

RESOLUCIÓN: APRUEBA MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN
OBRA NUEVA



DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE TALCA

REGIÓN: DEL MAULE

FOLIO
202606373
N° DE RESOLUCIÓN
313
FECHA
03-08-2026
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. 119, 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.M.P.ON.N° RMPON.ABR.202606373.29/4/2026
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 202419296 de fecha 26-11-2024 (vigente a la fecha de esta resolución).
- E) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 5031-00 vigente, de fecha 10-06-2026 (cuando corresponda).
- F) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 2026079735 de fecha 02-06-2026 (cuando corresponda).
- G) La solicitud N° ----- de fecha ----- de aprobación de loteo con construcción simultanea. (cuando corresponda).
- H) Documento que acredita el cumplimiento de informes de mitigación de impactos al sistema de movilidad:
Resolución N° 142 de fecha 25-06-2025, emitido por SEIM que aprueba el IMIV.
Certificado N° ----- de fecha -----, emitido por ----- que implica silencio positivo.
Certificado N° ----- de fecha -----, emitido por ----- que acredita que el proyecto no requiere IMIV.
- I) Otros (especificar): CERTIFICADO DE SUFICIENCIA N°532/2026 DE FECHA 06-04-2026

RESUELVO

- 1.- Aprobar la modificación de proyecto de:Obra Nueva: (especificar) MODIFICACIÓN DE PROYECTOS QUE AUMENTA SUPERFICIE DE 277,91 M2 AL PERMISO DE EDIFICACIÓN DE 7655,23 M2, EL PROYECTO TOTAL CONSTA DE 7933,14 M2, INCLUYE REDISTRIBUCIÓN INTERIOR
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 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 N° RMPON.ABR.06373/2026
- 2.- Reemplazar y/o adjuntar los planos y/o Especificaciones técnicas modificados al citado expediente S.M.P.ON., según listado adjunto.
- 3.- Dejar constancia: Que la presente resolución se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:
----- plazos de la autorización especial ----- (si corresponde)
ESPECIFICAR: Ejemplo ART. 121, ART. 122, otros LGUC

4.- Antecedentes del Proyecto

NOMBRE DEL PROYECTO: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

4.1 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)			
4 NORTE 99			
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR

PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:	SE ACREDITA MEDIANTE ACTA REUNION EXTRAORDINARIA ANTE NOTARIO GABRIEL GUERRERO GONZALEZDE		
FECHA 22-05-2023			

