

RESOLUCIÓN N°387 / 2025

Rechazo Expediente N°9633

Solicitud de Permiso de Obra Menor Modificación de
edificaciones existentes que no alteren su estructura

Buin, 12 de septiembre de 2025

VISTOS:

- Ingreso de Solicitud de Permiso de Obra Menor Modificación de edificaciones existentes que no alteren su estructura con cambio de destino, **Expediente N°9633 de fecha de ingreso 24 de julio del 2025**, de la propiedad ubicada en **José Manuel Balmaceda N°452**, Rol de Avalúo 84-5, suscrita a nombre del propietario [REDACTED] y patrocinada por el profesional arquitecto [REDACTED]

El acta de observaciones detallada a continuación, emitida con fecha 29 de agosto del 2025, y notificada mediante correo electrónico [REDACTED] el 09 de septiembre del 2025.

OBSERVACIONES GENERALES	ARTÍCULO
<p>En relación a la Ley N°21.718 sobre la agilización de permisos de construcción, se informa que esta Dirección de Obras concederá el permiso o la autorización requerida si de la revisión de los antecedentes acompañados a la presente solicitud se verifica que el proyecto cumpla con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, y que el expediente cuenta con los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud y que aquellos correspondan al proyecto respectivo.</p> <p>Nota 1: Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en la LGUC y su Ordenanza, y en los instrumentos de planificación territorial concernientes a esta comuna.</p> <p>Nota 2: El cumplimiento de otras disposiciones legales, reglamentarias o técnicas aplicables al proyecto como: normas de habitabilidad, seguridad, accesibilidad universal o los proyectos de cálculo estructural, entre otras normas, será responsabilidad del propietario, el arquitecto proyectista y los demás profesionales que suscriban los antecedentes que se presenten a esta Dirección de Obras.</p> <p>Se solicita revisar planos y documentos adjuntos, estos contienen el detalle de las correcciones realizadas en el acta.</p> <p>De acuerdo a lo presentado y lo establecido en el Artículo 5.1.2 de la OGUC, las obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una edificación existente, las cuales pueden incluir la modificación de instalaciones o de tabiques no soportantes, siempre que no impliquen la ampliación de superficie, modificación de la carga de ocupación, cambio de destino o la modificación del destino o actividad.</p> <p>Se debe considerar la aplicación del artículo 5.1.4 numeral 4, debe adjuntar la documentación necesaria para tramitar el cambio de destino.</p> <p>Ya que la regularización por antigüedad fue por toda la edificación, deben presentar planimetría y documentos que correspondan por el total de la construcción.</p>	<p>ART. 116° LGUC LEY N°21.718</p>

ANTECEDENTE	OBSERVACIÓN	ARTÍCULO
1. SOLICITUD CON FORMULARIO MINVU	Se solicita corregir formulario MINVU de acuerdo a lo indicado en Observación General. En caso de que algún dato o información indicada sea modificada por alguna observación realizada, se debe actualizar los datos de la solicitud.	5.1.4 OGUC



2. LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS NUMERADOS	El listado debe estar firmado por el propietario y profesional responsable. Si por alguna de las observaciones realizadas se requiere adjuntar un nuevo documento, se debe actualizar este listado.	5.1.4 OGUC
3. CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS VIGENTE (4.1, 4.2 Y 4.3)	Cumple.	5.1.6 Y 5.1.15 OGUC
4. PATENTE DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES	Cumple.	1.2.1 OGUC
5. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE	No aplica.	1.2.5 OGUC
6. CERTIFICADO DE INGRESO DEL IMIV EN EL SEIM (LEY N°20.958)	Se solicita presentar oficio de ingreso en plataforma SEIM por contar con aumento de superficies y aumento de las superficies con destino comercial.	LEY N°20.958
7. CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL DETALLADO VIGENTE	Debe adjuntar el certificado correspondiente de la propiedad.	ART. 70 LGUC
8. SOLICITUD DE DEMOLICIÓN	No aplica.	5.1.4 N°5 OGUC
9. CERTIFICADO INGRESO DEL FORMULARIO INE	No adjunta. Si por alguna observación modifica lo datos declarados, este formulario debe ser actualizado.	5.1.6 OGUC
10. CAMBIO DE DESTINO	De acuerdo a lo presentado se solicita revisar el artículo 5.1.4 de la OGUC y adjuntar a la presentación los documentos que correspondan.	5.1.4 N°4 OGUC
11. PLANIMETRÍA DE ARQUITECTURA	1.- Se solicita realizar la presentación de la planimetría completa. Esta debe ser escala 1:50 y presentar toda la edificación. 2.- En planimetría se debe indicar en rojo lo que se construye y en amarillo lo que se modifica o elimina.	5.1.4 OGUC
12. ADOSAMIENTO (SOBRE 40% DEL TOTAL)	Se solicita indicar en planimetría el porcentaje de adosamiento existente.	2.6.2 OGUC
13. CUADRO Y ESQUEMA DE SUPERFICIES / CARGA DE OCUPACIÓN	El cuadro y esquema de superficies debe ser revisado de acuerdo a las modificaciones. Se solicita indicar la Carga de Ocupación existente.	5.1.11 OGUC 4.2.4 OGUC DDU 110
14. CÁLCULO APOORTE AL ESPACIO PÚBLICO	Por la observación anterior sobre la carga de ocupación, el cálculo del aporte debe ser corregido. Además, se solicita revisar el cálculo del espacio adyacente, este debe calcularse multiplicando el frente predial por la mitad de la distancia entre líneas oficiales del perfil de la calle que enfrenta. Se debe graficar en planimetría.	LEY N° 20.958
15. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	Se solicita completar documento, debe indicar cada una de las partidas del proyecto. Estas deben estar detalladas y ser claras en cuanto a la descripción de elementos tanto en la disposición, materialidad y dimensiones. Toda la información deberá ser coherente con la planimetría de arquitectura y el resto de la documentación presentada.	5.1.4 OGUC



16. PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	De acuerdo a lo graficado, deberá presentar el proyecto de cálculo correspondiente ya que presenta modificaciones en fachada e interiores de muros estructurales de adobe.	5.1.2 y 5.1.7 OGUC DDU 382
17. INFORME DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ESTABILIDAD	Deben completar el informe de Habitabilidad, Seguridad y Estabilidad. -Indicar para HABITABILIDAD lo establecido en el Título 4 Capítulo 1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Indicar para ESTABILIDAD lo exigido en el Capítulo 6 del Título 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. -Indicar según las Normas de SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS, lo establecido en el Capítulo 3 del Título 4 de la O.G.U.C, además de indicar las soluciones en el Listado Oficial de Comportamiento al Fuego de Elementos y componentes de la Construcción del MINVU.	TIT. 4 CAP. 1 TIT. 4 CAP. 2 TIT. 4 CAP. 3 TIT. 5 CAP. 6 OGUC
18. INFORME PARA ACOGERSE AL ART. 166 DE LA LGUC	No procede.	ART. 166 LGUC
19. PRESUPUESTO POR MODIFICACIONES Y/O ALTERACIONES	Se solicita presentar el detalle de las modificaciones realizadas a la edificación existente.	5.1.4 N°3 OGUC
20. CERTIFICADO FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO	Al momento de graficar la distribución de los recintos y si cuenta con aumento de artefactos. Debe adjuntar el correspondiente certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado.	5.1.6 N°6 OGUC
21. DOMINIO VIGENTE DE LA PROPIEDAD *SUGERIDO	No adjunta.	4.1.7 OGUC
22. PROYECTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL PLANIMETRÍA Y MEMORIA	1.- Se solicita la presentación del Proyecto de Accesibilidad Universal, que contenga el plano de accesibilidad en el cual se grafique el o los estacionamientos y la ruta accesible a los recintos del proyecto. La ruta accesible se deberá considerar accediendo tanto desde el espacio público como desde la zona de estacionamientos, la cual debe cumplir con el ancho mínimo. Señalar niveles de piso, rampas o planos inclinados, pasillos, ancho de puertas, radios de giro, artefactos, etc. Esta información deberá incluirse en la planimetría de arquitectura y las especificaciones técnicas de arquitectura. Además de presentar a lo menos un corte donde se detalle la distribución de los artefactos en baño accesible el cual debe contemplarse. 2.- La Memoria debe ser un documento complementario al plano y deberá presentar la descripción de las zonas, áreas y recintos programáticos identificados en el plano. 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. Toda la información declarada deberá señalarse y ser coherente con las especificaciones técnicas de arquitectura.	LEY N°40.422 4.1.7 OGUC DDU 351 05/05/2017
23. DISPOSICIÓN DE MATERIALES EXEDENTES Y/O ESCOMBROS	Adjuntar "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. ESTACIONAMIENTOS	Se solicita realizar el cálculo de los estacionamientos según normativa e indicarlos en planimetría.	TIT. 2 CAP. 4 2.4.1 bis OGUC

25. ACTA DE APROBACIÓN POR LA ASAMBLEA DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA	No aplica.	ART. 15 DE LEY N° 21.442
--	------------	--------------------------

CONSIDERANDO:

- Debido a que el expediente ha superado el plazo establecido para la subsanación de las observaciones anteriormente mencionadas, es que se aplica el último inciso del Artículo 1.4.9. de la O.G.U y C el cual señala:

"En el evento en que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados".

RESUELVO:

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Solicitud de Permiso de Obra Menor Modificación de edificaciones existentes que no alteren su estructura, **Expediente N°9633 de fecha de ingreso 24 de julio del 2025.**

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, no presenta pago por concepto de ingreso a esta Dirección de Obras.

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 / scm.
DISTRIBUCIÓN:
Propietario
Archivo DOM Exp. N°9633
Resolución N° 387/2025