



RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :

Temuco

REGIÓN: Araucanía

NÚMERO RESOLUCIÓN
PE-2138/2025
FECHA DE APROBACIÓN
03-11-2025
ROL SII
4221-2

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.119, 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.ON.º 2025/2294
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 4892 de fecha 08-09-2023(vigente a la fecha de esta resolución ).
- E) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° 25-559 MDF de fecha 13-06-2025(cuando corresponda)
- F) El informe favorable del revisor de proyecto de cálculo estructural N° de fecha (cuando corresponda)
- G) La solicitud N° de fecha de aprobación de loteo con construcción simultanea.(cuando corresponda)
- H) 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.
- I) Otros (especificar) CERTIFICADO DE SUFICIENCIA N°00343 / 2025 de fecha 10 de julio de 2025 de SEREMITT

RESUELVO:

1. Aprobar la modificación de proyecto de Obra Nueva : (especificar)  
Ubicado en la calle / avenida/ camino AVENIDA MARTIN LUTERO N° 02735  
Lote N° ----- , Manzana ----- Localidad o Loteo -----  
sector (urbano o rural) , 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.ON. N° 2025/2294 .
2. Reemplazar y/o adjuntar los planos y/o Especificaciones técnicas modificados al citado expediente S.M.P.ON., según listado adjunto.
3. Dejar constancia: Que la presente resolución se otorga amparada en las siguientes autorizaciones especiales :

ESPECIFICAR: Ejemplo ART.121, ART.122 otros LGUC

" plazos de la autorización especial (si corresponde)  
ESPECIFICAR: Ejemplo ART.121, ART.122 otros LGUC
4. Antecedentes del Proyecto:  
NOMBRE DEL PROYECTO : STRIPCENTER LAS ROCAS
- 4.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INVERSIONES YALU LIMITADA		77737484-2	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
PABLO HERDENER TRUAN   LUIS HERDENER TRUAN			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/Of/Dpto	Localidad
PEDRO AGUIRRE CERDA	619		
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
LAUTARO	Ley 19.628		
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE CONSTITUCION DE SOCIEDAD REP.: 6247-2022.-	
27-12-2022 DE FECHA			

4.2 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.
ENRIQUE JAVIER COLÍN ALTUZARRA	10930970-2
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
LUIS SAEZ ALLENDES	13.112.806-1
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*)	R.U.T.
GUIDO GONZALEZ BARRA	16.461.450-6

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA(*)	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO	
	CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
ROBINSON SOTO RIVAS	5-9	PRIMERA
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
RODRIGO MORA GONZALEZ	89	PRIMERA
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	

5 CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE OBRA NUEVA MODIFICADO

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO (incluida la modificación)	<input checked="" type="radio"/> TODO	<input type="radio"/> PARTE	<input type="radio"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
---	---------------------------------------	-----------------------------	---

CARGA DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.	PERMISO	1.149,54	DENSIDAD DE OCUPACIÓN	PERMISO	1.711,62
	MODIFICACIÓN	1267.17	(personas/hectárea)	MODIFICACIÓN	1.886,77

CRECIMIENTO URBANO	<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI	Explicitar: densificación / extensión	DENSIFICACION
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799. Para verificar la integridad y autenticidad de este documento dirijase al sitio <https://firmadigital.domdigital.cl/> e ingrese el siguiente código: 200-251104-1VNT5MYY2-S

Sitio verificador

PROYECTO,se desarrollará en etapas:	<input checked="" type="radio"/> NO	<input type="radio"/> SI	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 (MIT) de 2016	
---	--	--	--

5.1 SUPERFICIES

LA MODIFICACIÓN MANTIENE LA SUPERFICIE DE PERMISO OTORGADO			<input checked="" type="radio"/> SÍ	<input type="radio"/> NO
DISMINUYE SUPERFICIE EDIFICADA EN		30.59	M2	
AUMENTA SUPERFICIE EDIFICADA EN		0	M2	

	ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		SUPERFICIE PROYECTO MODIFICADO
	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO	0	348.3	0	260	608.3
S.EDIFICADA SOBRE TERRENO ( 1er piso + pisos superiores)	3713.59	4213.3	361.4	525.9	4739.2
S. EDIFICADA TOTAL	3713.59	4561.6	361.4	785.9	5347.5

SUPERFICIE OCUPACION SOLO EN PRIMER PISO CON PERMISO(m2)	1611.44	SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO(m2)	1601.5
--	---------	--	--------

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m2)	4200
-----------------------------------	------

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEA

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		TOTAL (m2)	
		PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
nivel o piso		0,00	348,30	0,00	260,00	0,00	608,30
TOTAL		0	348.3	0	260	0	608.3

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

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

S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		TOTAL (m2)	
		PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO	PERMISO OTORGADO	PERMISO MODIFICADO
nivel o piso		1.566,39	5.143,30	45,05	58,20	1.611,44	1.601,50
nivel o piso		1.484,75	1.477,25	149,50	149,50	1.634,25	1.625,75
nivel o piso		662,45	1.192,75	166,85	318,20	829,30	1.510,95
TOTAL		3713.59	4213.3	361.4	525.9	4074.99	4739.2

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		4074.99				
SUPERFICIE MODIFICACIÓN		5347.5				

5.2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO ANTERIOR	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	-----	-----	-----
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	-----	-----	-----
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0.38 (1611,44)	0.575	0.38 (1601,50)
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.97 (4074,99)	2.32	1.13 (4739,20)
DISTANCIAMIENTOS	1.40   4.00 MTS	O.G.U.Y.C	1.40   4.00
RASANTE	70° / 60°	70° / 60°	70° / 60°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO   PAREADO	AISLADO   PAREADO
ADOSAMIENTO	2.00 MTS	ART. 2.6.2	2.00 MTS   2.00 MTS
ANTEJARDÍN	5.00 MTS   3.00 MTS	5.00 MTS  3.00 MTS	5.00 MTS   3.00 MTS
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	12.53 MTS   3 P	21 MTS   14 MTS	12.53 MTS   3 P
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	61	95	76
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		O.G.U.Y.C	105
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)			
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3	O.G.U.Y.C	3

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input checked="" type="radio"/> SÍ	<input type="radio"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA	19
--	-------------------------------------	--------------------------	---------------------	----

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

LA OBRA MANTIENE EL DESTINO ORIGINAL			<input checked="" type="radio"/> SÍ	<input type="radio"/> NO, Completar cuadro siguiente		
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 PERMISO		COMERCIO				
CLASE / DESTINO MODIFICACIÓN		COMERCIO				
ACTIVIDAD PERMISO		LOCALES				
ACTIVIDAD MODIFICACIÓN		LOCALES				
ESCALA PERMISO (Art. 2.1.36. OGUC)		MEDIANA				
ESCALA MODIFICACIÓN (Art. 2.1.36. OGUC)		MEDIANA				

5.4 PROTECCIONES OFICIALES

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/](https://firmadigital.domdigital.cl) e ingrese el siguiente código: **200-251104-1VNT5MYY2-S**  
[Sitio verificador](#)



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	
3° 4° y 5°	0,1	1	
6°,7°,8°,9 y 10°	0,2	2	
11 a la 20 , inclusive	0,3	10	
21 a la 40 ° inclusive	0,4	20	
41 o más	0,5	variable	
TOTAL DESCUENTO:			0

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

9 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 DEL PERMISO)

