

RESOLUCIÓN N°165 / 2025

Rechazo Expediente N°8955
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°8955 de fecha de ingreso 02 de octubre del 2023**, de la propiedad ubicada en Camino Linderos Alto Jahuel N°4551, Rol de Avalúo 1703-39, suscrita a nombre del propietario [REDACTED] y patrocinada por el profesional arquitecto [REDACTED]
- El acta de observaciones emitida con fecha 16 de febrero del 2024, y notificada al profesional patrocinante al correo [REDACTED] 22 de febrero del 2024, donde se exponen las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES GENERALES	NORMA TRANSGREDIDA
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	Dado que el esquema y cuadro de superficies de la lámina 01 presenta observaciones y de cambiar la superficie del proyecto, se solicita corregir y/o aclarar el punto 6.1 y 6.13.	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. 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 en plano de emplazamiento, acotar el ancho y su faja de resguardo según lo señala el Código de Aguas.	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 01 presenta observaciones y de cambiar la superficie del proyecto, se solicita corregir y/o aclarar la superficie del proyecto.	5.1.6 OGUC





Ilustre Municipalidad
de Buin

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Dirección de Obras Municipales

6. CERTIFICADO DE INGRESO DEL IMIV EN EL SEIM	Dado que el esquema y cuadro de superficies de la lámina 01 presenta observaciones y de cambiar la superficie del proyecto, se solicita corregir y/o aclarar la superficie del proyecto.	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.	<p>Se solicita aportar la Resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Salud RM (SEREMI) la cual aprueba el proyecto de agua potable según lo señala el Certificado de Dotación que se adjunta.</p> <p>Falta adjuntar a la presentación el Certificado de Factibilidad de Alcantarillado de la empresa sanitaria correspondiente. De no contar con concesión de algún servicio, deberá aportar la Resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Salud RM (SEREMI), la cual aprueba el proyecto de aguas servidas particular.</p>	5.1.6 OGUC
10. CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO VIGENTE DEL PREDIO Y CALCULO DE LEY DE APORTES	<p>Cumple Certificado.</p> <p>Dado que el esquema y cuadro de superficies de la lámina 01 presenta observaciones y de cambiar la superficie del proyecto se deberá corregir la carga de ocupación para el cálculo de porcentaje de cesión respecto a la Ley de Aportes.</p>	70 LGUC
11. CALIFICACIÓN INDUSTRIAL INOFENSIVA SEREMI DE SALUD	No procede.	4.14.2 OGUC
12. PLANOS DE ARQUITECTURA NUMERADOS	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.	5.1.6 OGUC
a) Ubicación del predio	Se solicita completar el plano de ubicación, señalando la posición relativa del proyecto respecto de los terrenos colindantes, y las vías principales que enfrenta el terreno.	5.1.6 OGUC
b) Emplazamiento	<p>Falta plano de emplazamiento, en que aparezca la silueta del proyecto, debidamente acotada y con indicación hacia sus deslindes.</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>	5.1.6 OGUC

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Carlos Condell N° 415 - www.buin.cl



	Se solicita graficar el acceso vehicular y/o peatonal al predio.	
c) Planta de todos los pisos	Se solicita graficar la planta de arquitectura a una escala más legible, señalar nombre de los recintos, niveles de piso y las cotas que sean concordantes con los polígonos del esquema de superficies.	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	No procede.	5.1.6 OGUC
13. ESQUEMA Y CUADRO DE SUPERFICIES Y CARGA DE OCUPACIÓN	Se solicita que el esquema de superficies se conforme a través de polígonos regulares denominados con letras debidamente acotados según planta de arquitectura de manera de corroborar por parte de esta Unidad la superficie del proyecto. Esta información deberá señalarse y ser coherente con el cuadro de superficies. 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.	5.1.6 OGUC DDU 110
14. PLANO COMPARATIVO DE SOMBRAS	No procede.	2.6.11 OGUC
15. PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	Se solicita corregir la escala de dibujo a una más legible. Se sugiere una escala 1:50.	5.1.7 OGUC
16. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	Falta la partida que describa y especifique la estructura principal de la vivienda, y que sea concordante con la clasificación de la construcción y el Informe Técnico.	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.	No procede.	4.1.7 OGUC
20. ESTACIONAMIENTOS	No procede.	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. INFORME DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ESTABILIDAD.	<p>Falta Informe Técnico que señale las características con las cuales la vivienda 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 acondicionamiento térmico incluyendo el cálculo de porcentaje de superficies vidriadas. Se deberá adjuntar las soluciones asimilables según Listado Oficial Minvu.</p> <p>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.</p> <p>Toda la información aquí declarada deberá ser coherente con las especificaciones técnicas de arquitectura.</p>	TIT. 4 CAP. 1 TIT. 4 CAP. 2 TIT. 4 CAP. 3 TIT. 6 CAP. 6 OGUC
23. DISPOSICIÓN DE MATERIALES EXEDENTES Y/O ESCOMBROS	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.	-----
24. INFORMES FAVORABLE SAG Y SEREMI MINVU	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 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°8955 de fecha de ingreso 02 de octubre 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] giro municipal folio N°2712877 de fecha 2 de octubre 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°8955