



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN**  
*Dirección de Obras Municipales*

**RESOLUCIÓN N°161 / 2025**

Rechazo Expediente N°8772  
Solicitud de Permiso de Edificación  
Obra Nueva

Buin, 07 de abril de 2025

**VISTOS:**

- Ingreso de Solicitud de Permiso de Edificación Obra Nueva, **Expediente N°8772 de fecha de ingreso 08 de febrero del 2023**, de la propiedad ubicada en Santa María N°367, Rol de Avalúo 81-5, suscrita a nombre de la propietaria [REDACTED], y patrocinada por el profesional arquitecto [REDACTED].
- El acta de observaciones emitida con fecha 31 de enero del 2024, y notificada al profesional patrocinante por correo electrónico el 2 de febrero del 2024, donde se exponen las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES GENERALES	NORMA TRANSGREDIDA
-----	-----

ANTECEDENTE	OBSERVACIÓN	ARTÍCULO
1. FORMULARIO DE SOLICITUD MINVU	Se solicita corregir el Formulario Minvu dado que la solicitud corresponde a un Permiso de Edificación Ampliación Mayor a 100 metros cuadrados. Se solicita aclarar el punto 6.13 dado que la clasificación de las construcciones que se declaran no son coherentes con las especificaciones técnicas. Esta información deberá ser concordante con el Formulario INE.	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)	Cumple.	5.1.6 Y 51.15 OGUC
5. CERTIFICADO DE INGRESO EN LINEA FORMULARIO INE	Se solicita aclarar la clasificación de las construcciones dado que la clasificación de las construcciones que se declaran no son coherentes con las especificaciones técnicas. Esta información deberá ser concordante con el Formulario MINVU.	5.1.6 OGUC
6. CERTIFICADO DE INGRESO DEL IMIV EN EL SEIM	Dado que el esquema y cuadro de superficies de la lámina 1 presenta observaciones, se solicita corregir la superficie del proyecto en Oficio SEIM.	LEY N°20.958
7. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE DE ARQUITECTURA	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
8. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE PROYECTO DE CÁLCULO	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>	Cumple.	5.1.6 OGUC
<b>10. CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO VIGENTE DEL PREDIO Y CALCULO DE LEY DE APORTES</b>	Cumple Certificado. De cambiar la carga de ocupación del proyecto, deberá corregirse el cálculo de porcentaje de cesión respecto a la Ley de Aportes. Se solicita corregir en plano de emplazamiento, la superficie del espacio público adyacente dado que esta superficie corresponde al área medida entre líneas oficiales y no al eje de calzada.	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 solicita corregir en lámina de arquitectura, el cálculo del porcentaje de cesión respecto de la Ley de Aportes. Esta información deberá ser concordante con el Formulario Minvu.  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	Cumple.	5.1.6 OGUC
b) Emplazamiento	Dado a que esta Dirección de Obras no cuenta con información respecto del predio del presente proyecto, se solicita adjuntar antecedentes tales como escritura, inscripción vigente 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. 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 y superficie declarada.  Se solicita corregir la superficie del espacio público adyacente dado que esta superficie corresponde al área medida entre líneas oficiales y no al eje de calzada.  Se solicita eliminar donde dice "línea de edificación" dado que la comuna de Buin no cuenta con un Plan Regulador Comunal vigente que la especifique. Esta deberá corregirse por "línea oficial de cierre".  Falta graficar el muro de adosamiento en deslinde norte y sur, 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.	5.1.6 OGUC



	<p>Dado que el proyecto excede el 40% de la longitud del adosamiento según lo que señala el artículo 2.6.2 de la OGUC, se solicita adjuntar la autorización del propietario del predio vecino suscrita ante Notario.</p> <p>No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente.</p>	
c) Planta de todos los pisos	<p>Se solicita dejar en color rojo todo lo que se construye (ampliación), en amarillo lo que se demuele y elimina, y en achurado la superficie que cuenta con permiso y recepción.</p> <p>En los archivos de esta Dirección de Obras se registra que la propiedad cuenta con un Certificado de Regularización Ley 19.583 N°220 de fecha 29/05/2003 por una construcción con destino vivienda, y un Permiso de Obra Menor N°12 de fecha 08/06/2010 y una Recepción Definitiva N°37 de fecha 11/06/2010 la cual corresponde a un cambio de destino. Se solicita que esta información se indique en la planimetría y cuadro de superficies.</p> <p>Falta señalar la ventilación de las cocinas. De no contar con una ventana que permita la renovación natural del aire, se deberá proyectar ductos de ventilación de sección libre no interrumpida de, al menos 0,16 m2. Art. 4.1.3. OGUC.</p> <p>Se solicita indicar el porcentaje de adosamiento que corresponde en deslindes norte y sur.</p> <p>El segundo piso deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados aplicados en el deslinde norte y sur desde la altura máxima de adosamiento permitida correspondiente a 3.5 metros. Sin embargo, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente.</p>	5.1.6 OGUC
d) Elevaciones y Cortes	<p>El segundo piso deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados aplicados en el deslinde norte y sur desde la altura máxima de adosamiento permitida correspondiente a 3.5 metros. Sin embargo, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente.</p>	5.1.6 OGUC

**CONSIDERANDO:**

- "Que el Director de Obras deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso.
- En el evento en que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo máximo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, este deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso." Artículo 1.4.9 de la OGUC.

**RESUELVO:**

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la solicitud de Permiso de Edificación Obra Nueva, **Expediente N°8772 de fecha de ingreso 08 de febrero 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.

3° En cuanto a los derechos municipales, la solicitud presenta [REDACTED] o municipal folio N°2520744 de fecha 08 de febrero 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

GIG / BCA / bca.  
DISTRIBUCIÓN:  
-Interesado  
-Expediente N°8772