



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN
Dirección de Obras Municipales

RESOLUCIÓN N° 10/2023

RECHAZO EXPEDIENTE 154 Y 155RF/2022

Fecha de Ingreso 07/12/2022.

Buin, 4 de enero de 2023.

VISTOS:

- Ingreso de Solicitud de Recepción Final con número de Expediente N°154 RF/2022 y N°155 RF/2022 de fecha de ingreso 7 de diciembre del 2022, de la propiedad ubicada en Bajos de Matte N°02428, Rol SII 5003-16, [REDACTED]

CONSIDERANDO:

1. **Que, según lo indicado en el oficio Ord. N°634/2022 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, donde indica sobre Art. 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**, con respecto a "(...) relativo a las Recepciones de Obras, no está previsto emitir observaciones por parte de la DOM, ante Solicitudes de Recepción Definitiva, mediante oficio Ord. N°0648 de fecha 16.09.2010 se concluye cuando se trate de solicitudes de Recepción Definitiva total o parcial de una obra y el DOM detecta diferencias entre los documentos aprobados en el permiso y las obras ejecutadas, no corresponde que emita un acta de observaciones y otro documento de similar naturaleza, toda vez que ello no se encuentra regulado en la normativa de urbanismo y construcción".
 2. **Que, en el Artículo 4.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**, donde indica que "Los locales habitables tendrán una altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, de 2,30 m, salvo bajo pasadas de vigas, instalaciones horizontales, y áreas menores de recintos ubicados directamente bajo techumbres inclinadas.
 3. **Que, en el Artículo 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**, donde indica que "Los complejos de techumbres, muros perimetrales y pisos inferiores ventilados, entendidos como elementos que constituyen la envolvente de la vivienda, deberán tener una transmitancia térmica "U" igual o menor, o una resistencia térmica total "Rt" igual o superior, a la señalada para la zona que le corresponda al proyecto de arquitectura, de acuerdo con los planos de zonificación térmica aprobados por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo y a la siguiente tabla:".
 4. **Que, en el Artículo 1.4.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**, Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.
 5. **Que, en el Artículo 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, indica que "(...) Además, deberá acompañarse una declaración en el sentido de si ha habido o no cambios en el proyecto aprobado. Si los hubiere habido, deberán adjuntarse los documentos actualizados en los que incidan tales cambios. Si las modificaciones inciden en el proyecto de cálculo estructural, deberán adjuntarse, debidamente modificados, los documentos a que se refiere el artículo 5.1.7.
 6. **Que, en el artículo 5.2.6.** indica que "(...) el Director de Obras Municipales, para cursar la recepción definitiva, deberá verificar la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio público que enfrenta el predio.
- Que basado en el punto N°2, se establece que en algunas casas se observa en la última visita que altura de piso a cielo tienen una altura menor a 2.30m indicado en el artículo mencionado, no cumpliendo con la norma de habitabilidad anteriormente descrita.
 - Que, según el punto N°3, se han examinado distintos muros en la envolvente construida con albañilería confinada, en que la superficie del mortero es mayor, por lo que no cumpliría las condiciones de transmitancia térmica en este tipo de elementos.
 - Que, según el punto N°4, se han revisado los antecedentes en obra, y lo ejecutado no corresponde a lo aprobado, ya que presentan modificaciones estructurales y de alturas que no responden a los permisos emitidos por esta dirección.

- Que en el punto N°4, en visita correspondiente a la Recepción Final N°155/2022 se observa muros estructurales con desaplome y descuadre, al igual que tabiquería en general; losas ejecutadas en segundo piso que difieren de planos de arquitectura y cálculo aprobados por el permiso primitivo y su Modificación de proyecto, que además presentan desniveles entre recintos e instalaciones sanitarias deficientes tanto en su ejecución como su ubicación, no acorde a la norma actual.
-
- Que en el punto N°5, en visita correspondiente a la solicitud de revisión de Paradero con estándar Municipal, se observa que en pilar se ejecutó un corte en sentido longitudinal en toda la extensión del pilar de albañilería, el cual no está aprobado en plano, no se adjunta aprobación de DIMAAO por ejecución de empalme e instalación eléctrica de paradero
- Que, según el punto N°6, no se cumplido con la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes, ya que existen una serie de daños producto del tránsito de camiones y maquinaria documentada que han dañado gravemente el pavimento y elementos de urbanización construidos frente al predio, no respondiendo según lo dispuesto por el reglamento.

Además, como antecedentes complementarios, se han encontrado una serie de falencias de carácter constructivos y administrativos, que, a pesar de no ser considerados motivos de rechazo desde el punto de vista de este trámite amparado en nuestro marco jurídico, existen como tal, con la posibilidad que afecten la vida de sus futuros ocupantes, como ya lo han hecho en la etapa pasada. Los antecedentes del punto de edificación, son los siguientes:

Observaciones Generales:

- 1.- Existen deformaciones en losa de segundo piso a lo establecido ACI 318/19 Art. 24.2.2
- 2.- Debido a espesores de llagas y tendel en albañilería, se debe presentar ensayo de transmitancia térmica que dé cumplimiento al Art. 4.1.10 de la O.G.U.C.
- 3.- Mejorar instalación de llaves de paso lavamanos baño segundo piso.
- 4.- Mejorar instalación de llaves de paso en baños.
- 5.- Terminar en la totalidad la conexión a cilindros de Gas. (Falta terminal para instalación de gas).
- 7.- Instalaciones de gas en calefón deben quedar registrables. (Según lo establecido en el Decreto Supremo N° 66)

RESUELVO:

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Recepción Final N° 154/2002 y N° 155/2022. Los antecedentes deben ser retirados dentro de los 15 días hábiles, a partir del recibo de la presente comunicación.

2° Para obtener la Recepción Final, se deben ejecutar las obras tal cual lo señalado en Permiso de Edificación y cumplir con todas las condiciones urbanísticas y de construcción.

Para poder obtener la Recepción Final se deberá hacer un nuevo ingreso cancelando los Derechos Municipales según Ordenanza de Cobros año 2022.

Anótese, en el registro especial de esta Dirección de Obras Municipales, archívese los originales y otórguese copia a los interesados.


GUILLERMO IBACACHE GOMEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

GIG/ROT/rot
DISTRIBUCIÓN:

- PROPIETARIO
- ARCHIVO DOM
- EXPEDIENTE RF154/2022 y RF155/2022