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

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.	
NICOLÁS VICUÑA GALÁN			
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.	
CARLOS PÉREZ LARA			
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)		INSCRIPCIÓN REGISTRO.	
ALEJANDRO ANDRES GARFIAS RISOPATRON		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						
5 CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE OBRA NUEVA MODIFICADO						
PROYECTO QUE SE MODIFICA						
RESOLUCIÓN o Permiso		Numero	Fecha			
PERMISO DE EDIFICACION		268	03-07-2025			
EDIFICIOS DE USO PÚBLICO, (INCLUIDA LA MODIFICACIÓN)		☒ Todo ☐ Parte ☐ No es Edificio de uso Público				
CARGA DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4 OGUC.		PERMISO MODIFICACIÓN	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)			
4490 P		4587 P	477,85			
CRECIMIENTO URBANO ☐ NO ☒ SI		DENSIFICACION				
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA ☐ SI ☒ NO		LOTEO DFL 2./59 ☐ SI ☒ NO				
PROYECTO se desarrollará en Etapas: ☐ SI ☒ NO		Cantidad de etapas				
Etapas EJECUTADAS (indicar)		Etapas por ejecutar				
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMIV, art. 173 LGUC		Etapas Art. 9° del DS 167 (MTT) de 2016				
5.1.- SUPERFICIES						
LA MODIFICACIÓN MANTIENE LA SUPERFICIE DE PERMISO OTORGADO		☐ SI ☒ NO				
DISMINUYE SUPERFICIE EDIFICADA EN		M2				
AUMENTA SUPERFICIE EDIFICADA EN		277,91 M2				
		UTIL (M2)	COMUN (M2)			
	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	SUPERFICIE PROYECTO MODIFICADO	
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)						
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	7655,23	7933,14			7933,14	
EDIFICADA TOTAL	7655,23	7933,14			7933,14	
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO CON PERMISO(M2)		7933,14	SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO(M2)		7933,14	
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO O LOS PREDIOS (M2)		82.334				
(agregar hoja adicional si hubiere más subterráneos)						
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO						
S. Edificada por nivel o piso		UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)		
	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
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)		
	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
1° NIVEL		7655,23	7933,14		7655,23	7933,14
TOTAL		7655,23	7933,14		7655,23	7933,14
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		7655,23				
SUPERFICIE MODIFICACIÓN		7933,14				
5.2 NORMAS URBANÍSTICAS						
SE ACOGE A NUEVAS NORMAS (ART. 5.1.18. O.G.U.C.) ☐ SI ☒ NO						
PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO ☐ NO ☒ SI ☐ PARCIAL						
NORMAS URBANÍSTICAS		PERMISO ANTERIOR	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO		
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		0,1	3	0,1		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,1	0,6	0,1		
DENSIDAD		N/A	450 HAB/HA	N/A		
ALTURA MAXIMA EN METROS O PISOS		1 PISO	LIBRE, SEGUN RASANTE OGUC	1 PISO		
ADOSAMIENTO		N/A	SEGUN OGUC	N/A		
RASANTES		70°	ART. 2.6.3. O.G.U.C	70°		
ANTEJARDIN		+ DE 6 MTS	ART. 5. P.R.C. (ANTEJARDIN DE 5 MTS Y	+ DE 6 MTS		
DISTANCIAMIENTOS		CUMPLE	ART. 2.6.3. O.G.U.C	CUMPLE		
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		AISLADO	PLAN REGULADOR COMUNAL	AISLADO		
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES		373 ESTACIONAMIENTOS	ART 11 PLAN REGULADOR COMUNAL	369 ESTACIONAMIENTOS		
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		93 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETA	ART 2.4.1 BIS OGUC	95 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETA		
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)		4 ESTACIONAMIENTOS PARA CAMIONES	ART 11 PLAN REGULADOR COMUNAL	4 ESTACIONAMIENTOS PARA CAMIONES		
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS		☐ SI ☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA			
5.3 USO DE SUELO Y DESTINO(S) CONTEMPLADO(S)						
LA OBRA MANTIENE EL DESTINO ORIGINAL		☒ SI ☐ NO, COMPLETAR CUADRO SIGUIENTE				
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 PERMISO		COMERCIO, ESPARCIMIENTO, CULTO Y CULTURA				
CLASE / DESTINO MODIFICACIÓN		COMERCIO, ESPARCIMIENTO, CULTO Y CULTURA				
ACTIVIDAD PERMISO		SALA DE JUEGOS, CENTRO DE CONVENCIONES, MUSEO, RESTAURANTE, LOCAL, COMERCIAL				
ACTIVIDAD MODIFICACIÓN		SALA DE JUEGOS, CENTRO DE CONVENCIONES, MUSEO, RESTAURANTE, LOCAL, COMERCIAL				
ESCALA PERMISO	ART 2.1.36. OGUC	MEDIANO				
ESCALA MODIFICACIÓN	ART 2.1.36. OGUC	MEDIANO				
5.4 PROTECCIONES OFICIALES: Predio o Inmueble con Protección Oficial (información del CIP).						
☒ NO ☐ SI, especificar ☐ ZCH ☐ ICH ☐ ZOIT ☐ OTRO, especificar						
☐ MONUMENTO NACIONAL ☐ ZT ☐ MH ☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA						
5.5 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)						
☒ ☐ ☐ ☐						

☒ CESIÓN ☐ APORTE ☐ 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)

5.6 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	$\frac{488,17}{2000} \times 11 = 2,68\%$
CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	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 público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)

5.7 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)	\$ 5.459.227.220	(d) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	
2.210,61 M2		0,03%	\$ 146.576.529
(e) AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + ((c) x (d))]	X	% DE CESIÓN [(a) o (b)]	=
			APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x ((a) 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)

5.8 INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE LA MODIFICACIÓN

(Art.184 LGUC)

BENEFICIO	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:
-----------	------------------------------------

5.9 DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO MODIFICADO

☐ 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)			

5.10 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°	COMERCIO, ESPARCIMIENTO, CULTO Y CULTURA	TOTAL UNIDADES
					5	5
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	369	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	95		30 M2 (CAMION)	4		

5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B

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

6 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

7 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)	CLASIFICACIÓN	M2	%(*)	VALOR M2 (**)
B3	277,91	1,50%	297.195				

(*) 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.

8 DERECHOS MUNICIPALES

PRESUPUESTO PARTE ESTRUCTURA MODIFICADA (*) (PRESUPUESTO EMITIDO POR PROFESIONAL COMPETENTE)	
SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(A) X (0,75 %)]	%
PRESUPUESTO SUPERFICIE QUE SE AMPLÍA (CALCULADO CON TABLA COSTOS UNITARIOS MINVU)	\$ 82.593.462
SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(C) X (1,5%)]	%
PRESUPUESTO DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE (**) (PRESUPUESTO EMITIDO POR PROFESIONAL COMPETENTE)	
SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES [(E) X (0,75%)]	%
DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)
PRESUPUESTO OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$301.415.310
SUBTOTAL 4 DERECHOS MUNICIPALES [(B)+(D)+(F)-(G)]	\$4.253.055
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(H) X (30%)]	(-)
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(H)-(I)]	\$ 2.977.138
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N° 8874 FECHA 28-07-2026

(*) 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- ESPECÍFICA N° 24/2007

8.1.- 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:			

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

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

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

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 las normas urbanísticas aplicadas al proyecto, dejando radicada la responsabilidad de revisión y del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes en el arquitecto proyectista y demás profesionales que intervienen en él.

3.- Para su Recepción Final, las obras deberán ajustarse a los planos, especificaciones técnicas y emplazamientos aprobados.

4.- La modificación de proyecto corresponde a una ampliación de 277,91 m2 de la superficie primitiva aprobada en el Permiso N° 268, de fecha 03-07-2025 de superficie total de 7.655,23 m2, y habilitaciones interiores de esta superficie con permiso. Se acoge al sistema de agrupamiento aislado, con destino de equipamiento de esparcimiento, culto, cultura y comercio, conforme a lo permitido por el Plan Regulador Comunal para las zonas R-3b y R-2.

5.- Superficie total del proyecto: 7.933,14 m2.

6.- Superficie total del terreno: 82.334 m2.

7.- 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.

8.- 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 la presente modificación de proyectos, se determina una cesión del 2,684%, equivalente a 2.210,90 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 (el cálculo de ley de aportes para la presente modificación de proyectos sustituye el del permiso de edificación).

9.- 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. Asimismo, para la presente modificación de proyecto, se adjunta el Certificado de Suficiencia N° 532/2026, de fecha 06-04-2026, emitido por el SEIM.

10.- 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, y en el Certificado de Suficiencia N° 532/2026, de fecha 06-04-2026, emitido por el SEIM.

11.- 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.

12.- 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. Para la presente modificación de proyecto, se adjunta el Oficio N° 581, de fecha 13-03-2026, mediante el cual la Dirección de Obras Hidráulicas mantiene la aprobación de dicho estudio.

13.- 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.

14.- Ord. N° 474, de fecha 07 de julio de 2026, emitido por el Director de Asesoría Jurídica de la Ilustre Municipalidad de Talca.

15.- Se deja constancia que la aprobación de las normas urbanísticas de esta modificación de proyectos no habilita la ejecución de obras o actividades que conforme a la ley N°19.300, deban contar previamente con evaluación ambiental favorable, ni exime al titular del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable ni del ejercicio de las competencias del SEA y de la SMA.

16.- El proyecto del permiso de edificación y la modificación de proyectos consta en total de:

- 369 estacionamientos vehiculares, de los cuales 3 corresponden a estacionamientos para personas con discapacidad.
- 95 estacionamientos para bicicletas y 4 estacionamientos para camiones.

17.- Cumple con lo estipulado en el Art. 2.1.21 de la OGUC respecto a que, 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 anterior procede para la zona R-3b. Cabe señalar que la totalidad del proyecto se emplaza únicamente en la zona R-3b, cumpliendo además con lo especificado en dicho artículo.

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 ELIMINA (E)

(Si se requiere más líneas agregue hoja adicional)

PLANO N°	R / A / E	CONTENIDO	NOTA
MA01	R	PLANO UBICACIÓN, PLANO EMPLAZAMIENTO	
MA02	R	PLANTA DE ARQUITECTURA PISO 1	
MA03	R	PLANTA CUBIERTA	
MA04	R	CORTE A-A, B-B, C-C, D-D Y E-E	
MA05	R	ELEVACIONES NORTE, SUR, ORIENTE Y PONIENTE	
MA06	R	PLANTA SALA DE JUEGOS	
MA07	R	PLANTA CENTRO DE CONVENCIONES	
MR01	R	PLANO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	
E01	R	ETAPAMIENTO RECEPCIONES PARCIALES	
MS01	R	POLÍGONOS DE SUPERFICIES	

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

R / A / E	CONTENIDO	NOTA
R	FORMULARIO INE	
R	ESPECIFICACIONES TECNICAS	
R	CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE SERVICIOS HIGIENICOS	
R	PROYECTO DE CALCULO SEGUN LISTADO DE PLANOS	
R	MEMORIA DE CALCULO	
R	INFORME FAVORABLE DE REVISOR DE CALCULO ESTRUCTURAL	
R	CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN VIGENTE DE REVISOR DE PROYECTO DE CALCULO	
R	CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL	
R	PATENTES PROFESIONALES	
R	CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL	
R	CARTA DE PRONUNCIAMIENTO FAVORABLE DOH 03-07-2025	


JENNIFER RAMIREZ GONZALEZ
ARQUITECTO REVISOR


CONSTANZA MUÑOZ GAETE
ARQUITECTO
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES