

PERMISO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE TALCA

REGIÓN: DEL MAULE

FOLIO
202506867
N° DE RESOLUCIÓN
268
FECHA DE APROBACIÓN
03-07-2025
ROL S.I.I
851-2

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 los profesionales, correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4/5.1.6. N° **PON.ABR.202506867.23/4/2025**
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° **202419296** de fecha **26-11-2024**
- E) El Anteproyecto de Edificación N° de fecha (cuando corresponda)
- F) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° **4764-01** vigente, de fecha **30-06-2025** (cuando corresponda)
- G) El informe Favorable de Revisor de proyecto de Cálculo Estructural N° **202570101** de fecha **09-01-2025**(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 **PARQUE FIERAL DEL MAULE** **1** con una
(Especificar) (Numero de edificios, casas, galpones)
superficie total de **7655,23** m2 y de **1** pisos de altura, destinado a **EQUIPAMIENTO COMERCIO, ESPARCIMIENTO, CULTO Y CULTURA**
ubicado en calle/avenida/camino **AVENIDA ALAMEDA BERNARDO O'HIGGINS N° 99**
Lote N° **S/A** manzana **NO INDICA MANZANA** localidad o loteo **SECTOR RIO CLARO**
sector **URBANO** zona **R-3B / R-2** del plan regulador **COMUNAL**
(urbano o rural) Comuna 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:

Plazos 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: **PARQUE FIERAL DEL MAULE**

5.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
ASOCIACIÓN GREMIAL AGRÍCOLA CENTRAL		70.485.100-6	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.	
LUIS MANUEL URRUTIA IBAÑEZ			
DIRECCIÓN: (Nombre de la vía, N°, Local/ Of/ Depto, Localidad)			
AV. 4 NORTE 99			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR
TALCA			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :		SE ACREDITÓ MEDIANTE ACTA DE REUNION EXTRAORDINARIA DE FECHA 22-05-2023 Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA ----- ANTE EL NOTARIO SR (A) GABRIEL GUERRERO GONZALEZ	

5.2 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
SABBAGH ARQUITECTOS Y COMPAÑIA LTDA	77.684.487-K
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
JUAN PEDRO SABBAGH BOTTINELLI	



NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T.	
NICOLAS VICUÑA GALAN			
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.	
-----		-----	
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)		INSCRIPCIÓN REGISTRO	
-----		CATEGORÍA	N°
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
JOSE RAMIRO CASTRO PEZOA		024-13	PRIMERA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL(cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORÍA
CANALES, PERRETTA Y ASOCIADOS LTDA		302.032-0	PRIMERA
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL		R.U.T.	
CARLOS RODRIGO PERRETTA CARVAJAL			

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

6.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PUBLICO		☒ Todo ☐ Parte ☐ No	
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.		4490 PERSONAS	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea) 477,8 HAB/HA
CRECIMIENTO URBANO	☐ NO ☒ SI	explicitar: densificación / extensión) DENSIFICACION	
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	☐ SI ☒ NO	LOTEO DFL 2	☐ SI ☒ NO
PROYECTO se desarrollará en Etapas.		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	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	7.655,23		7.655,23
EDIFICADA TOTAL	7.655,23		7.655,23
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO (m2)	7.655,23	SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (m2)	82.334

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)

(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)

S. Edificada por nivel o piso	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
TOTAL			

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO

(agregar hoja adicional si hubiere más pisos sobre el nivel de suelo natural)

S. Edificada por nivel o piso	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
1° PISO	7.655,23		7.655,23
TOTAL	7.655,23		7.655,23

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		7.655,23				

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO		☐ NO ☒ SI ☐ PARCIAL	
NORMAS URBANÍSTICAS		PROYECTADO	PERMITIDO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		0,1	3
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,1	0,6
DENSIDAD		N/A	450 HAB/HA
ALTURA MAXIMA EN METROS O PISOS		1 PISO	LIBRE, SEGUN RASANTE OGUC
ADOSAMIENTO		N/A	SEGUN OGUC
RASANTES		70°	ART 2.6.3. O.G.U.C
ANTEJARDIN		+ DE 6 MTS	ART. 5. P.R.C. (ANTEJARDIN DE 5 MTS Y 6 MTS)
DISTANCIAMIENTOS		CUMPLE	ART 2.6.3. O.G.U.C
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		AISLADO	PLAN REGULADOR COMUNAL
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		373 ESTACIONAMIENTOS	ART 11 PLAN REGULADOR COMUNAL
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		93 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	ART 2.4.1 BIS OGUC
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)		4 ESTACIONAMIENTOS PARA CAMIONES	ART 11 PLAN REGULADOR COMUNAL
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS		☐ SI ☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA



6.3 USO DE SUELO Y DESTINO(S) CONTEMPLADO(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	Área verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30 OGUC
CLASE / DESTINO		COMERCIO, ESPARCIMIENTO, CULTO Y CULTURA				
ACTIVIDAD		SALA DE JUEGOS, CENTRO DE CONVENCIONES, MUSEO, RESTAURANTE, LOCAL COMERCIAL				
ESCALA	ART 2.1.36. OGUC	MEDIANO				

6.4 PROTECCIONES OFICIALES: Predio o Inmueble con Protección Oficial (información del CIP).

☒ NO	☐ Sí, especificar	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☐ OTRO; especificar
☐ MONUMENTO NACIONAL	☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

6.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

☒ CESIÓN	☐ APOORTE	☐ OTRO ESPECIFICAR
--	----------------------------------	---

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

6.6 CALCULO 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 Lev N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN (DENSIDAD DE OCUPACIÓN)
☒ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{477,85}{2000} \times 11 = 2,63\%$
☐ 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)

