

**RESOLUCIÓN N°206 / 2024**

Rechazo Expediente N°8924

Solicitud de Permiso de Edificación Obra Nueva

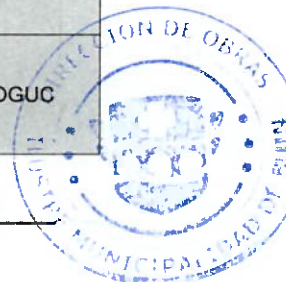
Buin, 15 de mayo de 2024

**VISTOS:**

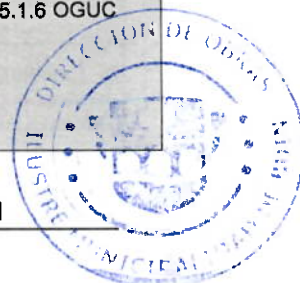
- Ingreso de Solicitud de Permiso de Edificación Obra Nueva, Expediente N°8924 de fecha de ingreso 24 de agosto del 2023, de la propiedad ubicada en Balmaceda N°490, Rol de Avalúo 84-7, suscrita a nombre de la [REDACTED]
- El acta de observaciones emitida con fecha 20 de octubre del 2023, y notificada mediante correo electrónico de la profesional arquitecta nairobirubi@gmail.com el 8 de noviembre del 2023, en la cual se expusieron las siguientes observaciones:


OBSERVACIONES GENERALES	NORMA TRANSGREDIDA
Se solicita que el proyecto que se adjunta este emplazado en un solo predio con el objetivo de llevar a cabo la revisión bajo las normas urbanísticas vigentes. Por lo tanto, se sugiere realizar de manera previa, conjunta o simultánea la fusión de los terrenos que comprende el proyecto si corresponde.	-----

ANTECEDENTE	OBSERVACIÓN	ARTÍCULO
1. FORMULARIO DE SOLICITUD MINVU	En nuestros registros de catastro se archivan dos permisos correspondientes a este predio con destino salud. Por lo tanto, se solicita cambiar formulario dado que la presentación corresponde a una Modificación de Proyecto, Ampliación Mayor a 100 m2 con cambio de destino a comercio. Se solicita completar el punto 3, falta la personería del representante legal. Se solicita completar el punto 6 respecto a la carga de ocupación, densidad de ocupación. Se solicita completar el punto 6.1, 6.2, 6.3, 6.7 y 6.13. Se solicita adjuntar carta que señale el cambio de destino de la edificación, e indicar si la solicitud se refiere a toda o parte de la edificación existente, además de señalar el destino requerido.	5.1.6 OGUC
2. LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS NUMERADOS	Cumple. De incluirse alguna observación en cuanto a la falta de algún documento deberá modificar el listado.	5.1.6 OGUC
3. PATENTE DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES	Cumple.	1.2.1 OGUC
4. FOTOCOPIA DEL CIP VIGENTE (puntos 4.1, 4.2, 4.3)	Falta declaración simple jurada sobre la existencia de cursos de agua en el terreno (punto 4.3 del CIP). De existir cursos de agua que afecten al predio, se deberá graficar y acotar el ancho y su faja de resguardo en la planimetría de arquitectura.	5.1.6 Y 51.15 OGUC
5. CERTIFICADO DE INGRESO EN LINEA FORMULARIO INE	Dado que la presentación corresponde a una Modificación de Proyecto, en formulario INE deberá declararse el total de la superficie edificada.	5.1.6 OGUC



