



**PERMISO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA**

**DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :
Temuco
REGIÓN: Araucanía**

NÚMERO DE RESOLUCIÓN
PE-0600/2026
FECHA DE APROBACIÓN
01-06-2026
ROL SII
192-7

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° 2026/1071
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 4891 de fecha 08-09-2023
- E) El Anteproyecto de Edificación N° de fecha (cuando corresponda)
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 25-03 vigente, de la fecha 23-03-2026 (cuando corresponda)
- G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 044MF-R/2 de fecha 24-03-2026 (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 construir 1 edificio con una superficie total de 10550.83 m² y de 16 pisos de altura, destinado a Vivienda Colectiva ubicado en calle / avenida / camino ANTONIO VARAS N° 1134 Lote N° Manzana Localidad o Loteo Sector urbano Zona ZHR1 del Plan Regulador comunal (URBANO RURAL) (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 los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959. (MANTIENE 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: EDIFICIO ANTONIO VARAS

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO				R.U.T.
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DE LA BARRA SERRANO S A				96872460-6
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO				R.U.T.
ALAN GUENDELMAN PORTUGUEIS				
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/Of/Dpto	Localidad
ANTONIO VARAS		1134		
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR	
TEMUCO	GUENDELMAN.A@DELABASE.CL	+562 22353000		
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE		
ACTA DE DIRECTORIO INMOBILIARIA		DE FECHA 12-02-2012		Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 08-03-2012 ANTE NOTARIO SR(A) MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO

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.
ANDRÉS ARRIAGADA ROSENBLUM	13548924-7
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.
JORGE TOBAR PALMA	13.757.464-0
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR(*)	R.U.T.
MAURICIO SALINAS	10.966.963-6

NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO
---	--------------------------

	CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
CAMILO ANDRÉS MORI CORTÉS	0339-13	1°
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
	6239356-4	1° CATEGORIA
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	
PEDRO BARTOLOMÉ BACHELET	6.239.356-4	

(*) 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.	460.82	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	3154,63
--	--------	---	---------

CRECIMIENTO URBANO (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI	Explicitar: densificación / extensión	DENSIFICACIÓN
---	--------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------

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
-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	-------------	-------------------------------------	--------------------------

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 9° del DS 167 (MTT) de 2016	
---	--	--	--

6.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	443.51	786.53	1230.04
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	6675.75	2645.04	9320.79
S. EDIFICADA TOTAL	7119.26	3431.51	10550.83

SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	1221.32	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	1270.87
---	---------	-----------------------------	---------

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	-1	443,51	786,53	1.230,04
nivel o piso				
nivel o piso				
nivel o piso				
nivel o piso				
TOTAL	443.51	786.53	1230.04	

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO Ver anexo: SUPERFICIES EDIFICADAS

S. Edificada por nivel o piso	ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)	
nivel o piso	1	294,57	926,75	1.221,32
nivel o piso	2	275,94	523,55	799,49
nivel o piso	3	390,09	129,99	520,08
nivel o piso	4	438,75	81,25	520,00
nivel o piso	5	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	6	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	7	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	8	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	9	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	10	439,70	79,96	519,66
TOTAL	6675.75	2645.04	9320.79	

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	10550.83					

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	1047 VIV/HÁ	1050 VIVI/HÁ
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	40.89 %	97.00%
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	96.10 %	97.00%
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	5.55	7.0
DISTANCIAMIENTOS	4.55M.	1/5H =4.02M.

RASANTE	70°	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	CONTINUO	CONTINUO
ADOSAMIENTO	100%	100%
ANTEJARDÍN	0	0
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	42.83M.	LIBRE SEGÚN RASANTE
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	74	0
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	39	39
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	VISITAS	0
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3	0

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	MIV. COLECTIVA					
ACTIVIDAD						
ESCALA (Art. 2.1.36. OGUC)	MENOR					

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

<input type="radio"/> NO	<input checked="" type="radio"/> SI, especificar	<input checked="" 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			

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)

	PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN
a)	<input checked="" type="radio"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) $\frac{3154,63 \times 11}{2000} = 17,35 \%$
b)	<input 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)

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

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)	\$ 141035163	d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	0 %
----	--	--------------	----	---	-----

e)	\$	X	17,35 %	=	\$ 24469601
	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]		% DE CESIÓN [(a) o (b)]		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 2° 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 checked="" type="checkbox"/> D.F.L-N°2 de 1959	<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico	<input checked="" type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input checked="" 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 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar	ESTACIONAMIENTOS	TOTAL UNIDADES
153	68	0	0	N°	74	295

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	74	Otros	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	39	Estacionamientos exigidos (IPT):	VISITAS	3		

6.11 PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO		CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES	
-----------------------------	--	--------------------------------	--

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

<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 SOCIALZADOS	

8 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)	CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
---------------	----	------	---------------	---------------	----	------	---------------

B-3	1230.04	11.66	296572	B-3	1221.32	11.58	296572
B-3	799.49	7.58	296572	B-3	520.08	4.93	296572
B-3	520	4.93	296572	B-3	6235.92	59.1	296572

(*) 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)		\$	3129080754
(b)	SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$	46936211
(c)	DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$	-4392323
(d)	SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(b) - (c)]		\$	42543888
(e)	DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(d) x (30%)]	(-)	\$	-12763166
(f)	DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	\$	0
(g)	TOTAL DERECHOS A PAGAR [(d) - (e) - (f)]		\$	29780722
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO		274840 - 9143089	Fecha:	29-05-2026

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 máximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO (\$)
1° y 2°	0%	0	0
3°,4° y 5°	10%	1	693525
6°,7°,8°,9 y 10°	20%	2	2311749
11 a la 20 , inclusive	30%	10	1387049
21 a la 40 ° inclusive	40%	20	0
41 o más	50%	variable	0
TOTAL DESCUENTO:			4392323

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

10 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 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 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.
- Cuenta con Resolución Exenta N° 157/2025 de fecha 15/12/2025 que aprueba informe de mitigación de impacto vial del proyecto simple "Edificio Antonio Varas" emitido por la Dirección de Tránsito y Transporte Público de la Municipalidad de Temuco.
- 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 (\$24.469.601) deberá encontrarse pagado en forma previa a ingreso de la solicitud de recepción total o parcial de las obras.
- Cuenta con Resolución de aprobación de Modificación de Deslindes N°FS-0024/2026 de fecha 23-04-2026.
- En cumplimiento de la Ley N° 21.305 y del Reglamento de Calificación Energética de Viviendas (Decreto N° 5), los proyectos de edificación destinados a vivienda que sean desarrollados por empresas constructoras, inmobiliarias o por los Servicios de Vivienda y Urbanización deberán presentar la **Calificación Energética de Vivienda al momento de solicitar la Recepción Definitiva de Obras.**
- El presente permiso aprueba OBRA NUEVA con destino Vivienda Colectiva correspondiente a un edificio de 16 pisos con una superficie total construida de 10.550,83 m²
- CARPETA [633/2026](#). SOLICITUD N° [2026/1071](#)



MAURICIO EDUARDO CRUZ COFRÉ

DIRECTOR DE OBRAS

FIRMA Y TIMBRE

CGR

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)	COMÚN (m2)	TOTAL (m2)
nivel o piso	11	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	12	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	13	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	14	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	15	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	16	439,70	79,96	519,66
nivel o piso	0		23,98	519,66
TOTAL		6675.75	2645.04	9320.79