

RESOLUCIÓN N° 78/2023

RECHAZO EXPEDIENTE 13 Y 14RF/2023

Fecha de Ingreso 01/02/2023.

Buin, 21 de febrero de 2023.

VISTOS:

- Ingreso de Solicitud de Recepción Final con número de Expediente N°13 RF/2023 y N°14 RF/2023 de fecha de ingreso 01 de febrero del 2023, de la propiedad ubicada en Bajos de Matte N°01190, Rol SII 315-4, propiedad de Inmobiliaria Parque Buin SPA y patrocinado por el profesional [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. **En relación al 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.
3. **En relación al Artículo 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,** De la dotación mínima de estacionamientos que deba proyectarse, deberán habilitarse para el uso de personas con discapacidad, los estacionamientos resultantes de la aplicación de la tabla contenida en este inciso, con un mínimo de un estacionamiento, salvo que se trate de viviendas unifamiliares o cambio de destino de las mismas. Estos estacionamientos tendrán 2,5 m de ancho más una franja de circulación segura de 1,10 m de ancho a uno de sus costados laterales, la que podrá ser compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad y a través de la cual se conectará a la ruta accesible determinada en el respectivo proyecto. Asimismo, deberán estar ubicados en el predio del proyecto, próximos a los accesos al edificio respectivo, así como a la salida al espacio público de éste, a través de la ruta accesible. La pendiente de la superficie sobre la cual se disponen estos estacionamientos, incluida la franja de circulación segura, no podrá ser superior al 2% tanto en el sentido transversal como longitudinal. Estos estacionamientos deberán señalizarse sobre el pavimento con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA), y singularizarse en los planos del proyecto y en el plano de accesibilidad. En los edificios a los que se refiere el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, la demarcación de estos estacionamientos y su señalización vertical será conforme establece el Manual de Señalización de Tránsito, salvo en los edificios colectivos destinados exclusivamente a vivienda, en los que bastará con su demarcación sobre el pavimento o la señalización vertical. En ambos casos, ésta última señalización no podrá obstruir la ruta accesible, el área destinada a este estacionamiento ni la franja de circulación segura.
4. **En relación al Artículo 5.2.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.** Cuando una obra haya tenido variaciones menores con respecto al proyecto aprobado, en relación a detalles constructivos, instalaciones o terminaciones, el propietario podrá solicitar conjuntamente con la recepción definitiva la aprobación de dichas modificaciones, en base a las cuales se verificará la recepción.
5. **En relación al Artículo 3.1.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.** Si después de concedido el permiso de urbanización, o con construcción simultánea, y antes de la recepción definitiva de las obras, hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras, deberán presentarse ante el Director de Obras Municipales.



6. **Que, en el Artículo 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,** No podrá solicitarse la recepción definitiva de una obra sino cuando se encuentre totalmente terminada, salvo el caso que sea posible aplicar dicha recepción a una sección de la obra que pueda habilitarse independientemente. Se entenderá que una obra se encuentra totalmente terminada, para los efectos de su recepción definitiva parcial o total, cuando se encuentran terminadas todas las partidas indicadas en el expediente del permiso de edificación, aun cuando existieren faenas de terminaciones o instalaciones que excede lo contemplado en el proyecto aprobado.
No podrá solicitarse ni efectuarse recepción definitiva alguna de una obra en sectores urbanos, si no estuviere recibida la urbanización del barrio o población en que estuviere ubicada.
 7. **Que, en el artículo 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,** 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.
 8. **Que, en el artículo 3.4.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,** Terminadas todas las obras que contempla un permiso de ejecución de obras de urbanización o parte de él que pueda habilitarse independientemente, se solicitará su recepción definitiva total o parcial al Director de Obras Municipales. Para estos efectos, el urbanizador deberá presentar los planos aprobados por los Servicios competentes.
 9. **Que, en el artículo 3.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,** Será de responsabilidad del urbanizador, la tramitación y obtención de las aprobaciones y la certificación de la ejecución de las obras que contemplen los proyectos, ante los servicios, empresas u organismos técnicos competentes, en forma previa a la solicitud de recepción.
 10. **Que, en el artículo 1.2.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,** Los profesionales competentes que proyecten y ejecuten obras sometidas a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán acreditar su calidad de tales ante la Dirección de Obras Municipales.
-
- Que basado en el punto N°2, se establece que existen dispositivos de rodados con plintos, soleras en pasajes con plintos mayor a 5cm, existen rebajes de solera que están desplazado con respecto a los accesos vehiculares, existen cámaras con partidas sin ejecutar, faltan machones de válvulas.
 -
 - Que en el punto N°3, en casa minusválido, no se encuentra ejecutado el estacionamiento ni la demarcación.
 -
 - Que en el punto N°4, Se deberá graficar ventilación en elevaciones de viviendas.
 -
 - Que, según el punto N°5, se debe presentar modificación de proyecto debido a la modificación de trazado del canal quinta.
 -
 - Que, de acuerdo al punto N°6, que no se encuentra ejecutado en todas las partidas del WC de la casa Minusválido.
 -
 - Que basado en el punto N°7, pavimento de José Joaquín Pérez, presenta asentamientos, por lo que se deberá levantar y reparar.
 -
 - Que en el punto N° 8 no se adjunta aprobación de modificación Canal Quinta.
 -
 - Que en el punto N° 9 no se adjuntan los certificados de disposición de escombros, certificado que dé cumplimiento al Decreto Alcaldicio N° 103/2017, faltan certificado de la Dirección de Tránsito, Dirección de Medio Ambiente y Ornato, Certificado DGA, Certificado por la OBNUP.
 -
 - Que en el punto N° 10, las patentes de los profesionales están todas vencidas.



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. Los antecedentes del punto de edificación, son los siguientes:

Observaciones Generales Edificación:

- 1.- Falta Certificado de Disposición de escombros
- 2.- Falta certificado que dé cumplimiento al Decreto Alcaldicio N° 103/2017 por los traslados de escombros dentro de la comuna.
- 3.- Faltan Medidas de Gestión que den cumplimiento con el Art. 5.8.3 de la OGUC
- 4.- TE1 viene con propiedad de Nancy Castro N° 287 con menos potencia.
- 5.- Memoria explicativa viene mal redactada, ya que Arquitecto incluye Recepción de las futuras ampliaciones de las viviendas.
- 6.- Casa Minusvalidos, falta ejecutar estacionamientos, terminar instalación del WC.
- 7.- Existen UD que están más bajas que altura de solera.
- 8.- Se debe adjuntar detalle de muros de contención, aprobado por el calculista, no se encuentran ejecutadas las barbacanas.
- 9.- Se debe adjuntar detalle de resistencia de placas que están conteniendo tierra.

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. Los antecedentes del punto de Urbanización, son los siguientes:

Observaciones Generales Urbanización:

- 1.- Falta Certificado de la Dirección de Tránsito y Transporte Público por la ejecución de la señalización y demarcación.
- 2.- Falta Certificado de la Dirección de Tránsito y Transporte Público por la ejecución de las Mitigaciones.
- 3.- Falta Certificado de la Dirección General de Agua por la ejecución de las canalizaciones de canales.
- 4.- Falta Certificado de la Dirección General de Agua por la ejecución de puente.
- 5.- Falta Certificado de la Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato por la recepción de las áreas verdes.
- 6.- Certificado de la Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato por Alumbrado Público, TE 2 no corresponde al Informado por la SEC.
- 7.- En calle Rosario González L. con Pérez se encuentra sumidero sin terminar, debido a que no están ejecutadas las uniones entre muro y radier de la cámara.
- 8.- En calle Rosario González L. con Pérez, falta emboquillado en solerillas.
- 9.- Cámara de válvula tiene una altura >1.4 por lo que el estándar SISS debe ser cuadrada y no troncocónica, faltan machón en válvula.
- 10.- Se deben retirar poste de instalación de faena.
- 11.- Cámara de aguas lluvias presenta un fierro en colector, falta limpieza.
- 12.- Existen podotáctil con plinto y sin frague.
- 13.- Existen podotáctiles dañadas.
- 14.- En área verde N° existen veredas con pendiente transversal mayor a 2%, veredas fisuradas, se deben limpiar las cámaras de dren, existe asentamiento en área verde.
- 15.- Cierre de canal se encuentra pilar suelto.
- 16.- Se deben cambiar tapas de cámaras de aguas lluvias que estén dañadas y mal llenadas.
- 17.- Se deben limpiar los sumideros.
- 18.- Área verde N° 2 presenta asentamiento sector dren, se deben limpiar cámaras de dren.
- 19.- Pasaje Nancy Carrasco presenta pavimento picado y dañado, se deben cambiar soleras dañadas y picadas.
- 20.- Existen sumideros mal llenados en sector losa anillo tapa.
- 21.- Existe cámara de agua lluvia la cual los módulos están desplazados, al igual que el anillo.
- 22.- Existen dispositivos de rodados con plinto, lo que no da cumplimiento con la accesibilidad universal.
- 23.- Existen veredas fisuradas, se deben realizar cortes.
- 24.- En cámara falta ejecución de emboquillado conexión muro tubo.
- 25.- Se deben mejorar emboquillados de solerillas.
- 26.- En cámara se debe terminar banquetta con tubo.



- 27.- Existen soleras picadas, se deben cambiar.
- 28.- Se encuentran pavimentos picados, se debe reparar.
- 29.- Cámara Alcantarillado de Rosario G. con Profesor José M. el modulo está quebrado en dos sectores.
- 30.- Los dispositivos de rodados en Rosario G. con Profesor José M. presentan pendientes de 17% y 14%, por lo que se deben modificar para dejarlos con pendiente de 10%.
- 31.- Cámara de válvula tiene una altura >1.4 por lo que el estándar SISS debe ser cuadrada y no troncocónica, faltan machón en válvula.
- 32.- Existen rebajes de soleras que están mal emplazados, ya que no concuerdan con los portones vehiculares.
- 33.- Vereda de Rosario G. con Pje. la Vereda presenta pendiente transversal del 4%.
- 34.- Existen soleras y solerillas dañadas por lo que se deben cambiar.
- 35.- Limpieza cámaras dren.
- 36.- Existen pasos peatonales que están demarcados, los cuales no presentan Dispositivos de Rodados.
- 37.- Existe cámaras de alcantarillado que presentan acumulación de agua y sólidos en la banqueta.
- 38.- Se deben tapar testigos.
- 39.- Pasaje Alberto Pérez solerillas presentan plinto > a 5 cm.
- 40.- Cámaras de Canal no se encuentran con escalines y sin emboquillar uniones muro tubo.
- 41.- Se debe cambiar paño de radier área verde.
- 42.- Existen puntos bajos en pavimentos, por lo que se acumulara agua.
- 43.- MAP área verde Recreacional no presenta gravilla, ni machón, se debe limpiar.
- 44.- Materializar con paisajismo área verde N° 6.
- 45.- Acceso pje. María Eugenia Flores presenta plinto > a 5 cm.
- 46.- Pje. María Eugenia Flores presenta solerillas con plinto > a 5 cm.
- 47.- Se deben limpiar cámaras de aguas servidas en General.
- 48.- Cámara en Limite Urbano sin emboquillar.
- 49.- UD en local comercial está a más de 1 mt por lo que no cumple con distanciamiento del RIDAA.
- 50.- Cámara canal Limite Urbano sin terminar.
- 51.- Existen plintos de accesos > a 5 cm.
- 52.- Existe diferencias de estándar en accesos vehiculares.
- 53.- Limite Urbano N° 405 existe punto bajo en pavimento.
- 54.- Limite Urbano N° 444 UD está emplazada a más de 1 mt por lo que no cumple con el distanciamiento del RIDAA.
- 55.- En pasajes se deben perfilar bandejonas al 2%.
- 56.- En pasajes la solerilla no puede tener plinto > a 5 cm.
- 57.- En pje. Hugo Ortiz existe Cámara de alcantarillado con los escalines sueltos.
- 58.- En Prof. José Muñoz existen Dispositivos de rodado con pendiente del 13%.
- 59.- Prof. José Muñoz N° 371 vereda socavada.
- 60.- Existen accesos vehiculares fisurados.
- 61.- Prof. Lucinda Yañez, faltan escalines en Cámara de Aguas Lluvias.
- 62.- José Joaquín Pérez con Rosario González, existe asentamiento en pavimento.
- 63.- José Joaquín Pérez presenta asentamiento en eje colector aguas lluvias.
- 64.- José Joaquín Pérez con Profesora Lucinda Yañez, presenta asentamiento en pavimento.
- 65.- José Joaquín Pérez N° 838 se debe reparar asentamiento en pavimento.
- 66.- José Joaquín Pérez existen rebajes de soleras desplazados con respecto a los portones vehiculares.
- 67.- José Joaquín Pérez existen rebajes de soleras con plintos > a 5 cm.
- 68.- José Joaquín Pérez se deben rehacer todos los accesos vehiculares debido a mala ejecución y que se encuentran fisurados.
- 69.- José Joaquín Pérez no hay continuidad de veredas con Pje. María Eugenia Flores.
- 70.- José Joaquín Pérez faltan podotáctil
- 71.- Se deben tramitar los permisos en la Dirección de Tránsito por ocupación de aceras y calzada.
- 72.- se deben tramitar los permisos de OBNUP en la Dirección de Obras.
- 73.- Se debe presentar Certificado de Rotura y Reposición de José Joaquín Pérez, por conexión a colector.
- 74.- se deben tramitar las OBNUP por los trabajos realizados en las áreas verdes.
- 75.- se debe realizar limpieza de colector de José Joaquín Pérez, debido a que está colapsado, debido a que nunca se certificó que este estaba limpio después de la salida del canal quinta.



RESUELVO:

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Recepción Final Expediente N°13 RF/2023 y N°14 RF/2023. 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 2023.

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



GUILLERMO IBACACHE GÓMEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

GIG/ROT/rot
DISTRIBUCIÓN:

- PROPIETARIO
- ARCHIVO DOM
- EXPEDIENTE RF13/2022 y RF14/2022