<b>6. CERTIFICADO DE INGRESO DEL IMIV EN EL SEIM</b>	Dado que el titular del proyecto deberá presentar, a través del SEIM, un Informe de Mitigación de Impacto Vial Básico, para otorgar el Permiso respectivo se deberá acompañar la Resolución que aprueba dicho Informe.	LEY N°20.958
<b>7. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE DE ARQUITECTURA</b>	De aumentar la carga de ocupación del proyecto considerándolo como un edificio de uso público aquel con destino de equipamiento comercial cuya carga de ocupación total es superior a 100 personas, se deberá incluir a la presentación un Informe de Revisor Independiente de Arquitectura.	1.2.5, 5.1.6 OGUC
<b>8. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE PROYECTO DE CÁLCULO</b>	De aumentar la carga de ocupación del proyecto considerándolo como un edificio de uso público aquel con destino de equipamiento comercial cuya carga de ocupación total es superior a 100 personas, se deberá incluir a la presentación un Informe de Revisor Independiente de Proyecto de Cálculo.	5.1.25 OGUC
<b>9. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS AP-ALC O PROYECTOS APROBADOS POR LA AUTORIDAD RESPECTIVA.</b>	Dado que la ampliación contempla una cocina, falta adjuntar a la presentación el Certificado de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado de la empresa sanitaria correspondiente.	5.1.6 OGUC
<b>10. CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO VIGENTE DEL PREDIO Y CÁLCULO DE LEY DE APORTES</b>	Se solicita adjuntar Certificado Detallado vigente al semestre correspondiente según fecha de ingreso de la Solicitud. Se solicita adjuntar un informe que detalle el cálculo del porcentaje de cesión respecto a la Ley de Aportes.	70 LGUC
<b>11. CALIFICACIÓN INDUSTRIAL INOFENSIVA SEREMI DE SALUD</b>	No procede.	4.14.2 OGUC
<b>12. PLANOS DE ARQUITECTURA NUMERADOS</b>	Se sugiere en la esquina inferior derecha de cada lámina, una viñeta con un área de 15 x 15 cm. en blanco donde se ubicará el timbre respectivo, una vez aprobada la correspondiente solicitud. Indicar la solicitud a la que se acoge el proyecto, nombre, rut y firma del propietario, y arquitecto patrocinante, dirección del proyecto, rol de avalúo, fecha y numeración correlativa de láminas. Al costado izquierdo de cada plano favor dejar un margen para facilitar el perforado de cada lámina.	5.1.6 OGUC
a) Ubicación del predio	Cumple.	5.1.6 OGUC
b) Emplazamiento	Falta plano de emplazamiento, en que aparezca la silueta del proyecto, debidamente acotado y con indicación hacia sus deslindes. Se solicita graficar el acceso vehicular y/o peatonal al predio desde la vía pública. Se solicita graficar el perfil completo de calzada que enfrenta el predio debidamente acotado y señalando la superficie del espacio público adyacente, la cual deberá <u>medirse al eje del área entre líneas oficiales</u> en una franja de un ancho máximo 30 metros. Art. 2.2.5 Bis. OGUC. Se solicita graficar el total de los estacionamientos que el	5.1.6 OGUC



	<p>proyecto requiere según destino de la edificación y lo que señala el cuadro 10 del Art. 7.1.2.9 de la Ordenanza del PRMS. Incluir el o los estacionamientos de accesibilidad universal y bicicletas según corresponda.</p> <p>Dado a que esta Dirección de Obras no cuenta con información respecto del predio del presente proyecto, se solicita adjuntar antecedentes tales como escritura y/o planos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces, en el que se describan los deslindes y/o superficies del predio. Esta información deberá ser coherente con lo señalado en el plano de emplazamiento, formulario MINVU, Oficio SEIM, y en todo documento que contenga esta información.</p> <p>En caso de no contar con dicha información, el propietario y arquitecto que suscriben, deberán incluir una nota en el plano indicando su responsabilidad respecto a los deslindes declarados.</p>	
c) Planta de todos los pisos	<p>Se solicita achurar o destacar de manera clara y legible en la planta, la o las superficies que cuenta con permiso de manera que se entienda la ampliación que se está proyectando.</p> <p>Falta graficar el muro de adosamiento en deslinde sur y oriente, el cual deberá cumplir con las exigencias del artículo 2.6.2 de la OGUC, y la resistencia al fuego según corresponda. El adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvias que no afecte a los predios vecinos.</p> <p>Se solicita completar el nombre de los recintos que son parte de la ampliación.</p> <p>Se solicita corregir el espesor de los muros que son parte de la ampliación, dado que estos deberán dar cumplimiento al Título 5 Capítulo 6 de la OGUC respecto a las construcciones en madera.</p>	5.1.6 OGUC
d) Elevaciones y Cortes	<p>En cortes y elevaciones se solicita graficar el muro de adosamiento en deslinde sur y oriente, el cual deberá cumplir con las exigencias del artículo 2.6.2 de la OGUC, y la resistencia al fuego según corresponda.</p> <p>En cortes falta señalar el nombre de los recintos.</p>	5.1.6 OGUC
e) Planta de cubiertas	<p>Falta información.</p> <p>Falta planta de cubiertas la cual señale las pendientes, canales, bajadas de aguas lluvias y los muros de adosamiento según corresponda.</p>	5.1.6 OGUC
f) Plano de cierre	No procede.	5.1.6 OGUC
<b>13. ESQUEMA Y CUADRO DE SUPERFICIES Y CARGA DE OCUPACIÓN</b>	<p>Se solicita que en el esquema y cuadro de superficies se señalen las superficies que ya cuentan con permiso.</p> <p>En el esquema de superficies se solicita indicar las cotas de cada polígono las cuales deberán ser concordantes con la planta de arquitectura.</p> <p>De cambiar la superficie total del proyecto, esta información deberá corregirse en todo documento que la contenga al igual que la carga de ocupación y el cálculo de porcentaje de cesión respecto a la Ley de Aportes.</p> <p>Se solicita que la superficie del terreno tenga relación con la medida de los deslindes del predio.</p>	<p>5.1.6 OGUC DDU 110</p> 

	Se solicita incorporar un cuadro que detalle la carga de ocupación del proyecto en relación a sus recintos y el destino de estos, calculada conforma a la Tabla del artículo 4.2.4 de la OGUC. Incluir en este cuadro la densidad de ocupación en relación a la Ley de Aportes	
<b>14. PLANO COMPARATIVO DE SOMBRAS</b>	No procede.	2.6.11 OGUC
<b>15. PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL</b>	El proyecto deberá responder a lo señalado en el Título 5 Capítulo 6 de la OGUC respecto a las Condiciones Mínimas de Elementos de la Construcción No Sometidas a Cálculo de Estabilidad para edificaciones en madera. De lo contrario, se deberá adjuntar proyecto de Cálculo Estructural confeccionado por planos y memoria según el artículo 5.1.7 de la OGUC. Esta información deberá ser coherente con las especificaciones técnicas de arquitectura.	5.1.7 OGUC
<b>16. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>	Se solicita corregir y completar la partida 3 respecto a muros y tabiques de la ampliación. Esta información deberá responder a lo señalado en el Título 5 Capítulo 6 de la OGUC respecto a las Condiciones Mínimas de Elementos de la Construcción No Sometidas a Cálculo de Estabilidad para edificaciones en madera. Falta partida que describa la solución y características de los muros de adosamiento, los cuales deberán cumplir con las exigencias del artículo 2.6.2 de la OGUC, y la resistencia al fuego según corresponda.	5.1.6 OGUC
<b>17. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</b>	No procede.	5.1.6 OGUC
<b>18. CARPETA DE ASCENSORES E INSTALACIONES SIMILARES</b>	No procede.	5.1.6 OGUC
a) Plano general	No procede.	5.9.5 N°1 OGUC
b) Especificaciones técnicas	No procede.	5.1.6 OGUC
c) Estudio de ascensores	No procede.	5.1.6 OGUC
<b>19. PROYECTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, PLANO Y MEMORIA.</b>	Se solicita completar el plano de accesibilidad en el cual se grafique los baños para discapacitados, los estacionamientos y la ruta accesible a los recintos del proyecto. La ruta accesible se deberá considerar accediendo tanto desde el espacio público como desde la zona de estacionamientos. Señalar niveles de piso, rampas, ancho de puertas, radios de giro, artefactos, etc. Esta información deberá incluirse en la planimetría y las especificaciones técnicas de arquitectura.  En baño de accesibilidad universal deberá contemplarse el espacio de transferencia lateral y paralelo al inodoro, debidamente acotado, que permita la aproximación lateral de un usuario en silla de ruedas. Art. 4.1.7 OGUC.  Se solicita completar la Memoria, la cual será un documento complementario al plano y deberá presentar la descripción de las zonas, áreas y recintos programáticos identificados en el plano.  Lo anterior deberán elaborarse en relación al Documento Técnico de Referencia (DTR), de fecha 27 de abril del 2016.	4.1.7 OGUC

	emitido por el Servicio Nacional de Discapacidad (SENADIS), la Circular Ordinaria N°167 de fecha 8 de mayo del 2017, DDU 351, y el Art. 4.1.7 de la OGUC. Toda la información aquí declarada deberá señalarse y ser coherente con las especificaciones técnicas de arquitectura.	
<b>20. ESTACIONAMIENTOS</b>	Falta incluir el total de los estacionamientos que el proyecto requiere según destino de la edificación y lo que señala el cuadro 10 del Art. 7.1.2.9 de la Ordenanza del PRMS. Incluir el o los estacionamientos de accesibilidad universal y bicicletas según corresponda.	TIT. 2 CAP. 4 2.4.1 bis OGUC
<b>21. SERVICIOS HIGIENICOS</b>	Se solicita incluir cuadro que detalle el número de trabajadores y servicios higiénicos requeridos según Decreto 594 del 29/04/2000 del Ministerio de Salud el cual aprueba el Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo. Incluir los servicios higiénicos para discapacitados según corresponda.	D.S. 594/99 4.1.7 OGUC 4.14.12 OGUC
<b>22. INFORME DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ESTABILIDAD.</b>	Falta Informe Técnico que señale las características con las cuales el proyecto cumple con:  Las Condiciones de Habitabilidad en relación a las características interiores de los recintos habitables como la altura de piso a cielo, las terminaciones, la ventilación, y las exigencias de acondicionamiento térmico incluyendo el cálculo de porcentaje de superficies vidriadas. Se deberá adjuntar las soluciones asimilables según Listado Oficial Minvu.  Las Condiciones de Seguridad sobre el Fuego, señalar la resistencia al fuego para cada elemento de la construcción según corresponda, y las soluciones asimilables respecto al Listado Of. Minvu.  Por último, aclarar las Condiciones Mínimas de Elementos de la Construcción No Sometidas a Cálculo de Estabilidad. Toda la información aquí declarada deberá ser coherente con las especificaciones técnicas de arquitectura.	TIT. 4 CAP. 1 TIT. 4 CAP. 2 TIT. 4 CAP. 3 TIT. 6 CAP. 6 OGUC
<b>23. DISPOSICIÓN DE MATERIALES EXEDENTES Y/O ESCOMBROS</b>	Falta "Declaración Suscrita por Propietario, Arquitecto y/o Constructor" que acredite lugar autorizado donde se realizarán la disposición de materiales excedentes y/o escombros producto de los trabajos a realizar.	-----
<b>24. INFORMES FAVORABLE SAG Y SEREMI MINVU</b>	No procede.	55° LGUC RES. 407 EXENTA

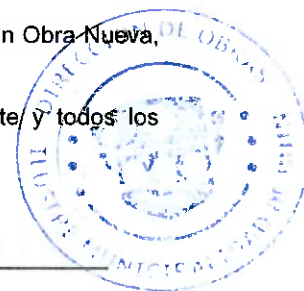
**CONSIDERANDO:**

- Debido a que el expediente ha superado el plazo establecido para la subsanación de las observaciones anteriormente mencionadas, es que se aplica el último inciso del Artículo 1.4.9. de la O.G.U y C el cual señala:  
*"En el evento en que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados".*

**RESUELVO:**

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Solicitud de Permiso de Edificación Obra Nueva, Expediente N°8924 de fecha de ingreso 24 de agosto del 2023

2° Se podrá considerar un nuevo ingreso con el Formulario Minvu correspondiente y todos los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la normativa vigente.



## ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

*Dirección de Obras Municipales*

---

3° En cuanto a los derechos municipales, la solicitud presenta un pago de \$198.711, giro municipal folio N°2663436 de fecha 24 de agosto del 2023, por concepto de ingreso a esta Dirección de Obras el cual podrá ser abonado a un próximo ingreso, siempre y cuando este corresponda al mismo predio y propietario y no se haya solicitado la devolución del dinero a Tesorería Municipal.

4° 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

BCA / bca.

DISTRIBUCIÓN: Interesado / Expediente N°8924 / Resolución N°206-2024