: SUPERFICIES EDIFICADAS

S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso	1	869,30	656,76
nivel o piso	2	1.217,96	257,17
nivel o piso	3	1.361,28	186,04
nivel o piso	4	1.361,28	186,04
nivel o piso	5	1.361,28	186,04
nivel o piso	6	1.361,28	186,04
nivel o piso	7	1.361,28	186,04
nivel o piso	8	1.369,80	175,76
nivel o piso	9	743,40	101,80
nivel o piso	10	743,40	101,80
<b>TOTAL</b>	12624.8	2314.78	14938.86

#### 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	18123.93	900				

### 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		526 VIV/HA	527 VIV/HA PROMEDIO
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)		-	-
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELTO (1er piso)	0,34	0,64 PROMEDIO	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,37	3,63 PROMEDIO	

DISTANCIAMIENTOS	4,00M	OGUC
RASANTE	N-70°/S-60°/E-60°/O-70°	OGUC
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO/CONTINUO	AISLADO PAREADO / CONTINUO
ADOSAMIENTO	40%	40%
ANTEJARDÍN	6M	3M
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	28,35M	21M EXCEPTO *5
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	167	130 MINIMO
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	84	84 MINIMO
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)		
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3	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	VIVIENDA	DEPORTE				
ACTIVIDAD	GIMNASIO					
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)	VECINAL					

#### 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 type="checkbox"/> CESIÓN	<input checked="" 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
a)	<input checked="" type="radio"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN ) 1639 X 11 2000 = 9,02 %
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 :	$(\text{Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC}) \times 10.000$
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)	Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio publico adyacente existente o pre

#### 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)	\$ 819490315	d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	%
e)	\$ 819490315 AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]	X 9,02 %	% DE CESIÓN [(a) o (b)]	=	\$ 73890714 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 2º 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 checked="" type="checkbox"/> Otro ; especificar	ARTICULO 16 *5 / LEY COPROPIEDAD 21.442		

#### 6.10 NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

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

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar	GIMNASIO	TOTAL UNIDADES
260	51			N°	1	312

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	167	Otros	Especificifar	Cantidad	Especificifar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	84	Estacionamientos exigidos (IPT):				

#### 6.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

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

<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 SOCALZADOS

## 8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B-3	2273.6	11.95	292902	B-3	700.36	3.68	292902
B-3	50.65	0.27	292902	B-3	1811.47	9.52	292902
B-3	512.04	2.69	292902	B-3	666.23	3.5	292902

(\*) 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)	\$ 5572147144
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	\$ 83582205
(c) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	\$ -4267507
(d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]	\$ 79314698
(e) DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	\$ -23794409
(f) DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	\$ 0
(g) TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]	\$ 52314837
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	8913164 Fecha: 04-12-2025

## 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 maximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO (\$)
1° y 2°	0%	0	0
3°,4° y 5°	10%	1	2039460
6°,7°,8°,9 y 10°	20%	2	2228047
11 a la 20 , inclusive	30%	10	0
21 a la 40 ° inclusive	40%	20	0
41 o más	50%	variable	0
TOTAL DESCUENTO:			4267507

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.

D.S: Decreto Supremo

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones

EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano

MH: Monumento Histórico

GIM: Giro de Ingreso Municipal

MINAGRI: Ministerio de Agricultura.

ICH: Inmueble de Conservación Histórica

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

IMIV: Informe de Mitigación de Impacto Vial

MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones

INE: Instituto Nacional de Estadísticas

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 plastificado 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 Edificación N° AP-0015/2025 de fecha 01/04/2025.
- Se adjunta Resolución de aprobación de Fusión N°0038/2025 de fecha 02/07/2025.
- Cuenta con Informe favorable N°2025/027 de fecha 05/08/2025 respectivamente, emitidos por el Revisor Independiente de Calculo Sr. Christian González M.
- Cuenta con Informe favorable N° 1308/2025 de fecha 27/08/2025, emitido por el Revisor Independiente de Arquitectura Sra. Karin Egger Ochsenius.
- Cuenta con Informe de la carpeta de Ascensores emitida por Empresa Transve, para el proyecto, "CONDOMINIO MUNICH".
- El presente permiso aprueba Obra Nueva por una superficie de 19.023,93 m2, cuenta de dos TORRES – 1TORRE HOCHSTETTER de 11 pisos, subterráneo y azotea y 1 TORRE SANGER de 8 pisos, subterráneo y azotea.
- CARPETA N°2397/2025. SOLICITUD N° 2025/3604.-**
  - Conforme a lo dispuesto en el Art. 175º y 179º del Título V – Capítulo III de la Ley N° 20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público, el monto consignado (\$ 73.890.714) deberá encontrarse pagado en forma previa a ingreso de la solicitud de recepción total o parcial de las obras.
  - Cuenta con Resolucion Exenta N°1557/2025 de fecha 17/11/2025, emitido por SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, categoría **IMIV intermedio**, conforme antecedentes proporcionados por el interesado.



MAURICIO EDUARDO CRUZ COFRÉ

DIRECTOR DE OBRAS

FIRMA Y TIMBRE

Carolina Contreras Leal

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso	11	751,17	91,29	842,46
nivel o piso	0	122,65	0,00	122,65
TOTAL		12624.8	2314.78	14938.86