

CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE OBRAS DE EDIFICACIÓN



OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:

REGIÓN:

METROPOLITANA

NÚMERO DE CERTIFICADO
91
FECHA
26.08.2025
ROL SI
5003-17

VISTOS

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 144, su Ordenanza General, y el instrumento de planificación territorial
- C) Las disposiciones del artículo 7° de la Ley N° 18.168, Ley General de Telecomunicaciones, tratándose de proyectos de edificación que correspondan a proyectos inmobiliarios que deban registrarse en el registro de proyectos inmobiliarios RPI
- D) La solicitud de recepción definitiva de edificación debidamente suscrita por el propietario y arquitecto correspondiente al expediente Edificación N° 82RF/2025 de fecha 11.07.2025
- E) El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.
- F) El informe Favorable del Revisor Independiente N° 2532/2025, que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado
- G) La Declaración Jurada del Constructor a cargo de la obra, donde afirma que las medidas de Gestión y Control de Calidad fueron aplicadas
- H) El Permiso de Edificación de Obra Nueva N°94 de fecha 17.12.2018 (Expediente N°7270 BE de fecha 05.11.2018)
- I) La Resolución de Aprobación de Loteo con Construcción Simultánea N° 175 de fecha 17.12.2018, (Expediente N°96 BU de fecha 05.11.2018)
- J) La Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N°80 de fecha 27.11.2024 (Expediente N°9279 BE de fecha 02.09.2024)
- K) La Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo con Construcción Simultánea N°425 de fecha 27.11.2024 (Expediente N°360 BU de fecha 02.09.2024)
- L) El Certificado de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Urbanización N° 361 de fecha 26.08.2025 (Etapa 1A)
- M) Los antecedentes exigidos a los Art. 5.2.5 y 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Que se da cumplimiento al Art. 70 de la LGUC de la siguiente forma, según el crecimiento urbano que genera (en el caso de proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación, es exigible solo a partir del plazo establecido en el Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958:

Crecimiento Urbano por Extensión	Crecimiento Urbano por Densificación
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Gestión de terrenos (*)
<input type="checkbox"/> Cesión de terrenos (**)	<input type="checkbox"/> Aporte en Dinero (**) (Canceló el siguiente monto, según GIM N°, de fecha:)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Otro (especificar)

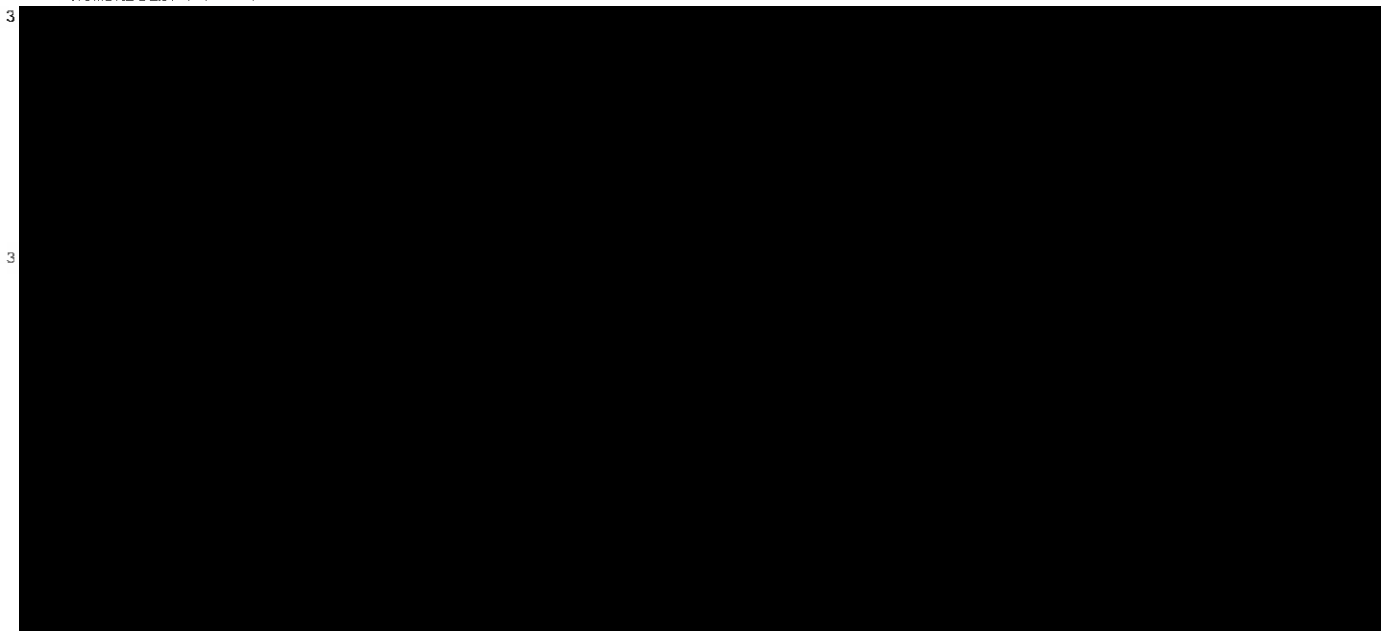
(*) En este caso solo puede darse en un loteo con construcción simultánea, y las cesiones se perfeccionan conforme al Art. 135 de la LGUC al momento de la Recepción definitiva de las Obras de Urbanización

(**) En este caso las cesiones contempladas en el proyecto se perfeccionan al momento de la presente Recepción Definitiva conforme al Art. 2.2.5 Bis de la OGUC, salvo que se trate de condominios con áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, en cuyo caso dichas cesiones se perfeccionarán al momento de la recepción de las obras de urbanización

(***) El pago debe realizarse en forma previa a la recepción. En caso de recepciones parciales, el pago debe ser proporcional a la densidad de ocupación de la parte que se recibe

RESUELVO

- 1- Otorgar certificado de Recepción definitiva PARCIAL ETAPA 1A de la obra destinada a 146 VIVIENDAS + 1 LOCAL COMERCIAL, ubicada en calle/avenida/camino BAJOS DE MATTE N° 2854, Lote N° 3 (RESOLUCIÓN N° 175/2018), manzana N° ———, localidad BUIN, Sector URBANO de conformidad a los planos y antecedentes tramitados por esta DOM que forman parte del presente certificado, que incluye edificación (es) con una superficie edificada total (Etapa 1A) de 8.017,46 m2 de una superficie Total de 20.243,39 m2, y las obras de mitigación contempladas en ——— que fueron ———, según consta en ——— de fecha ———.
- 2- Dejar constancia. Que la presente recepción se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: ——— Plazos de la autorización ———
- (Art. 121, Art. 122, Art. 123, Art. 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)
- 3- Antecedentes del Proyecto
- NOMBRE DEL PROYECTO: "LOS PARQUES DE BUIN NORTE"



4 - CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCIÓN

4.1 - ANTECEDENTES DEL PERMISO

PERMISO QUE SE RECIBE	NÚMERO	FECHA	SUP. TOTAL (m2)
PERMISO DE EDIFICACIÓN	94	17.12.18	20.287,84
SUPERFICIE POR RECEPCIONAR			20.287,84
MODIFICACIÓN DEL PROYECTO: RESOLUCIÓN N°	80	FECHA	27.11.2024
*1) En caso de haber más de una modificación de proyecto usar espacio disponible en notas y si fuera necesario agregar hoja adicional			
MODIFICACIONES MENORES (Art. 5.2.8 OGUC) (Especificar)			

RECEPCIÓN PARCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SUPERFICIE	DESTINO
PARTE A RECIBIR			8.017,46	146 VIVIENDA + 1 LOCAL COMERCIAL

4.2 TIPO DE PROYECTO

CONDominio TIPO A		CONDominio TIPO B	
<input checked="" type="checkbox"/> EDIFICACIONES EN LOTEOS CON CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA.	<input type="checkbox"/> URBANIZACIÓN RECIBIDA	<input type="checkbox"/> URBANIZACIÓN GARANTIZADA	<input checked="" type="checkbox"/> RECEPCIÓN DE URBANIZACIÓN SOLICITADA CONJUNTAMENTE

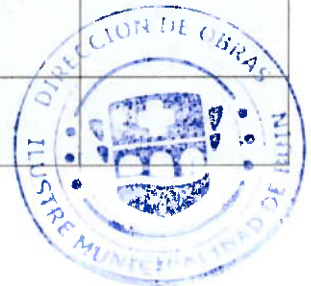
En loteos con construcción simultánea, sólo se podrán recibir edificaciones con obras de urbanización garantizadas en los casos señalados en el inciso final del artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcción

5 - ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTARON

Artículos 5.2.5, 5.2.6, 5.3.3, 5.9.4, 5.8.6 y 5.9.7 de la OGUC

DOCUMENTOS	
<input type="checkbox"/>	Informe del Arquitecto que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones (según inciso segundo Art. 144 LGUC).
<input checked="" type="checkbox"/>	Informe del Revisor Independiente, si lo hubiere, que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones (según inciso segundo Art. 144 LGUC).
<input type="checkbox"/>	Informe del Inspector Técnico de Obras, si corresponde, que señale que las obras se ejecutaron conforme a las normas técnicas de construcción aplicables a la ejecución de la obra y al permiso de construcción aprobado, incluidas sus modificaciones. (según inciso segundo Art. 144 LGUC).
<input checked="" type="checkbox"/>	Declaración jurada simple del constructor a cargo de la obra, afirmando que las medidas de gestión y de control de calidad fueron aplicadas (según inciso tercero Art. 143 de la LGUC)
<input checked="" type="checkbox"/>	Libro de obras
<input type="checkbox"/>	Copia del Plan de evacuación ingresado al cuerpo de bomberos respectivo (según inciso tercero Art. 144 LGUC)
<input type="checkbox"/>	Informe favorable del proyectista de telecomunicaciones y Registro de las mediciones de los puntos de la RIT, si corresponde.
<input checked="" type="checkbox"/>	Resolución de calificación ambiental favorable del proyecto, cuando proceda según Art. 25 bis de la Ley 19.300.
<input checked="" type="checkbox"/>	Fotocopia patente municipal al día del Arquitecto y demás profesionales que concurren con informes o nuevos antecedentes.
<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado de inscripción vigente del Revisor Independiente, cuando proceda.
<input type="checkbox"/>	Certificado de inscripción vigente del Inspector Técnico de Obra, cuando proceda.
<input type="checkbox"/>	Certificado de inscripción vigente del revisor de Cálculo Estructural, cuando proceda.
<input type="checkbox"/>	Documentos actualizados, cuando corresponda según inciso cuarto Art. 5.2.6. de la OGUC
<input checked="" type="checkbox"/>	Documentación que acredite la ejecución de las medidas correspondientes o boletas bancarias o póliza de seguro que garantice las acciones contenidas en el EISTU, IMIV o IVB, según corresponda.
<input type="checkbox"/>	Comprobante de pago de aporte o la ejecución o garantía de los estudios, proyectos, obras y medidas en los casos de crecimiento urbano por densificación según corresponda. (Exigible conforme al plazo establecido en el Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)
<input type="checkbox"/>	Comprobante Total de Derechos Municipales en caso de haber convenio de pago.
<input type="checkbox"/>	Otros (indicar):

CERTIFICADOS	INTALADOR O RESPONSABLE	ORG. EMISOR	N° CERTIFICADO	FECHA
<input checked="" type="checkbox"/> Certificado de dotación de agua potable y alcantarillado emitido por la empresa de servicios sanitarios o por la autoridad sanitaria, según corresponda.	PATRICIO MIRANDA SILVA	AGUAS ANDINAS	684694	01.09.2021
<input checked="" type="checkbox"/> Documentos a que se refieren los Art. 5.9.2. y 5.9.3. de la OGUC de instalaciones eléctricas interiores e instalaciones interiores de gas, cuando proceda.	RICARDO ORTIZ PEREIRA (TE1) LUIS AGUILERA HENRIQUEZ (TC6)	SEC (TE1) SEC (TC6)	2338608 (TE1) 2342463 (TE1) 2236192 (TC6) Y OTROS	03.02.2021 (TE1) 09.02.2021 (TE1) 11.08.2020 (TC6) Y OTRAS
<input type="checkbox"/> Declaración de instalaciones eléctricas de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda.				
<input checked="" type="checkbox"/> Certificado de ensayo de los hormigones y otros materiales empleados en la obra, según proceda.	CONSTRUCTORA METROPOLITANA S.A.	DICTUC	153876	28.02.2020
<input type="checkbox"/> Certificado que señale la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio público que enfrenta al predio. (Cuando corresponda. Ver Circulares DDU 326 y 364)				
<input type="checkbox"/> Certificado que acredite que Proyecto de edificación se encuentra registrado en el Registro de Proyectos Inmobiliarios (RPI), señalado en el decreto N° 167 de 2016, reglamento de la Ley N° 20.808 (Cuando corresponda)				



(*) En caso de haber más de un certificado de dotación de agua potable y alcantarillado, usar espacio disponible en notas y si fuera necesario agregar hoja adicional

PLANOS

<input type="checkbox"/>	Planos correspondientes al proyecto de Telecomunicaciones.
<input type="checkbox"/>	Plano de evacuación, integrante del Plan de evacuación (cuando corresponda)

6 - MODIFICACIONES MENORES (Art. 5.2.8. OGUC)

LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN, SE AGREGAN O ELIMINAN

PLANO N°	CONTENIDO

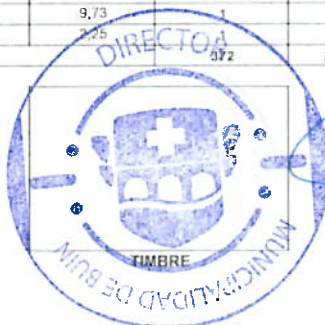
NOTAS: (Solo para situaciones especiales del certificado)

