



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Dirección de Obras Municipales

RESOLUCIÓN N°61 / 2025

Rechazo Expediente N°9165

Solicitud de Regularización Edificación Anterior al 31.07.1959

Buin, 05 de febrero de 2025

VISTOS:

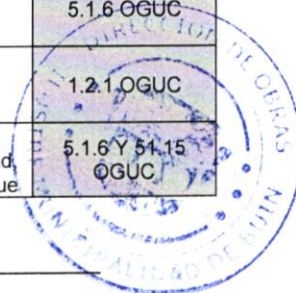
- Ingreso de Solicitud de Permiso de Edificación Obra Nueva, **Expediente N°9165 de fecha de ingreso 08 de mayo del 2024**, de la propiedad ubicada en Bajos de Matte N° 3590, Buin, Rol de Avalúo 5003 - 19, suscrita a nombre del propietario [REDACTED] patrocinada por el profesional arquitecto [REDACTED]
- El acta de observaciones emitida con fecha 09 de julio del 2024, y notificada mediante correo electrónico al propietario [REDACTED] y profesional arquitecto [REDACTED] el 11 de julio del 2024.
- El acta de observaciones emitida con fecha 09 de julio del 2024, donde se reiteran observaciones quedando pendientes:

0. OBSERVACIONES GENERALES	NORMA TRANSGREDIDA
-----	-----

ANTECEDENTE	OBSERVACIÓN	ARTÍCULO
1. FORMULARIO DE SOLICITUD MINVU	1.1 En punto 1_DATOS DE LA PROPIEDAD, se indica solicitud como Lote LT 2B, en Resolución de Aprobación de Subdivisión Predial N° 184 de 18.12.2018 Lote correspondiente quedo indicado LT 2-B-2, aclarar. 1.2 Rol indicado a lote corresponde al rol matriz correspondiente a la realidad jurídica anterior a Resolución N° 184 de 18.12.2018, aclarar en concordancia con observación anterior. 1.3 En punto 2_DECLARACION JURADA DEL PROPIETARIO, adjuntar Copia de Dominio Vigente del Conservador de Bienes Raíces para acreditar inscripción del Lote según lo indicado anteriormente. 1.4 En punto 6.1_SUPERFICIES EDIFICADAS Y punto 6.7_CLASIFICACION(ES) CONSTRUCCION(ES) PREDOMINANTE(S) Indica una superficie edificada de 369,44 m2, esta información discrepa de lo indicado en Certificado de Avalúo Detallado del Servicio de Impuestos Internos que indica un total edificado de 318,00 m2, aclarar. 1.5 En punto 6.6_NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO y punto, indica 7 oficinas + 1 local comercial, en Planos lamina PE-02/03 indica 5 oficinas + 1 local comercial, falta indicar 3 bodegas, aclarar. 1.6 En punto 6.3_USO DE SUELO Y DESTINO (S) CONTEMPLADO (S) EN LA EDIFICACION O AMPLIACION QUE SE REGULARIZA, contempla cambio de destino de la edificación de residencial a equipamiento; servicios/comercio – oficinas/comercio, deberá contemplar en presentación lo indicado en OGUC 4.1.7 respecto a la Accesibilidad Universal. 1.7 Dado que presentación y en esquema y cuadros de superficies de la lámina 1 presenta observaciones, se solicita corregir el punto 6.1 y 6.7 del Formulario.	5.1.6 OGUC
2. LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS NUMERADOS	2.1 Cumple. 2.2 De incluirse alguna observación en cuanto a la falta o remplazo de algún documento deberá modificar el listado.	5.1.6 OGUC
3. PATENTE DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES	3.1 Cumple.	1.2.1 OGUC
4. FOTOCOPIA DEL CIP VIGENTE (puntos 4.1, 4.2, 4.3)	4.1 Certificado de Informaciones Previas no corresponde a la propiedad, se solicita adjuntar el Certificado de Informaciones Previas del lote que	5.1.6 Y 5.1.15 OGUC

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Carlos Condell N° 415 - www.buin.cl





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Dirección de Obras Municipales

	corresponde, lote 2-B-2 según resolución N° 184/2018 que aprueba la Subdivisión Predial.	
5. CERTIFICADO DE INGRESO EN LINEA FORMULARIO INE	5.1 Dado que superficies declaradas presentan observaciones se solicita corregir el Certificado de ingreso online.	5.1.6 OGUC
6. CERTIFICADO DE INGRESO DEL IMIV EN EL SEIM	6.1 Dado que superficies declaradas presentan observaciones se solicita corregir la superficie total edificada del Oficio SEIM.	LEY N°20.958
7. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE DE ARQUITECTURA	7.1 No procede. Información declarada en informe adjunto debe corregir y homologar información respecto a las actualizaciones correspondiente según los alcances esta acta de observaciones.	1.2.5, 5.1.6 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5, 4.1.10 OGUC
8. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE PROYECTO DE CÁLCULO	8.1 No procede.	5.1.25 OGUC
9. CERTIFICADO DE DOTACION DE SERVICIOS SANITARIOS, INSTALACIONES ELECTRICAS INTERIORES Y DE GAS.	9.1 Cumple AP – ALC. 9.2 Certificado SEC TE1 no corresponden a la propiedad, corregir y aclarar según corresponda. 9.3 Adjuntar certificado o declaración respecto a Instalación de GAS.	5.1.6 OGUC
10. CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO VIGENTE DEL PREDIO Y CALCULO DE % DE CESIÓN LEY DE APORTES	10.1 Existen diferencias gravitantes respecto a la información indicada en el Certificado de Avalúo Fiscal Detallado que indica una superficie de terreno de 6.800 m2 y edificada de 318,00 m2 respecto a la información indicada en Resolución de Subdivisión N° 184 de fecha 18.12.2024 que indica una superficie de terreno de 6.551,74 m2, además en solicitud y planos de presentación indica una superficie total construida de 369,44 m2, aclarar, corregir y homologar información en presentación general. 10.2 La regularización anterior a 1959 permite regularizar solo la superficie antigua corroborada por la documentación anexa a expediente en Certificado de Avalúo Detallado, en caso que los medios de prueba presentados sean insuficientes para corroborar la superficie declarada en la actual presentación, deberá regularizar por la superficie correspondiente a los antecedentes presentados y la restante superficie realizarla en un acto administrativo nuevo para sanear la superficie total declarada. Una vez definido esto corresponderá o no la aplicación de la Ley de aportes respecto a la carga de ocupación y el cálculo de porcentaje de cesión.	ART. 70 LGUC
11. CALIFICACIÓN INDUSTRIAL INOFENSIVA SEREMI DE SALUD	11.1 No procede. Incluir en lamina PE-01/03 superficies desglosadas según destinos. Por ser la superficie edificada mayor a 200 m2, bodegaje debe ser menor al 25% de la totalidad de las superficies declaradas.	4.14.2 OGUC 4.3.4 OGUC
12. PLANOS DE ARQUITECTURA NUMERADOS	12.1 Corregir faltas de ortografía en viñetas. 12.2 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/o representante legal, 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	12.a.1 Cumple. Indicar NORTE.	5.1.6 OGUC
b) Emplazamiento	12.b.1 Graficar distanciamiento para fachada con vano indicada como oficina 5 respecto a deslinde norte, corroborar sistema de agrupamiento	5.1.6 OGUC 2.6.3 OGUC

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Carlos Condell N° 415 - www.buin.cl





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Dirección de Obras Municipales

	aislado según corresponda. 12.b.2 Graficar NORTE.	
c) Planta de todos los pisos	12.c.1 Graficar niveles NNT y NPT de todos los recintos respectivamente	5.1.6 OGUC
d) Elevaciones y Cortes	12.d.1 En Elevación Norte aparece muro deslinde norte anteponiéndose a fachada de edificación, definir si plano corresponde a elevación muro cerramiento y/o agregar elevación mostrando fachada norte de edificación. 12.d.2 Agregar niveles al interior de los recintos como NPT respecto a NNT según corresponda. 12.d.3 Se grafican y enumeran rasantes correlativas desde el nro. 1 al 16, homologar esta información con observación indicada anteriormente como punto 12.b.3 de la presente acta, o en su defecto reenumerar.	5.1.6 OGUC
e) Planta de cubiertas	12.e.1 Indicar nombre para plano Planta de Cubierta.	5.1.6 OGUC
f) Plano de cierre	12.f.1 Ver si procede según punto 12.d.1.	5.1.6 OGUC
13. ESQUEMA Y CUADRO DE SUPERFICIES Y CARGA DE OCUPACIÓN	13.1 Se solicita que el esquema de superficies se conforme a través de polígonos regulares denominados con letras debidamente acotados según planta de arquitectura para permitir calcular la superficie edificada de cada planta. Esta información deberá señalarse y ser coherente con el cuadro de superficies y lo que señala la Circular Ord. N°300 de fecha 14/08/2002, DDU 110. 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. 13.2 Se solicita aclarar en el cuadro de superficies los metros cuadrados a regularizar, dado que no son concordantes con la información aportada en el Certificado de Avalúo Fiscal detallado.	5.1.6 OGUC DDU 110
14. PLANO COMPARATIVO DE SOMBRAS	14.1 No procede.	2.6.11 OGUC
15. PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	15.1 No procede.	5.1.7 OGUC
16. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	16.1 Cumple.	5.1.6 OGUC
17. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	17.1 No procede.	5.1.6 OGUC
18. CARPETA DE ASCENSORES E INSTALACIONES SIMILARES	18.1 No procede.	5.1.6 OGUC
a) Plano general	18.a.1 No procede.	5.9.5 N°1 OGUC
b) Especificaciones técnicas	18.b.1 No procede.	5.1.6 OGUC
c) Estudio de ascensores	18.c.1 No procede.	5.1.6 OGUC
19. PROYECTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	19.1 Presentación contempla cambio de destino de la edificación de residencial a equipamiento; servicios/comercio – oficinas/comercio, deberá contemplar en presentación lo indicado en OGUC 4.1.7 respecto a la Accesibilidad Universal.	4.1.7 OGUC

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Carlos Condell N° 415 - www.buin.cl





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Dirección de Obras Municipales

20. ESTACIONAMIENTOS	20.1 Para calculo estacionamiento, Incluir en lamina PE-01/03 superficies desglosadas según destinos según se indica en puntos 11.1 y 13.1 de la presente acta, con el fin de corroborar la superficie indicada para equipamiento servicios.	TIT. 2 CAP. 4 2.4.1 bis OGUC
21. SERVICIOS HIGIENICOS	21.1 Presentación contempla cambio de destino de la edificación de residencial a equipamiento; servicios/comercio – oficinas/comercio, deberá contemplar en presentación lo indicado en OGUC 4.1.7 respecto a baños con Accesibilidad Universal.	D.S. 594/99 4.1.7 OGUC 4.14.12 OGUC
22. PRESUPUESTO DE LAS ALTERACIONES AL PERMISO ANTERIOR	22.1 Según definiciones requerías en punto 10.2 de la presente acta.	5.1.4 N°3 OGUC
23. CAMBIO DE DESTINO	23.1 No procede.	5.1.4 N°4 OGUC
24. DEMOLICIÓN	24.1 No procede.	5.1.4 N°5 OGUC
25. INFORME DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ESTABILIDAD.	25.1 Cumple	TIT. 4 CAP. 1 TIT. 4 CAP. 2 TIT. 4 CAP. 3 TIT. 6 CAP. 6 OGUC
26. DISPOSICIÓN DE MATERIALES EXEDENTES Y/O ESCOMBROS	26.1 No procede.	-----
27. INFORMES FAVORABLE SAG Y SEREMI MINVU	27.1 No procedea Ganadero.	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 Regularización Edificación Anterior al 31.07.1959, **Expediente N°9165** de fecha de ingreso **08 de agosto del 2024**.

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

3° En cuanto a los derechos municipales, **la solicitud presenta un pago de \$167.145, giro municipal folio N°2858545 de fecha 08/05/2024** 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.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Carlos Condell N° 415 - www.buin.cl





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN
Dirección de Obras Municipales

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



GIG / jer.
DISTRIBUCIÓN: Interesado / Expediente N°9165 / Resolución N°61-2025

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Carlos Condell N° 415 - www.buin.cl

