

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :

Temuco

REGIÓN: Araucanía

NÚMERO RESOLUCIÓN
PE-1888/2025
FECHA DE APROBACIÓN
16-09-2025
ROL SII
1844-11

VISTOS:

- Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Las disposiciones de la Ley General De Urbanismo y Construcciones en especial el Art.119, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial .
- La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente
- El Certificado de Informaciones Previas Nº 2241/2025 de fecha 05-05-2025(vigente a la fecha de esta resolución).
- El Informe Favorable de Revisor Independiente N° de fecha (cuando corresponda) E)
- El informe favorable del revisor de proyecto de cálculo estructural N° de fecha (cuando corresponda)
- La solicitud N° de fecha de aprobación de loteo con construcción simultanea.(cuando corresponda)
- 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° 5620/2024 de fecha 08-05-2024,emitido por SEIM que acredita que el proyecto no requiere IMIV.
- Otros (especificar)

RESUELVO:

- Aprobar la modificación de proyecto de Obra Nueva: (especificar) MODIFICACION
 - Ubicado en la calle / avenida/ camino STA. CAROLINA Nº 50
 - Lote N° 11, Manzana 1844 Localidad o Loteo
 - 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° 2025/2392 .
- Reemplazar y/o adjuntar los planos y/o Especificaciones técnicas modificados al citado expediente S.M.P.ON., según listado adjunto.
- 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: PROYECTO HABITACIONAL VIVIENDA - OFICINA PRIVADA

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO

iii Bittos Beet Kot leii Kto			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETA		R.U.T.	
SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES	76746291-3		
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.		
JORGE EDUARDO ARANEDA NAVARRO			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Local/Of/Dpto	Localidad
STA. CAROLINA	50		
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
TEMUCO	JORGE_EDUARDO1962@YAHOO.ES		
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL	: SE ACREDITÓ MEDIANTE		
DE FECHA			

4.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
RSEPULVEDA ARQUITECTOS SPA	77.418.128-8
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
RODRIGO ISAÍAS SEPÚLVEDA MUÑOZ	13136263-3
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*)	R.U.T.
RODRIGO SEPULVEDA MUÑOZ	13.136.263-3

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA(*)		INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO			
	NOWING DEL INSPECTOR TECNICO DE OBRA(")	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	J.T		

5 CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE OBRA NUEVA MODIFICADO

CARGA DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES		PERN	ЛISO	9.20	DENSID	AD DE OCUPACIÓN	PERMISO	660.35
(personas) según artículo 4.2.4 OGUC.			IFICACIÓN	7.98	(<mark>persona</mark>	s/hectárea)	MODIFICACIÓN	<mark>1 </mark> 281.26
CDECIMIENTO LIDDANIO	C NO	C CI	F I	: -:	-:£::	DENCIE	ICACIONI	
CRECIMIENTO URBANO	O NO	SI	Expi	icitar: den	sificación / exte	DENSIF	ICACION	
OTEO CON CONSTRUCCIÓN SIM	IIIΤÁΝΕΔ		(0 NO	O SI	LOTEO DFL 2	O NO	CSI.

Etapas EJECUTADAS (indicar)						Et	tapa	as por	ejecutar						
ETAPAS CON MITIGACIONES PARCIA	Al ES (a con	siderar en IMIV a	rt 173	I GIIC)			Eta	nas Ai	t 9 del D	S 167	'(MIT) de	2016			
ETAL AS CONTINUADACIONES FARCE	tees (a con	Sideral eli liviro, a	11. 173	1200)			Ltu	pasti	t. y aci b	3 107	(WITT) GC	2010			
5.1 SUPERFICIES															
LA MODIFICACIÓN MANTIENE	LA SUPER	RFICIE DE PERM	ISO O	TORGADO									С	SÍ	⊙ NO
		IUYE SUPERFICI				N	M2								
	AUME	NTA SUPERFICI	E EDIF	FICADA EN 100.3	34	N	M2								
			ÚTIL	(m2)		CC)MI	ĴΝ (m	2)						
		PERMISO ANTE		PERMISO		PERMISO ANTER			PERMISO		SUPE	RFICIE	PROYE	СТО	MODIFICADO
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO		O ANTE	MON	MODIFICADO	0	O ANTEK	NOIK	0	MODIFICA	DO	0				
S.EDIFICADA SOBRE TERRENO		U		U		U		U			U				
(1er piso + pisos superiores)		107.99		100.34		0		0			208.33				
S. EDIFICADA TOTAL		107.99		100.34		0		0			208.33				
ÇLII	DEREICIE (OCUPACION SC) O FI	N PRIMER DISO											
301	LINITCIE	OCOI ACION SC		N PERMISO(m2)	59.9	95 SUF	PER	FICIE :	TOTAL PE	ROYE	сто мог	DIFICAL	DO(m	2) 1	19.26
,			SU	PERFICIE TOTAL	_ DEL	TERRENO (m2) 2	219.	72							
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEA										(agr	egar noja a	adiciona	ai si nu	biere	más subterraneos
S. Edificada por nivel o p	iso		ÚTIL					ĴΝ (m					TOTA	_	,
nivel o piso		PERMISO ANTER	RIOR	PERMISO MODIFIC	LADO	PERMISO ANTERI	OR	PERM	SO MODII	-ICAD(PERMIS	O ANTE	RIOR	PERIV	IISO MODIFICADO
TOTAL															
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO	1						(agre	egar ho	oja adicion	al si h	ubiere ma	s pisos	sobre e	el nive	el de suelo natura
5. EDITICADA SODRE TERREIX			ı'ı ıı	(2)											
S. Edificada por nivel o p	iso	DEDI 4150 070 D	ÚTIL					ĴΝ (m		-1645	PE	RMISO	TOTA		
			ADU		CADO	PERMISO OTORGA	ADO	PERIVI		-ICAD(010	ORGADO	0	PERIV	IISO MODIFICADO
nivel o piso nivel o piso		59,95 48,04		59,31 41,03		0,00			0,00			59,95 48,04			119,26 89,07
TOTAL		107.99		100.34		0			0		+	07.99			208.33
S. EDIFICADA POR DESTINO	Reside	encial APT 2.1.25	Fau	inamiento APT	Δct	. Productivas ART	r Ir	nfraes	tructura	A D.T	Área verd	A A D T C	2 1 21	Fsn:	acio Público ART
DESTINO (S) CONTEMPLADO (S) Reside	OGUC		2.1.33. OGUC	ACC	2.1.28. OGUC			29. OGUC	AKI 7		GUC	2.1.31.		2.1.30. OGUC
SUPERFICIE PERMISO	48.04		59.95												
SUPERFICIE MODIFICACIÓN	89.07		119.2	26											
5.2 NORMAS URBANÍSTICAS															
SE ACOGE A NUEVAS NORMAS	(ART. 5.1.	18. O.G.U.C)				C	SÍ					(⊙ NO		
PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN Á	DEA DE D	DIESCO				⊙ NO		09	1			0.5	PARCIA	٨١	
I REDIO(3) EIVIT EAZADO(3) EIV A	TILA DE I	(IL)GO				ONO		<u> </u>					AITCI	\L	
	RMAS UF	RBANÍSTICAS				PERMISO ANT	ΓERI			ERMI	TIDO	_			MODIFICADO
DENSIDAD	DICOC CLIE	DEDIODEC (. 1	-:>		2			420 VIV/	HAS		35,	71 VIV	//HAS	<u> </u>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN I COEFICIENTE DE OCUPACIÓN I	DE SUELO	(1er piso)	e rer	piso)		0,5995			 0,60/ 0,2	6	 0,543				
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIE	BILIDAD	, a party				1,02			3,25		_	0,948			
DISTANCIAMIENTOS						OGUC			OGUC		OGUC				
RASANTE SISTEMA DE AGRUPAMIENTO						ADOSADO 45° ADOSADO			oguc Aislado) / PA	ADOSADO 45° AREADO ADOSADO		,		
ADOSAMIENTO						NOTARIAL			OGUC	,,,,,	KEKDO		TARIA		
antejardín						3M			3M			3M			
ALTURA EN METROS Y/O PISOS ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓ) \\ (1) FC					7M			7M	NIZA	LOCAL	7M			
ESTACIONAMIENTOS BICICLET	AS					<u></u>			ORDEN <i>A</i> 	INZA	LUCAL	3			
ESTACIONAMIENTOS OTROS VE	HÍCULOS														
ESTACIONAMIENTOS PARA PER	SONAS CO	ON DISCAPACID	AD												
DESCUENTO ESTACIONAMIEN		ΛΙΙΤΟΜΟΎΙΙ Ες Ι	DOD E	CTACIONIANAIEN	VITO	DADA						CAI	NTIDA	D	
BICICLETAS	IO PARA	AOTOMOVILES I	FORE	STACIONAIVIIEI	VIO	FARA		OS	iĺ	0	NO		CONTA		
5.3 USO DE SUELO Y DESTINO(S LA OBRA MANTIENE EL DESTIN						O SÍ				CNO), Comple	tar cui	adro c	iguio	ento
	OKIGIN	Residencial ART	· Ec	quipamiento AR	т. А	Act. Productivas A	RT	Infra	estructui						io Público ART
TIPO DE USO		2.1.25. OGUC		1.33. OGUC		.1.28. OGUC			. OGUC		2.1.31. (OGUC
CLASE / DESTINO PERMISO		VIVIENDA		RVICIO	_										
CLASE / DESTINO modificació ACTIVIDAD PERMISO	N	VIVIENDA	_	ERVICIO FICINA PRIVADA	Ą										
ACTIVIDAD MODIFICACIÓN				FICINA PRIVADA											
	Art. 2.1.36. (ASICA	┚										
ESCALA MODIFICACIÓN	(Art. 2.1.36	6. OGUC)	BA	ASICA											
5.4 PROTECCIONES OFICIALES															
O NO O SI, especific MONUMENTO NACIONAL:	car	ZCH		☐ ICH		ZOIT	_		O; espec						
MONUMENTO NACIONAL: OBSERVACIONES MODIFICACION	ÓΝ	ZT		☐ MH		SANTUARIO	DE	LA NA	URALEZ	A					
OBSERVACIONES MIODIFICACIO	JIN														
Este documento ha sido	firmado	electrónicame	ente	de acuerdo a	la	lev N° 19 799	P	ara v	erificar	la int	egridad	v aut	tentici	dad	de este