- El presente Certificado de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Edificación N° 91 de fecha 26 08 2025, Etapa 1A, del Conjunto habitacional denominado "Los Parques de Buin Norte" se relaciona con el Certificado de Recepción Definitiva Total de Obras de Urbanización N° 361 de fecha 26 08 2025
- El presente Certificado de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Edificación recepciona 8017,46 m2 construidos (146 viviendas habitacionales + 1 local comercial), quedando pendiente por recepcionar 12 225,93 m2 de un total de 20 243,39 m2 construidos
- El conjunto habitacional denominado "Los Portales de Buin Norte" se acoge al DFL N°2.
- El presente Certificado recepciona la edificación con destino habitacional de los siguientes lotes: Manzana D 4 al 19, Manzana F 1 al 30, Manzana F 1 al 34, Manzana I 4 al 18, Manzana J 1 al 12, 19 al 29, Manzana K 1 al 16, 23 al 34
- En revisión a todo el conjunto habitacional, se constata que ninguna de las unidades cumple con la altura mínima para áreas habitables según lo exigido en el artículo 4 1 1 de la OGUC, debido a que estas presentan una medida menor a 2,30 m
- En visita de terreno, se perciben unidades en forma aleatoria, las que presentan la falta de aislación en el complejo de techumbres, las que no responden al estándar mínimo de exigencias alojada en el artículo 4 1 10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, lo que no garantiza las condiciones de habitabilidad mínima para la zona de emplazamiento
- Se indica que la albañilería en primer piso de todas las casas de esta recepción, no cumplen con lo aprobado en el Permiso de Edificación, en cuanto a los márgenes de cantería entre hiladas, dimensión de ladrillos y cantidad de hiladas que componen el muro estructural de éstas, lo que se traduce en una distorsión de las condiciones de habitabilidad, específicamente de las de acondicionamiento térmico y resistencia
- Se indica que todas las casas del conjunto habitacional motivo de ésta recepción final, tiene una situación de deflexión del elemento estructural "losa", no cumpliendo a lo establecido en la ACI 318-319, Artículo 24 2 2
- Los muros estructurales del segundo piso de todas las casas de ésta recepción final, presentan deformaciones y desaplomes visibles en sector de baños
- Se indica que los muros perimetrales de hormigón en primer piso de todas las casas de esta recepción, no cumplen con lo aprobado en el Permiso de Edificación, lo que se traduce en deformaciones visibles y desaplomes variados
- Se indica que en cuanto a la partida de terminaciones de las viviendas, existen diversidad de tonos y origen de las palmetas ocupadas como pavimento, lo que se contrapone a lo indicado en Especificaciones técnicas aprobadas
- Debido a todos los problemas de carácter grave, ya que se traducen en problemáticas de índole estructural, habitabilidad e instalaciones, la autoridad de la Seremi de Vivienda y Urbanismo RM, en conjunto con el Serviu Metropolitano, ha encargado un estudio independiente para analizar estructuralmente las deficiencias constructivas y de proyecto que se hallaron en distintas visitas a este Conjunto, las que no son vinculantes a este proceso de Recepción final
- El proyecto cuenta con Resolución N°369 de fecha 29 08 2025, el cual aprueba el Cambio de Profesional "Revisor Independiente", Profesional a cargo: Mauricio Fuentes Penroz
- La presente Recepción Parcial de Obras de Edificación N° 91 de fecha 26 08 2025 recibe las siguientes edificaciones y tipologías

Tipología	sup. 1° piso	sup. 2° piso	sup x viv	N° unidades	subtotales	viviendas a recepcionar	M2 a recepcionar
1.- Vivienda discapacitados	69,83	---	69,83	2	139,66	1	69,83
2.- Vivienda Vulnerable	26,8	27,17	53,97	73	3939,81	32	1727,04
3.- Vivienda M1	27,1	27,47	54,57	82	4474,74	31	1691,67
3.- Vivienda M2	27,1	27,47	54,57	87	4747,59	47	2564,79
4.- Vivienda M3	27,1	27,47	54,57	125	6821,25	35	1909,95
5.- Local Comercial	54,18	---	54,18	2	108,36	1	54,18
6.- Local Comercial EQ. 3	9,73	---	9,73	1	9,73		
7.- Castea	2,25	---	2,25		2,25		
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA				372	20243,39		8017,46

REVISORES MUNICIPALES

GIG
ROT
ava



GUILLERMO IBACACHE GÓMEZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES