



PERMISO DE OBRA MENOR
MODIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES
QUE NO ALTEREN SU ESTRUCTURA

DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :
Temuco
REGIÓN: Araucanía

| |
|-----------------------------|
| NÚMERO DE RESOLUCIÓN |
| PE-0471/2026 |
| FECHA DE APROBACIÓN |
| 20-04-2026 |
| ROL SII |
| 1610-5 |

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas de 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 N° 2026/0833 ingresada con fecha 09-03-2026
D) El Certificado de Informaciones Previas N° 2811 de fecha 10-06-2025
E) El informe favorable de Revisor Independiente N° de fecha (cuando corresponda)
F) Documento que acredita el cumplimiento de informes de mitigación de impactos al sistema de movilidad (En caso que sea obligatorio elaborar un IMIV):
 Resolución N° de fecha , emitido por que aprueba el IMIV
 Certificado N° de fecha , emitido por que implica silencio positivo, o el
 Certificado N° 0968/2026 de fecha 03-03-2026 , emitido por SEREMITT que acredita que el proyecto no requiere IMIV. (Según N° 16 del Art. 5.1.6. OGUC -exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958-, no se puede conceder el presente permiso si no se acompaña alguno de estos documentos)

G) Otros (especificar):

RESUELVO:

- 1 Conceder permiso para modificar sin alterar la estructura, OBRA MENOR Y CAMBIO DE DESTINO en 67,76 m2, con una superficie total de permiso original de 67,76 m2 y que no se ve alterado por este permiso, de 1 pisos de altura, destinado a Local Comercial ubicado en calle / avenida / camino TIBURCIO SAAVEDRA N° 921
 Lote N° 5 Manzana 1610 Localidad o Loteo TEMUCO
 Sector Urbano Zona ZH3 del Plan Regulador COMUNAL
 (URBANO RURAL) Comunal o Internacional
 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.
 (Mantiene o pierde)

3 ANTECEDENTES DEL PROYECTO**3.1 DATOS DEL PROPIETARIO**

| | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|---|-----------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO | | | R.U.T. | |
| STEPHANE ANDRE DUBOIS HERRERA | | | [REDACTED] | |
| REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO | | | R.U.T. | |
| - | | | - | |
| DIRECCIÓN: Nombre de la vía | | N° | Local/Of/Dpto | Localidad |
| TIBURCIO SAAVEDRA | | 921 | - | - |
| COMUNA | CORREO ELECTRÓNICO | TELÉFONO FIJO | TELÉFONO CELULAR | |
| TEMUCO | Ley 19.628 | - | [REDACTED] | |
| PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL: | | | SE ACREDITÓ MEDIANTE | |
| - | | | DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA | |
| ANTE NOTARIO SR(A) - | | | | |

3.2 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. |
| CAMILO IGNACIO ORTEGA GARRIDO | 18.728.610-7 |
| NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*) | R.U.T. |
| CAMILO IGNACIO ORTEGA GARRIDO | 18.728.610-7 |

| | | |
|--|--------------------------|-----------|
| NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (cuando corresponda según incisos 4 y 5 del Art. 143 LGUC)(*) | INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO | |
| | CATEGORÍA | N° |
| - | - | - |
| NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda) | REGISTRO | CATEGORÍA |
| | | |

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

4 CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE OBRA MENOR MODIFICACIONES SIN ALTERAR SU ESTRUCTURA

| | | | |
|---|----------------------------|--|--|
| EDIFICIOS DE USO PÚBLICO (original con modificación) | <input type="radio"/> TODO | <input checked="" type="radio"/> PARTE | <input checked="" type="radio"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO |
| AUMENTO EN LA CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL QUE GENERA LA MODIFICACIÓN (personas) según artículo 4.2.4 OGUC. | 19,2 | DENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA MODIFICACIÓN (personas/hectárea) | 844,88 |

4.1 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

| | |
|--------------------------------|---|
| BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS | ADECUACION RUTA UNIVERSAL, Y BAÑO UNIVERSAL, Y CAMBIO DE DESTINO DE LOS RECINTOS. |
|--------------------------------|---|

| | | |
|---------------------------|----------------|------------------------|
| TIPO DE OBRAS | EMPLAZADAS EN: | |
| | PISO | SECTOR |
| ADAPTACION RUTA ACCESIBLE | 1 | ACCESO LOCAL COMERCIAL |
| NO PUBLICO | 1 | BAÑO |

4.2 SUPERFICIES

| | |
|----------------------------------|--------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (m2) | 159,75 |
|----------------------------------|--------|

4.3 PROTECCIONES OFICIALES

| | | | | | |
|--|---------------------------------------|------------------------------|---|-------------------------------|--|
| <input checked="" type="radio"/> NO | <input type="radio"/> SÍ, especificar | <input type="checkbox"/> ZCH | <input type="checkbox"/> ICH | <input type="checkbox"/> ZOIT | <input type="checkbox"/> OTRO; especificar |
| <input type="checkbox"/> MONUMENTO NACIONAL: | <input type="checkbox"/> ZT | <input type="checkbox"/> MH | <input type="checkbox"/> SANTUARIO DE LA NATURALEZA | | |

4.4 CÁLCULO PRELIMINAR DEL PORCENTAJE DE CESIÓN DE LA MODIFICACIÓN (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 | PORCENTAJE PRELIMINAR DE CESIÓN | |
| | <input checked="" type="radio"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea | (DENSIDAD DE OCUPACIÓN) | |
| | | $\frac{844,88}{2000} \times 11 =$ | 4,65 % |
| b) | <input checked="" type="radio"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea | | 44% |

Nota 1: En el proyecto de Obra Menor, Modificación sin alterar la estructura, se debe efectuar el cálculo solo de la presente Modificación.

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:
$$\frac{\text{(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC)} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$$
 (Art. 2.2.5. Bis OGUC)

4.5 CÁLCULO ACUMULADO CON CESIONES O APORTES DE PERMISO(S) ANTERIOR(ES) (Art. 2.2.5. Bis C. de la OGUC)

| | | | |
|--|----------|--|---|
| PERMISO N° | DE FECHA | PORCENTAJES DE CESIÓN O APOORTE EFECTIVAMENTE EFECTUADOS | |
| - | | 0 | % |
| - | | 0 | % |
| PRESENTE MODIFICACIÓN (a) o (b) del cuadro 5.4 | - | 0 | % |
| (c) TOTAL CESIONES O APORTES ACUMULADOS | | 0 | % |

4.6 PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN (Art. 2.2.5. Bis C. de la OGUC)

| | | |
|--|---|---|
| (d) PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN | 0 | % |
|--|---|---|

El porcentaje final de cesión corresponderá al porcentaje preliminar (letras (a) o (b)) del cuadro 5.4 anterior, salvo que dicho porcentaje, sumado a los efectivamente efectuados en permisos anteriores (letra (c) del cuadro 5.5) supere el 44%. En este último caso, el porcentaje preliminar deberá rebajarse hasta que el acumulado sea de 44%.

4.7 CÁLCULO DEL APOORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

| | | | |
|---|------------|---|-----------|
| (e) AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes) | 37.366.240 | (f) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD | 0 |
| (g) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(e) + {(e) x (f)}] | 37.366.240 | % FINAL DE CESIÓN [(d)] | 4,65 |
| | | = | 1.737.530 |
| | | APOORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(g) x (d)] | |

(*) 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)

5 DERECHOS MUNICIPALES

| | | | | |
|---|---|------------------|--------|------------|
| (a) | PRESUPUESTO (Aportado por el profesional competente que proyectó las obras) | | \$ | 2.622.760 |
| (b) | SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,0% N° 3 del Art. 130 LGUC)] | % | \$ | 26.228 |
| (c) | DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(b) x (30%)] | (-) | \$ | 0 |
| (d) | DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD | (-) | \$ | 0 |
| TOTAL DERECHOS A PAGAR [(b) - (c) - (d)] | | | \$ | 26.228 |
| GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO | | 201271 - 9122035 | FECHA: | 20-04-2026 |

6 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 | |
| ICH : Inmueble de Conservación Histórica | MINVU : Ministerio de Vivienda y Urbanismo | ZCH : Zona de Conservación Histórica |
| IMIV : Informe de Mitigación de Impacto Vial | MTT : Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones | ZOIT : Zona de Interés Turístico |
| INE : Instituto Nacional de Estadísticas | OGUC : Ordenanza General Urbanismo y Construcciones | ZT : Zona Típica |

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)

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.
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. 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 (\$ 1.737.560) deberá encontrarse pagado en forma previa a ingreso de la solicitud de recepción total o parcial de las obras.
9. Cuenta con Oficio **SEIM N°0968/2026 de fecha 06.03.2026**, emitido por SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, categoría **IMIV exento**, conforme antecedentes proporcionados por el interesado.
10. Aprueba PERMISO DE OBRA MENOR y CAMBIO DE DESTINO, considera modificaciones interiores de rampa, sin modificación de tabiques, cambia de destino en la superficie total de 67,76m², a destino LOCAL COMERCIAL.
11. CARPETA **498/2026**. SOLICITUD N° **2026/0833**



MAURICIO EDUARDO CRUZ COFRÉ

DIRECTOR DE OBRAS

FIRMA Y TIMBRE

Felipe Antonio Sanzana Ferrada