


**PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA**

DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :
Temuco
REGIÓN: Araucanía

| |
|-----------------------------|
| NÚMERO DE RESOLUCIÓN |
| PE-2192/2025 |
| FECHA DE APROBACIÓN |
| 14-11-2025 |
| ROL SII |
| 2288-1 |

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° 2025/3715
 D) El Certificado de Informaciones Previas N° 8939 de fecha 04-10-2024
 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° _____ de fecha _____ (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 con una superficie total de 168.2 (especificar) (Nº de edificios, casas, galpones) m2 y de 1 pisos de altura, destinado a COMERCIO ubicado en calle / avenida / camino BERGAMO N° 2053 Lote N° _____ Manzana _____ Localidad o Loteo _____ Sector urbano Zona ZHR6 del Plan Regulador Comunal (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 pierde 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: LOCAL COMERCIAL

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO

| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO | | | R.U.T. |
|---------------------------------------|---|---------------|------------------|
| DISTRIBUIDORA RODRIGUEZ JARA SPS | | | 76867261-K |
| REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO | | | R.U.T. |
| VICTOR EDUARDO RODRIGUEZ RUZICH | | | |
| DIRECCIÓN: Nombre de la vía | N° | Local/Of/Dpto | Localidad |
| BERGAMO | 2053 | ----- | TEMUCO |
| COMUNA | CORREO ELECTRÓNICO | TELÉFONO FIJO | TELÉFONO CELULAR |
| TEMUCO | Ley 19.628 | ----- | |
| PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL: | SE ACREDITÓ MEDIANTE | | |
| FECHA | DE FECHA 14-05-2018 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON 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. |
| GABRIEL EDUARDO MUÑOZ CIFUENTES | 14066894-K |
| NOMBRE DEL CALCULISTA | R.U.T. |
| ANIBAL MEZA PEREZ | 15.267.322-7 |
| NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*) | R.U.T. |
| | |

| NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*) | INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO | |
|--|--------------------------|-----------|
| | CATEGORÍA | Nº |
| NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda) | REGISTRO | CATEGORÍA |
| NOMBRE O RAZÓN 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 | |

(*) 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. | 17 | DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) | 318 |
|--|----|---|-----|

| | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--|
| 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 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) | 0 | | |
| S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores) | 168.2 | 168.2 | 168.2 |
| S. EDIFICADA TOTAL | 168.2 | 168.2 | 168.2 |

| | | | |
|---|-------|-----------------------------|-----|
| SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2) | 168.2 | SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO | 300 |
|---|-------|-----------------------------|-----|

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 | | | |
| 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 | 168,20 | 168,20 | 168,20 |
| nivel o piso | | | |
| TOTAL | 168.2 | 168.2 | 168.2 |

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 EDIFICADA | | 168.2 | | | | |

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

| NORMAS URBANÍSTICAS | | PROYECTADO | PERMITIDO |
|--|-------|------------|-----------|
| DENSIDAD | ----- | ----- | ----- |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso) | ----- | ----- | ----- |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELTO (1er piso) | 0,56 | 0,7 | |
| COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD | 0,56 | B | |

| | | | |
|---|--|----------|---------|
| DISTANCIAMIENTOS | | 3.15/3.0 | OGUC |
| RASANTE | | 60 Y 70 | 60 Y 70 |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | AISLADO | AISLADO |
| ADOSAMIENTO | | 90/68.5 | OGUC |
| ANTEJARDÍN | | 3.0/3.15 | 3 |
| ALTURA EN METROS Y/O PISOS | | 5 | 21 |
| ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES | | 3 | 3 |
| ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS | | 1 | 1 |
| ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR) | | | |
| ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD | | 1 | 1 |

| | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| 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 | | EQUIP-COMERCIAL | | | | |
| ACTIVIDAD | | EQUIP-COMERCIAL | | | | |
| ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC) | | BÁSICO | | | | |

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 checked="" type="checkbox"/> OTRO; especificar | RAM7 |
| | | <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)

| a) | PROYECTO <input checked="" type="radio"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea | PORCENTAJE DE CESIÓN (DENSIDAD DE OCUPACIÓN) | |
|----|--|--|----------|
| | | 318 X 11 | = 1,75 % |
| b) | <input checked="" 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)

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

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) | \$ 27830576 | d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD | % |
| e) \$ 27830576 AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((d) x (e))] | X 1,75 % | % DE CESIÓN [(a) o (b)] | = \$ 487035 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 type="checkbox"/> D.F.L-N°2 de 1959 | <input type="checkbox"/> Conjunto Armónico | <input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC | <input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC |
| <input 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 type="checkbox"/> Otro ; especificar | | | |

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 | | TOTAL UNIDADES |
|-----------|---------|----------|---------------------|-------------------|--|----------------|
| | | | 1 | N° | | 1 |

6.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

| | | | |
|-----------------------------------|---|--|---|
| SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO | | CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES | |
| ESTACIONAMIENTOS para automóviles | 3 | Otros Estacionamientos exigidos (IPT): | Especificar Cantidad Especificar Cantidad |
| ESTACIONAMIENTOS para bicicletas | 1 | | |

| | | |
|--|--|---|
| <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 (**) |
|---------------|-------|------|---------------|---------------|----|------|---------------|
| G-3 | 168.2 | 100 | 183040 | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

(*) 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) | \$30787328 |
| (b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)] | % \$461810 |
| (c) DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS | (-) \$0 |
| (d) SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)] | \$461810 |
| (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)] | \$461810 |
| GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO | 415571 - 8893370 Fecha: 13-11-2025 |

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 | |
| 3°,4° y 5° | 10% | 1 | |
| 6°,7°,8°,9 y 10° | 20% | 2 | |
| 11 a la 20 , inclusive | 30% | 10 | |
| 21 a la 40 ° inclusive | 40% | 20 | |
| 41 o más | 50% | variable | |
| TOTAL DESCUENTO: | | | 0 |

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.
 - Aprueba PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, por 168,20 m2 en primer piso destino Local Comercial.
 - CARPETA 2311/2025. SOLICITUD N°2025/3715.
- 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 (\$487.035) 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-0000003100/2025 de fecha 23 DE JUNIO 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

