



RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :

Temuco

REGIÓN: Araucanía

NÚMERO RESOLUCIÓN
PE-2165/2025
FECHA DE APROBACIÓN
07-11-2025
ROL SII
1376-53

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.N° 2025/3466
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° IP-05653 de fecha 16-10-2024(vigente a la fecha de esta resolución).
- E) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° de fecha (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° 4077/2025 de fecha 28-07-2025,emitido por SEREMITT que acredita que el proyecto no requiere IMIV.
- I) Otros (especificar)

RESUELVO:

1. Aprobar la modificación de proyecto de Obra Nueva : (especificar) MODIFICACION DE PROYECTO
Ubicado en la calle / avenida/ camino FRANCIA N° 475
Lote N° - , Manzana - Localidad o Loteo TEMUCO
sector (urbano o rural) urbano, 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° 2025/3466 .
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 : MODIFICACION DE PROYECTO OBRA NUEVA

4. DATOS DEL PROPIETARIO			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
INMOBILIARIA ALBA LIMITADA		79930690-5	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
NELSON ALBORNOZ RUEDLINGER			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/Of/Dpto
FRANCIA		475	Localidad
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO		TELÉFONO FIJO
TEMUCO	Ley 19.628		TELÉFONO CELULAR
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE PERSONERIA	
DE FECHA			

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)		R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE		R.U.T.
NILS DORIAN DUARTE OYARZÚN		12359108-9
NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T.
JUAN IGNACIO HILLBRECHT ELLIS		18.147.588-9
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*)		R.U.T.
DAVID MEDINA PEREZ		

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
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)

☐ TODO

☐ PARTE

☒ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO

CARGA DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.

PERMISO

53,36

DENSIDAD DE OCUPACIÓN

PERSONAS/hectárea

PERMISO

1258,34

MODIFICACIÓN

56,41

MODIFICACIÓN

1.330,27

CRECIMIENTO URBANO

☐ NO

☒ SI

Explicitar: densificación / extensión

DENSIFICACION

LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA

☒ NO

☐ SI

LOTEO DFL 2

☒ NO

☐ SI

PROYECTO,se desarrollará en etapas:

☒ NO

☐ SI

cantidad de etapas

0

Etapas EJECUTADAS (indicar)	0	Etapas por ejecutar	0
-----------------------------	---	---------------------	---

ETAPAS CON MITIGACIONES PARCIALES (a considerar en IMIV, art. 173 LGUC)	0	Etapas Art. 9 del DS 167 (MIT) de 2016	0
---	---	--	---

5.1 SUPERFICIES

LA MODIFICACIÓN MANTIENE LA SUPERFICIE DE PERMISO OTORGADO			<input checked="" type="radio"/> SÍ	<input type="radio"/> NO
DISMINUYE SUPERFICIE EDIFICADA EN			M2	
AUMENTA SUPERFICIE EDIFICADA EN		10.7	M2	

	ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		SUPERFICIE PROYECTO MODIFICADO
	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO	0	0	0	0	0
S.EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	158.52	169.22	0	0	169.22
S. EDIFICADA TOTAL	158.52	169.22	0	0	169.22

SUPERFICIE OCUPACION SOLO EN PRIMER PISO CON PERMISO(m2)	169.22	SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO(m2)	169.22
---	--------	--	--------

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m2)	312
-----------------------------------	-----

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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		0	0	0	0	0	0

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	158,52	169,22	0,00	0,00	158,52	169,22
TOTAL		158.52	169.22	0	0	158.52	169.22

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		158.52				
SUPERFICIE MODIFICACIÓN		169.22				

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 type="radio"/> SI	<input type="radio"/> PARCIAL
--	--------------------------	--------------------------	-------------------------------

NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO ANTERIOR	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	NO APLICA	420 VIV/HA	NO APLICA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	NO APLICA	NO DEFINE	NO APLICA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0.5	0.6 Y 0.26	0.54
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.5	3.25 Y 4.55	0.54
DISTANCIAMIENTOS	S/ ART 2.6.3 OGUC	S/ ART 2.6.3 OGUC	S/ ART 2.6.3 OGUC
RASANTE	60° Y 70°	60° Y 70°	60° Y 70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO Y PAREADO	AISLADO
ADOSAMIENTO	40% Y MAYOR CON AUTORIZACION	40%	40% Y MAYOR CON AUTORIZACION
ANTEJARDÍN	3M	3M	3M
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	3,5M	25,2M	3,5M
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	3(1 EN FRANCIA N° 467 MISMO PROPIETARIO)	1 CADA 55 M2	3(1 EN FRANCIA N° 467)
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	2	1 CADA 2 UNIDADES	2
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	0	0	0
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	1(INCLUIDO EN TOTAL)	1	1(INCLUIDO EN TOTAL)

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	<input checked="" type="radio"/> SÍ	<input type="radio"/> NO	CANTIDAD DESCONTADA	1
--	-------------------------------------	--------------------------	---------------------	---

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		LOCAL COMERCIAL				
CLASE / DESTINO MODIFICACIÓN		LOCAL COMERCIAL				
ACTIVIDAD PERMISO		COMERCIO				
ACTIVIDAD MODIFICACIÓN		COMERCIO				
ESCALA PERMISO (Art. 2.1.36. OGUC)		BÁSICO				
ESCALA MODIFICACIÓN (Art. 2.1.36. OGUC)		BÁSICO				

5.4 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	
-------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	--	--

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: 200-251111-AJI5HFAN3-S
Sitio verificador

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	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 DEL PERMISO)

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. Aprueba RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN, considera modificaciones expresadas en planos y lista de modificaciones, considera ampliación de 10,70 m2 primer piso, completando un total de 169,22 2 m2 destino Local Comercial.

9. CARPETA **2283/2025**. SOLICITUD N° 2025/0802.
- Conforme a lo dispuesto en el Art. 175° y 179° del Título V – Capítulo III de la Ley N° 20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público, el monto consignado (\$18.378.922)(Reemplaza Monto Permiso de Edificacion) deberá encontrarse pagado en forma previa a ingreso de la solicitud de recepción total o parcial de las obras.

• Cuenta con Oficio **SEIM N° R.AR-0000004077/2025 fecha** 28 DE JULIO DE 2025, emitido por SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, categoría **IMIV exento**, conforme antecedentes proporcionados por el interesado.



MAURICIO EDUARDO CRUZ COFRÉ

DIRECTOR DE OBRAS
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
ARQ-01	R	ARQUITECTURA LOCAL COMERCIAL	
ARQ-02	R	ruta accesible	
ARQ-02	R	ESQUEMA DE SOMBRAS	

10.2 LISTADO DE DOCUMENTOS QUE SE REEMPLAZAN , SE AGREGAN O ELIMINAN (Si se requiere más líneas agregue hoja adicional)

R/A/E	CONTENIDO	NOTA
A	FORMULARIO DE SOLICITUD DE MODIFICACION E PROYECTO	
A	PERMISO DE EDIFICACION N° PE-1129/2025 DE FECHA 28-05-2025	
A	INE DIGITAL	
R	MEMORIA DE ACCESIBILIDAD	
A	PRESUPUESTO D E LAS MODIFICACIONES	
R	OFICIO EXENCION IMIV	
R	ESPECIFICACIONES TECNICAS	
A	LISTADO DE LAS MODIFICACIONES REFERIDAS A PLANOS	