5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN		O OTRO ESPECIFICAR;
--------	--	---------------------

(*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)

5.6 CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE CESIÓN OBRA NUEVA (sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)

	(difference of the plazes delivitied of printers transitions de la Eey 14 20.550	7 2.2.3. bis 0 d 0 c)
	PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN
a)	© CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) 281,26 X 11 = 1,547 %
	Personas/Hectárea	2000
b)	O CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000	44%

Nota 1: En la Modificación de proyecto de edificación de Obra Nueva, se debe efectuar el cálculo de la edificación completa, incluyendo las modificaciones que se solicitan.

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

(Art 19/11CIIC)

5.7 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

c)	AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERM CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor edificaciones existentes)		\$ 44636	263	d)	PORC	ENTAJE DE BENEFIC	CIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	%
	\$ 44636263			1,547 %	ó			\$ 690500	
6)	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) $[(c) + \{(c) \times (d)\}]$	>	<	% DE C (b)]	ESIÓN [((a) o		APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x { o (b)}]	(a)
									_

(*) 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) NOTA: Si el aporte se pagará en dinero, el pago respectivo deberá realizarse en forma previa a la Recepción Definitiva, parcial o total (Art. 2.2.5. Bis D.)

5.8 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT. A LOS OLIESE ACOGE EL PROVECTO.

SIGNICE THINGS BEET TITLES QUESE TO BEET TO TECTO							
BENEFICIO		CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:					
BENEFICIO		CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:					
BENEFICIO		CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:					

5.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO

D.F.L-N°2 de 1959	Conjunto Armónico	Proyección Sombras Ar	t. 2.6.11. OGUC	Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC		
Ley Nº 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						

5.10 NÚMERO D	E UNIDADES TOT	ALES POR DESTI	NO	Art 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT					
VIVIENDAS	IVIENDAS BODEGAS OFICINAS LOCALES COMERCIALES				Otro; especificar TOTAL UNIDADE				
1	0	5		N°					

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):				

5.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO

6 OTRAS AUTORIZACIONES QUE FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO (Inciso final Art. 5.1.6. de la OGUC)

☐ OTRAS (especificar) ☐ EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCALZADOS	

7 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
D-3	100.34	100	254042				

(*) El 100% corresponde a la superficie edificada total que se calcula según Tabla de Costos Unitarios MINVU

8 DERECHOS MUNICIPALES

\$173493 \$25490574 \$382359
\$382359
\$ O
\$ 0
\$ 0
\$ 555852
\$ 0
\$ 555852

(*)La superficie a considerar, debe incluir tanto la de la estructura, como la de los recintos o unidades afectadas por dicha modificación.

(**)Ver Circular DDU- EPECÍFICA N° 24/2007

8.1 CÁLCULO DE DESCUENTO POR LINIDADES 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°	0,1	1	

^(**) Valor de la Tabla de Costos Unitarios MINVU vigente a la fecha de ingreso de la solicitud.

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)

- 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 uso 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. Cuenta con fusión de roles Certificado N°FS-0043/2023 de fecha 04.07.2023.
- 9. Cuenta con autorización de adosamiento por vecinos roles: 1844-5, 1844-4, 1844-10 y 1844-14.
- 10. 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 monto consignado (\$ 690.500) deberá encontrarse pagado en forma previa a ingreso de la solicitud de recepción total o parcial de las obras.
- 11. Cuenta con Oficio **SEIM N°5620/2021 de fecha 08.05.2024**, emitido por SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, categoría **IMIV exento**, conforme antecedentes proporcionados por el interesado.
- 12. La presente aprobación de modificación de proyecto, corresponde a ampliación en 100,34 m2, con destino VIVIENDA y SERVICIO (OFICINAS), según lo indicado en listado adjunto y lo graficado en planos, enterando un total construido de 208,33 m2. Se actualiza predio conforme a fusión de terrenos Certificado N°FS-0043/2023 de fecha 04.07.2023.
- 13. CARPETA 1971/2025. SOLICITUD N° 2025/2392.





DIRECTOR DE OBRAS (S)

FIRMA Y TIMBRE

MTG

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 lineas agregue hoja adicional)

PLANO N° R/A/E CONTENIDO NOTA

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

R/A/E

CONTENIDO

NOTA