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

6.7 CÁLCULO DEL APOORTE (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)	\$ 5.278.260.385	(d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	
\$ 5.278.260.385	3%		\$ 138.720.828
(e) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) $[(c) + ((c) \times (d))]$	X	% DE CESIÓN [(a) o (b)]	= APOORTE EQUIVALENTE EN DINERO $[(e) \times ((a) \text{ o } (b))]$

(*) El Avaluó 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)

6.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE O ACOGERÁ EL PROYECTO

☐ D.F.L. - N°2 de 1959	☐ Conjunto Armónico	☐ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	☐ Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
☐ Ley N° 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)			

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 N°	EQUIPAMIENTO COMERCIO, CULTO Y CULTURA, ESPARCIMIENTO	TOTAL UNIDADES
					5	5
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	373	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	93		EST CAMIONES 30 M2	4		

6.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

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

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

☐ DEMOLICIÓN	☐ INSTALACIÓN DE FAENAS	☐ INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES
☐ OTRAS (ESPECIFICAR)		☐ EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALIZADO

8 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)	CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)
B3	7.655,23	1,50%	290.322				

(*) 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

PRESUPUESTO (CALCULADO CON TABLA COSTOS UNITARIOS MINVU)		\$ 2.222.481.684
SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES $[(A) \times \{1,5\% \text{ ART. 130 LGUC}}]$	%	\$33.337.225
DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES $[(B) - (C)]$		\$33.337.225
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE $[(D) \times (30\%)]$	(-)	\$10.001.168
DESCUENTO MONTO CONSIGNADO AL INGRESO SOLICITUD	(-)	
TOTAL DERECHOS A PAGAR $[(D) - (E) - (F)]$		\$ 23.336.058
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N° 9017	FECHA 03-07-2025



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 MÁXIMO 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:			

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	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	

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO)

- 1.- Este permiso deberá permanecer en obra, para ser exhibido a los inspectores de esta D.O.M. cada vez que sea necesario
- 2.- En atención a la Ley N° 20.016, de fecha 25/08/05, el presente Permiso se otorga bajo la revisión del cumplimiento de la normas urbanísticas aplicadas al proyecto, dejando radicada la responsabilidad de revisión y del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes al arquitecto proyectista y demás profesionales que intervienen en él.
- 3.- Para su Recepción Final las obras deberán ajustarse a Planos, Especificaciones Técnicas y Emplazamientos aprobados.
- 4.- El permiso de edificación autorizado corresponde a una construcción de un 1 piso y de superficie total de 7.655,23 m2, acogida al sistema de agrupamiento aislado, con destino de equipamiento de esparcimiento, culto y cultura, comercio, conforme a lo permitido por el Plan Regulador Comunal para las zonas R-3b y R-2.
- 5.- Superficie total del terreno: 82.334 m2
- 6.- El predio Rol N° 851-2 se encuentra afecto a utilidad pública, con una superficie de 5.632,00 m2, destinada a ensanche por Avenida Costanera Río Claro y Avenida Obispo Carlos González (ex Circunvalación Norte), de acuerdo con el CIP N° 202419296, emitido el 26 de noviembre de 2024.
- 7.- Conforme al artículo 2.2.5 Bis C de la OGUC, “las cesiones o aportes a que se refieren los artículos 2.2.5. Bis y 2.2.5. Bis B de esta Ordenanza no podrán exceder del 44% del total del terreno original o de su avalúo fiscal vigente, según sea el caso”. Para el presente proyecto, se determina una cesión del 2,628%, equivalente a 2.163,86 m2, localizada dentro del área afecta a utilidad pública, la cual deberá estar perfeccionada al momento de solicitar la recepción definitiva de la edificación, según lo establecido en el Numeral 2.4.3.1 de la Circular DDU N° 447/2020.
- 8.- Según el Oficio SEIM de Categorización N° 1306/2025, de fecha 11 de marzo de 2025, el proyecto debe someterse a un Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) de categoría básico, se acompaña la Resolución Exenta N° 142/2025, del 25 de junio de 2025, que aprueba dicho IMIV básico.
- 9.- Para la recepción definitiva de las obras, deberán estar ejecutadas y recibidas todas las medidas de mitigación establecidas en la Resolución Exenta N° 142/2025, del 25 de junio de 2025.
- 10.- Se adjunta factibilidad de acceso al predio N° 2601, de fecha 28 de marzo de 2025, emitida por la Dirección de Vialidad, la cual deberá encontrarse debidamente ejecutada y recepcionada al momento de la recepción definitiva.
- 11.- Se adjunta Ordinario N° 1552, de fecha 02 de junio de 2025, emitido por la Dirección de Obras Hidráulicas, mediante el cual se aprueba el estudio de riesgo de inundación, conforme al artículo 2.1.17 de la OGUC.
- 12.- Se incorpora el Pronunciamiento sobre Consulta de Pertinencia N° 202507101194, de fecha 16 de junio de 2025, emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región del Maule, en el cual se concluye que el proyecto no requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) en forma obligatoria.
- 13.- El proyecto contempla 373 estacionamientos vehiculares, de los cuales 3 corresponden a estacionamiento para personas con discapacidad.
- 14.- Se incluyen 93 estacionamientos para bicicletas y 4 estacionamientos para camiones.
- 15.- Cumple con lo estipulado al art 2.1.21 OGUC con respecto a si al predio lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, lo que procede en la zona R-3b, cabe señalar que todo el proyecto se emplaza solo en la zona R-3b, ademas cumple con lo especificado en dicho artículo.

MUNICIPALIDAD DE TALCA

REVISOR DE PROYECTOS

JENNIFER RAMIREZ GONZALEZ

ARQUITECTO REVISOR

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

DIRECTORA DE OBRAS

CONSTANZA MUÑOZ GAETE

ARQUITECTO

DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES