

**RESOLUCIÓN N°163 / 2025**

Rechazo Expediente N°8887

Solicitud de Permiso de Edificación

Obra Nueva

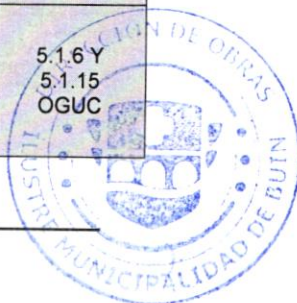
Buin, 07 de abril de 2025

**VISTOS:**

- Ingreso de Solicitud de Permiso de Edificación Obra Nueva, **Expediente N°8887 de fecha de ingreso 24 de julio del 2023**, de la propiedad ubicada en Camino El Arpa N°1200 Lote 30, Rol de Avalúo 1708-37, suscrita a nombre de la razón social [REDACTED] patrocinada por el profesional arquitecto [REDACTED]
- El acta de observaciones emitida con fecha 22 de enero del 2024, y notificada al profesional patrocinante el 29 de enero del 2024, donde se exponen las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES GENERALES	NORMA TRANSGRE DIDA
En relación a los antecedentes informados y entregados por la Contraloría General de República de Chile a través de su Dictamen N°E422376 de fecha 30 de noviembre de 2023, esta unidad municipal le señala que toda solicitud de permiso de edificación obra nueva y las ampliaciones mayor a 100 m2, localizadas en las zonas rurales señaladas en nuestro instrumento de planificación territorial Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) Resolución N°76 de fecha 24 de octubre de 2006, deberán los solicitantes (propietario y arquitecto patrocinante) fundamentar y mantener lo señalado en todos los vistos analizados por el contralor el que concluye y apunta que el artículo 1° del decreto ley N° 3.516, al disponer que los predios resultantes de una subdivisión regida por sus normas quedan sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos en los que interesa al presente pronunciamiento, del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por lo tanto, es nuestro deber verificar que las solicitudes de permisos de edificación se enmarquen en un proyecto que mantenga la aptitud agrícola, ganadera o forestal del terreno de que se trate, de manera que si dadas las características del proyecto este no infrinja el carácter original de dicho lote.	ART. 55 LGUC LEY N°3.516 DICTAMEN CGR N°E422376/ 2023

ANTECEDENTE	OBSERVACIÓN	ARTÍCULO
1. FORMULARIO DE SOLICITUD MINVU	Falta completar el punto 3 respecto a los datos del Representante Legal de la empresa y la personería. Dado que el esquema y cuadro de superficies de la lámina 1 presenta observaciones y de cambiar las superficies del proyecto, se deberá corregir y/o aclarar el punto 6, 6.1, 6.6, 6.7. Se solicita corregir el punto 6.13 dado que la clasificación de la construcción señalada no es coherente con la información declarada en las especificaciones técnicas de arquitectura la cual indica una estructura soportante en Panel SIP.	5.1.6 OGUC
2. LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS NUMERADOS	Falta listado.	5.1.6 OGUC
3. PATENTE DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES	Se solicita adjuntar la patente de arquitecto e ingeniero vigentes a la fecha de ingreso de la solicitud.	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 deberán graficar en el plano de emplazamiento, acotar el ancho y su faja de resguardo según lo señala el Código de Aguas.	5.1.6 Y 5.1.15 OGUC





<b>5. CERTIFICADO DE INGRESO EN LINEA FORMULARIO INE</b>	Cumple. De cambiar la superficie del proyecto deberá corregirse esta información en formulario.	5.1.6 OGUC
<b>6. CERTIFICADO DE INGRESO DEL IMIV EN EL SEIM</b>	Cumple. De cambiar la superficie del proyecto deberá corregirse esta información en certificado.	LEY N°20.958
<b>7. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE DE ARQUITECTURA</b>	No procede.	1.2.5, 5.1.6 OGUC
<b>8. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE PROYECTO DE CÁLCULO</b>	No procede.	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 CÁLCULO DE LEY DE APORTES</b>	Cumple certificado. Se solicita corregir el cálculo de porcentaje de cesión, dado que la superficie del espacio público adyacente no se aplica para este caso, debido a que el predio no enfrenta un espacio público. Por lo tanto, la superficie bruta corresponderá solo al área del terreno. Se solicita corregir esta información en el formulario Minvu y en todo documento que contenga esta información.	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/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	Se solicita graficar el predio en relación al plano de subdivisión aprobado e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Buin. Graficar la servidumbre correspondiente, señalar deslindes y accesos al predio.	5.1.6 OGUC
c) Planta de todos los pisos	Cumple.	5.1.6 OGUC
d) Elevaciones y Cortes	Cumple.	5.1.6 OGUC



e) Planta de cubiertas	Cumple.	5.1.6 OGUC
f) Plano de cierre	Cumple.	5.1.6 OGUC
<b>13. ESQUEMA Y CUADRO DE SUPERFICIES Y CARGA DE OCUPACIÓN</b>	<p>Se solicita que el esquema de superficies se conforme a través de <b>polígonos regulares</b> denominados con letras debidamente acotados según planta de arquitectura, de manera de corroborar por parte de esta unidad la superficie edificada de cada planta. Esta información deberá señalarse y ser coherente con el cuadro de superficies. Circular Ord. N°300 de fecha 14/08/2002, DDU 110.</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 incorporar un cuadro que detalle la carga de ocupación del proyecto en relación a sus recintos y el destino de estos, calculada conforme 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.</p>	5.1.6 OGUC DDU 110
<b>14. PLANO COMPARATIVO DE SOMBRAS</b>	No procede.	2.6.11 OGUC
<b>15. PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL</b>	Cumple.	5.1.7 OGUC
<b>16. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>	Cumple.	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>	No procede.	4.1.7 OGUC
<b>20. ESTACIONAMIENTOS</b>	No procede.	TIT. 2 CAP. 4 2.4.1 bis OGUC
<b>21. SERVICIOS HIGIENICOS</b>	No procede.	D.S. 594/99 4.1.7 OGUC 4.14.12 OGUC
<b>22. INFORME DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ESTABILIDAD.</b>	<p>Falta adjuntar Informe Técnico que señale las características con las cuales el proyecto cumple con:</p> <p>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</p>	<p>TIT. 4 CAP. 1</p> <p>TIT. 4 CAP. 2</p>

	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.	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>	Dado que la solicitud alude a un proyecto desarrollado en un lote resultante de una subdivisión de predios rústicos a través del DL N°3.516, se solicita fundamentar que la solicitud presentada se relaciona a una actividad económica de carácter agrícola, ganadera o forestal, y que dicho proyecto no altera el destino original del predio. De lo contrario, se deberá adjuntar un Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en área rural otorgado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región Metropolitana en conjunto con el Servicio Agrícola Ganadero de la misma región.	55° LGUC

**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°8887 de fecha de ingreso 24 de julio 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 **sc [REDACTED]** giro municipal folio N°2655263 de fecha 24 de julio 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**