



PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :
Temuco
REGIÓN: Araucanía

NÚMERO DE RESOLUCIÓN
PE-1062/2025
FECHA DE APROBACIÓN
19-05-2025
ROL SII
3249-435

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° 2024/5175
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 1158 de fecha 17-03-2023
- E) El Anteproyecto de Edificación N° de fecha (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 23-12-2024 (cuando corresponda)
- H) La Resolución N° FS-0032/2025 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 7 edificios, 41 casas, 4 locales comerciales, 2 salas de uso múltiple y 2 porterías con una superficie total de 18151.05 m2 y de 5 pisos de altura, destinado a Vivienda y Comercio ubicado en calle / avenida / camino LAS ACHIRAS N° 1250
Lote N° --- Manzana -- Localidad o Loteo LABRANZA
Sector urbano Zona ZM2 y ZHE2 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 mantiene 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: COMITE NUEVO AMANECER 3- ALTO LABRANZA

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO				R.U.T.	
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION IX REGION				61821000-6	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO				R.U.T.	
JOSE LUIS SEPULVEDA SOZA					
DIRECCIÓN: Nombre de la vía			N°	Local/Of/Dpto	Localidad
LAS ACHIRAS			1250		
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO		TELÉFONO CELULAR	
TEMUCO	JLSEPULVEDA@MINVU.CL	(45) 2 964 435.			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE			
		DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON			
FECHA		ANTE NOTARIO SR(A)			

5.2 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.
CRISTINA RAQUEL MORALES RÍOS	12635946-2
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
FRANCISCO IBARRA SANTIBAÑEZ	15.759.268-8
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*)	R.U.T.
LUIS ANDRES SAEZ THIELEMANN	8.571.343-4

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO	
	CATEGORÍA	Nº
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
JUAN FUENTES ARISMENDI	6048767-4	TERCERA
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	
JUAN FUENTES ARISMENDI	16.048.767-4	

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

6. CARACTERISTICAS DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	☐ TODO	☐ PARTE	☐ NO
--------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------------------------

CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	1229.1	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	351
--	--------	---	-----

CRECIMIENTO URBANO (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	☐ NO	☒ SI	Explicitar: densificación / extensión	EXTENSION
---	--------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	-----------

LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	☐ NO	☒ SI	LOTEO DFL 2	☒ NO	☐ SI
-----------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-------------	-------------------------------------	--------------------------

PROYECTO,se desarrollará en etapas:	☒ NO	☐ SI	cantidad de etapas	1
-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------	---

ETAPAS CON MITIGACIONES PARCIALES (a considerar en IMIV, art. 173 LGUC)	1	Etapas art 9º del DS 167 (MTT) de 2016	1
---	---	--	---

6.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)			
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	16271.39	1879.66	18151.05
S. EDIFICADA TOTAL	16271.39	1879.66	18151.05

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	4695.47	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	35059.47
---	---------	-----------------------------	----------

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		0,00	0,00	0,00
nivel o piso				
nivel o piso				
nivel o piso				
nivel o piso				
TOTAL		0	0	0

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	4.095,97	599,50	4.695,47
nivel o piso	2	3.982,30	320,04	4.302,34
nivel o piso	3	2.731,04	320,04	3.051,08
nivel o piso	4	2.731,04	320,04	3.051,08
nivel o piso	5	2.731,04	320,04	3.051,08
nivel o piso				
nivel o piso				
nivel o piso				
nivel o piso				
nivel o piso				
TOTAL		16271.39	1879.66	18151.05

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	18059.51	91.54				

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	☐ NO	☐ SI	☐ PARCIAL
--	--------------------------	--------------------------	-------------------------------

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	80 VIV/HA	312,37 VIV/HA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	---	----
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,15	0,5
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,51	1,5

DISTANCIAMIENTOS		OGUC	OGUC
RASANTE		ART. 2.6.11	CIP 1158
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		AISLADO, PAREADO	AISLADO, PAREADO
ADOSAMIENTO		NO	NO
ANTEJARDÍN		5M / 3M	5M / 3M
ALTURA EN METROS Y/O PISOS		14	14-21
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		220	OGUC
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		100	OGUC
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)			
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		9 EN DOTACION	OGUC

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☒ NO	☐ 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	4 LOCALES				
ACTIVIDAD		COMERCIO				
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)		BASICA				

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

☒ NO	☐ SI, especificar	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☐ OTRO; especificar	
☐ MONUMENTO NACIONAL:	☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA			

6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

☒ CESIÓN	☐ APOORTE	☐ 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)	☒ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN)
		351 X 11 = 1,93 %
		2000
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 :
(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 publico 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)	\$ 931448058	d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	0 %
e)	\$ 931448058	X	1,93 %	=	\$ 17959766
	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

☒ D.F.L-N°2 de 1959	☐ Conjunto Armónico	☒ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	☐ Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
☒ Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	☐ Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	☐ Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	☐ Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo
☐ Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N°		(V y U) de fecha	vigente hasta
☐ 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
281			4	N°	285

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	220	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	100	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)		
☐ DEMOLICIÓN	☐ INSTALACIÓN DE FAENAS	☐ INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES
☐ OTRAS (especificar)		☐ EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADOS

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)

(*) 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)		\$	3445079818
(b)	SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$	51676195
(c)	DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$	2991952
(d)	SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$	48684243
(e)	DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$	0
(f)	DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$	0
(g)	TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$	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 maximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO (\$)
1° y 2°	0%	0	0
3°,4° y 5°	10%	1	1917038
6°,7°,8°,9 y 10°	20%	2	122149
11 a la 20 , inclusive	30%	10	366448
21 a la 40 ° inclusive	40%	20	586317
41 o más	50%	variable	0
TOTAL DESCUENTO:			2991952

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)

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. El presente permiso o una copia de este plastificada deberá estar expuesto en un lugar visible durante la ejecución de la obra.

5. Este permiso caducará automáticamente a los tres años concedido si no se hubieren iniciado las Obras.

6. 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.

7. 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.

8. Presenta Decreto Alcaldicio N° 220 de fecha 25 de enero de 2017, sobre excencion derechos municipales.

9. Aprueba Obra Nueva por4.695,47 m2 primer piso, 4.302,34 m2 segundo piso, 3.051,08 m2 tercer piso, 3.051,08 m2 cuarto piso, y 3.051,08 m2 quinto piso. Completando un total de 18.151,05 m2 (18059,51 m2 Destino Vivienda y 91,54 m2 Destino Comercio)

10. CARPETA 1135/2025. SOLICITUD N° 2024/5175
- Presenta CERTIFICADO DE INGRESO N° 0000016704/2024 SEIM de fecha fecha 23/12/2024 para acogerse a Artículo 25, **Ley 21558**. El Director de Obras Municipales podrá otorgar los permisos de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes con el solo mérito del comprobante de admisibilidad de ingreso del informe de mitigación al sistema electrónico. En este evento, la resolución que apruebe el informe de mitigación será exigida para la recepción final o parcial de la obra, y se verificará que las medidas de mitigación estén ejecutadas o garantizadas, según corresponda.



MAURICIO EDUARDO CRUZ COFRÉ

DIRECTOR DE OBRAS (S)
FIRMA Y TIMBRE

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799. Para verificar la integridad y autenticidad de este documento diríjase al sitio <https://firmadigital.domdigital.cl> e ingrese el siguiente código: 200-250526-5CKAV3TGD-S
[Sitio verificador](#)

