

RESOLUCIÓN N°164 / 2025

Rechazo Expediente N°8932

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°8932 de fecha de ingreso 30 de agosto del 2023**, de la propiedad ubicada en Manuel Rodríguez N°254, Rol de Avalúo 22-12, suscrita a nombre del propietario [REDACTED] y patrocinada por el profesional arquitecto [REDACTED]
- El acta de observaciones emitida con fecha 20 de marzo del 2024, y notificada al profesional patrocinante al correo [REDACTED], el 11 de abril del 2024, donde se exponen las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES GENERALES	NORMA TRANSGREDIDA
*****	*****

ANTECEDENTE	OBSERVACIÓN	ARTÍCULO
1. FORMULARIO DE SOLICITUD MINVU	Dado que el esquema y cuadro de superficies de la lámina 1 presenta observaciones, y de cambiar la superficie del proyecto se solicita corregir y/o aclarar el punto 6.0, 6.1, 6.6, 6.7. Se solicita aclarar el punto 6.13 dado que se declara una clasificación E y esta no es coherente con las especificaciones técnicas de arquitectura las cuales señalan una estructura en marcos de acero para la vivienda.	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	Dado que el esquema y cuadro de superficies de la lámina 1 presenta observaciones, se solicita corregir este documento.	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 este documento en el total edificado.	LEY N°20.958
7. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE DE ARQUITECTURA	No procede.	1.2.5, 5.1.6 OGUC
8. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE PROYECTO DE CÁLCULO	No procede.	5.1.25 OGUC

9. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS AP-ALC O PROYECTOS APROBADOS POR LA AUTORIDAD RESPECTIVA.	Cumple.	5.1.6 OGUC
10. CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO VIGENTE DEL PREDIO Y CALCULO DE % DE CESIÓN LEY DE APORTES	Cumple certificado. Dado que el esquema y cuadro de superficies del plano presenta observaciones, se solicita corregir y/o aclarar la carga de ocupación del proyecto. Por lo tanto, se deberá corregir el cálculo de porcentaje de cesión respecto de la Ley de Aportes.	70 LGUC
11. CALIFICACIÓN INDUSTRIAL INOFENSIVA SEREMI DE SALUD	No procede.	4.14.2 OGUC
12. PLANOS DE ARQUITECTURA NUMERADOS	Cumple.	5.1.6 OGUC
a) Ubicación del predio	Cumple.	5.1.6 OGUC
b) Emplazamiento	<p>Se sugiere graficar el plano de emplazamiento a una escala más legible.</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, 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 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 y superficie declarada.</p> <p>Se solicita graficar el perfil completo de Av. Manuel Rodríguez, debidamente acotado y señalando o achurando 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.</p> <p>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. Se deberá corregir por "línea oficial de cierre".</p> <p>Se solicita graficar el acceso vehicular al predio desde la vía pública, según lo señalado en el artículo 2.4.4 de la OGUC.</p> <p>Se solicita corregir donde dice "muro medianero", por "muro de adosamiento", dado que el muro medianero es aquel que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes. Falta señalar el porcentaje de adosamiento en deslinde oriente.</p> <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>Falta graficar el patio cubierto entre la cocina y el estar.</p>	5.1.6 OGUC



c) Planta de todos los pisos	<p>Se solicita indicar la superficie útil que comprende el local comercial.</p> <p>Se solicita corregir el espesor de los muros de madera correspondientes a la vivienda, dado que estos no dan cumplimiento al Título 5 Capítulo 6 de la OGUC sobre las condiciones mínimas de elementos de la construcción no sometidos a cálculo de estabilidad.</p> <p>Se solicita graficar las ventanas de manera de corroborar si son de corredera, proyectante, fijas etc</p> <p>Dado que el proyecto excede el 40% de la longitud del adosamiento en deslinde oriente 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>Falta graficar el muro de adosamiento en deslinde poniente respecto del patio cubierto que se proyecta.</p>	5.1.6 OGUC
d) Elevaciones y Cortes	Cumple.	5.1.6 OGUC
e) Planta de cubiertas	<p>Falta graficar la techumbre del patio cubierto entre la cocina y el estar.</p> <p>Se solicita indicar las canales y bajadas de aguas lluvias.</p>	5.1.6 OGUC
f) Plano de cierre	No procede.	5.1.6 OGUC
13. ESQUEMA Y CUADRO DE SUPERFICIES Y CARGA DE OCUPACIÓN	<p>Se solicita corregir el polígono M en relación al patio techado ya que ésta superficie corresponde al área medida entre los apoyos. En cuadro se solicita corregir la superficie existente, y deberá ser coherente según la Resolución DOM N°33 del año 2021.</p> <p>Se solicita señalar la superficie que cambia de destino de vivienda a comercio.</p> <p>Se solicita incluir en lámina de arquitectura un cuadro con el desglose de la carga de ocupación según la superficie útil de los recintos y el destino de estos.</p> <p>De cambiar la superficie del proyecto y la carga de ocupación se deberá corregir esta información e todo documento que la contenga: Formulario Minvu, Formulario INE, Oficio SEIM, y el cálculo de porcentaje de cesión respecto de la Ley de Aportes.</p>	5.1.6 OGUC DDU 110
14. PLANO COMPARATIVO DE SOMBRAS	No procede.	2.6.11 OGUC
15. PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	Cumple.	5.1.7 OGUC
16. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	Se solicita aclarar la estructura de la vivienda dado que esta información no es concordante con la clasificación de la construcción que se declara en formulario Minvu e INE.	5.1.6 OGUC
17. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	No procede.	5.1.6 OGUC
18. CARPETA DE ASCENSORES E INSTALACIONES SIMILARES	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
19. PROYECTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, PLANO Y MEMORIA	<p>Se solicita adjuntar a la presentación Proyecto de Accesibilidad Universal, el que contenga el plano de accesibilidad en el cual se grafique la ruta accesible al local comercial desde el espacio público y el estacionamiento accesible. Señalar niveles de piso, rampas, ancho de puertas, radios de giro, etc. Esta información deberá incluirse en la planimetría y las especificaciones técnicas de arquitectura.</p> <p>La Memoria será un documento complementario al plano y deberá presentar la descripción de las zonas, áreas y recintos programáticos identificados en el plano.</p> <p>Lo anterior deberán elaborarse en relación al Documento Técnico de Referencia (DTR), de fecha 27 de abril del 2016, 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.</p> <p>Toda la información aquí declarada deberá señalarse y ser coherente con las especificaciones técnicas de arquitectura.</p>	4.1.7 OGUC
20. ESTACIONAMIENTO S	Se solicita incluir una unidad de estacionamiento para el uso de personas con discapacidad el cual deberá conectarse con la ruta accesible del proyecto, y tener las características que señala el Artículo 2.4.2 de la OGUC.	TIT. 2 CAP. 4 2.4.1 bis OGUC
21. SERVICIOS HIGIENICOS	No procede.	D.S. 594/99 4.1.7 OGUC 4.14.12 OGUC
22. PRESUPUESTO DE LAS ALTERACIONES AL PERMISO ANTERIOR	Dado que el proyecto contempla alteraciones respecto del Permiso primitivo, se solicita que se presente un documento que señale las partidas y los montos que son parte de estas modificaciones que se realizan a la construcción existente.	5.1.4 N°3
23. CAMBIO DE DESTINO	Se solicita informar si la solicitud de cambio de destino se refiere a toda o parte de la edificación existente, y señalar el destino actual y el requerido.	5.1.4 N°4
24. DEMOLICIÓN	Dado que la solicitud tramita de manera conjunta una demolición, falta adjuntar a la presentación el presupuesto de dichos trabajos.	5.1.4 N°5
25. INFORME DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ESTABILIDAD	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	Falta "Declaración Suscrita por Propietario, Arquitecto y/o Constructor" la cual señale que la disposición de materiales excedentes y/o escombros producto de los trabajos a realizar, se llevarán a un botadero autorizado.	



**27. INFORMES
FAVORABLE SAG Y
SEREMI MINVU**

No procede.

**55° LGUC
RES. 407
EXENTA**

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°8932 de fecha de ingreso 30 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.

3° En cuanto a los derechos municipales, la solicitud pre- [REDACTED] giro municipal folio N°2664359 de fecha 30 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**