- 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.
- Presenta Estudio de Evacuacion presentado Claudio Escalona Barrera, Ingeniero en Prevención de Riesgos.
- La presente RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN, aprueba modificaciones expresadas en planos y lista de modificaciones, considera los siguientes cambios de superficie, amplía 608,30 m2 en piso subterráneo, reduce 23,09 m2 en primer piso y amplía 13,15 m2 en primer piso, reduce 7,50 m2 en segundo piso, amplía 681,65 m2 en tercer piso, completando un total de 5347,50 m2 destino Comercio.
- CARPETA 2252/2025. SOLICITUD N° 2025/2294.
  - Conforme a lo dispuesto en el Art. 175° y 179° del Título V – Capitulo III de la Ley N° 20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público, el nuevo monto consignado (\$106.627.687) de la presente modificacion reemplaza el monto del permiso de edificacion y deberá encontrarse pagado en forma previa a ingreso de la solicitud de recepción total o parcial de las obras.
  - Cuenta con CERTIFICADO DE SUFICIENCIA N°00343 / 2025 de fecha 10 de julio de 2025 de SEREMITT, conforme antecedentes proporcionados por el interesado.



CRISTIAN BARRIENTOS LOMA-OSORIO

DIRECTOR DE OBRAS (S)

FIRMA Y TIMBRE

JLA

10 LISTA DE DOCUMENTOS QUE: SE AGREGAN, REEMPLAZAN O ELIMINAN CON RESPECTO AL EXPEDIENTE ORIGINAL

(Según N°1 del primer inciso de Art.5.1.17 de la OGUC)

10.1 LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN ( R ), SE AGREGAN (A) O ELIMINAN( E) (Si se requiere más líneas agregue hoja adicional)

PLANO N°	R/A/E	CONTENIDO	NOTA
00	R	LAM00_ SUPERFICIES Y NORMATIVA	
01	R	LAM01_ PLANTA EMPLAZAMIENTO CUBIERTAS	
02	A	LAM02_ PLANTA DE SUBTERRANEO 1	
03	R	LAM03_ PLANTA GENERAL PISO 01	
04	R	LAM04_ PLANTA GENERAL PISO 02	
05	R	LAM05_ PLANTA GENERAL PISO 03	
06	R	LAM06_ PLANTA GENERAL CUBIERTA	
07	R	LAM 07_ ELEVACIONES NORTE   SUR	
08	R	LAM 08_ ELEVACIONES ORIENTE   PONIENTE	
09	R	LAM 09_ CORTES 1   2	
10	R	LAM 10_ CORTES 3   4	
11	A	LAM11_ ACCESIBILIDAD SUBTERRANEO 1	
12	R	LAM 12_ ACCESIBILIDAD PISO 01   DETALLES	
13	R	LAM 13_ ACCESIBILIDAD PISO 02	
14	R	LAM 14_ ACCESIBILIDAD PISO 03	
15	R	LAM 15_ ESTUDIO DE SOMBRAS	
16	R	LAM 16_ ESTUDIO DE SOMBRAS	

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley N° 19.799. Para verificar la integridad y autenticidad de este documento dirijase al sitio <https://firmadigital.domdigital.cl/> e ingrese el siguiente código: 200-251104-1VNT5MYY2-S

[Sitio verificador](#)

R/A/E	CONTENIDO	NOTA
R	LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS	
R	SOLICITUD FIRMADA POR PROPIETARIOS Y PROFESIONALES.	
A	MEMORIA EXPLICATIVA Y LISTADO DE MODIFICACIONES REFERIDA A CADA PLANO.	
A	RESOLUCION PERMISO DE EDIFICAION PE-0465/2025	
R	ROL DE AVALÚO FISCAL DETALLADO	
R	RPT_INE	
R	PATENTE PROFESIONAL ARQUITECTO.	
R	CALCULO CESIÓN ART. 2.2.5 BIS	
A	CERTIFICADO EXCENSION IMIV	
A	PRESUPUESTO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS	
R	PROYECTO DE CALCULO	
R	INFORME FAVORABLE REV. DE CALCULO E INSC. VIGENTE	
R	ESTUDIO DE ASCENSORES.	
R	MEMORIA RUTA ACCESIBLE	
R	INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE Y SU INSC. VIGENTE.	