

**ORD: N°** 1602/840 /2023  
**ANT.:** ING. DOM N° 358/2022.  
**MAT.:** REMITE RESOLUCIÓN DE RECHAZO  
**SOLICITUD:** PERMISO DE EDIFICACIÓN:  
AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2 – EXP.  
N°358/2022 de fecha 24.11.2022.  
**UBICACIÓN:** LA CORUÑA N°1474.  
**ROL: 2865-15**  
**N° DOMEL:** 202213104PEAMP000035

CONCHALÍ, 25 SEP 2023

**DE:** **NICOLE SERRANO LOBOS**  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (s).  
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.

**A:** **SUSAN JUGER GALLEGOS**  
PROPIETARIO  
Contacto: s/i

**AT:** **GONZALO RETAMALES LEIVA**  
ARQUITECTO PATROCINANTE.  
Contacto: gonzaloretamales.3@gmail.com

A través del ING. DOM N° 358/2022 de fecha 24.11.2022 se ha solicitado la aprobación de Permiso de Edificación – Ampliación mayor a 100 m2, para la propiedad ubicada **LA CORUÑA N°1474**, con destino **VIVIENDA**.

Con fecha 04.08.2023 se revisó el expediente acorde a lo señalado en el artículo 116°, inciso 6° de la L.G.U.C., emitiendo acta de observaciones, a través de ORD. N°1602/500/2023 de fecha 17.05.2023.

Teniendo presente lo establecido en el ORD N°4499 de fecha 29.09.2014 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en el cual se señala que la respuesta de las observaciones debe efectuarse en UN SOLO ACTO ADMINISTRATIVO, y tomando en cuenta que el plazo máximo para corregir las observaciones, según el artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es de 60 días, se resuelve **RECHAZAR** Solicitud: Permiso de Edificación – Ampliación mayor a 100 m2, para propiedad ubicada en **LA CORUÑA N°1474**, Rol **2865-15**, destino **VIVIENDA**. Y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

Saluda atentamente a usted,



  
**NICOLE SERRANO LOBOS**  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (s).

  
**NSL/DOB dob 20.09.2023**

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 2865-15
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 759796

RESOLUCIÓN N° 197 /2023  
RECHAZA SOLICITUD: PERMISO DE EDIFICACIÓN:  
AMPLIACIÓN HASTA 100 M2 – EXP. N°358/2022  
de fecha 24.11.2022.  
UBICACIÓN: LA CORUÑA N°1474.  
ROL: 2865-15

CONCHALÍ, 25 SEP 2023

**VISTOS:**

- 1.- Ingreso Dom En Línea (DOMEL) con N° de folio: 202213104PEAMP000035 Exp. N°358/2022 de fecha 24.11.2022 Solicitud: Permiso de Edificación – Ampliación mayor a 100 m2, para propiedad ubicada en La CORUÑA N°1474, Rol 2865-15, destino RESIDENCIAL.
- 2.- ORD. N°1602/500/2023 de fecha 17.05.2023 emite acta de observaciones de Exp. N°358/2022 de fecha 17.05.2022.
- 3.- Subsanación de observaciones ingresadas con fecha 19.07.2023 mediante Dom En Línea (DOMEL) con N° de folio: 202213104PEAMP000035.

**CONSIDERANDO:**

Lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; el Art. 1.4.9 de su Ordenanza General; las disposiciones del Plan Regulador Comunal de Conchalí y que tras la revisión de antecedentes, se pudo constatar el no cumplimiento de lo establecido en los siguientes requisitos:

**OBSERVACIONES NO ACLARADAS:**

**1.- Obs. N° 1:**

2) En pto. 6 clarificar lo indicado en "carga de ocupación total de la ampliación" e indicar "densidad de ocupación de la ampliación".

- **No clarifica lo indicado en "carga de ocupación total de la ampliación" y en "densidad de ocupación de la ampliación" al presentar error en cálculo de superficies, según proyecto presentado.**

4) En pto. 6.2 corregir lo indicado en "densidad" respecto a correcto cálculo. Señalar los datos faltantes en "distanciamiento". Corregir de acuerdo a lo observado en apartado de "normas urbanísticas" en el presente acta de observaciones.

- **No corrige normas urbanísticas, por lo que no aclara como proyecto da cumplimiento.**

5) En pto. 6.6 a 6.9, corregir cálculo respectivo a ley N°20.958, el cual se encuentra erróneo. Se sugiere incluir documento en el que explicita procedimiento.

- **Presenta error en cálculo de superficies, por lo cual procedimiento de cálculo respectivo a ley N°20.958, no está correcto.**

6) En pto. 6.13, indicar correctamente el total de unidades perteneciente a destino "vivienda", según proyecto presentado son 3.

- **De acuerdo a proyecto presentado no señala la totalidad de las unidades de vivienda existentes en las edificaciones presentada.**

**2.- Obs. N° 3:**

1) Aclarar "destino" indicado.

- **No presenta Certificado INE web corregido. DDU 301 de fecha 21.12.2015.**

**3.- Obs. N° 8:**

3) Aclarar de qué forma proyecto no vierte las aguas lluvias en predios vecinos. Art. 4.1.16. OGUC.

- **No señala en planimetría claramente como proyecto no vierte las aguas lluvias en los predios vecinos. Art. 4.1.16. OGUC.**

IDDOC: 759794

**4.- Obs. N° 9:**

4) Verificar concordancia en dimensiones indicadas con superficies aprobadas en Permiso de edificación y recepción simultánea N° 2261 de fecha 29.12.1987.

- **Dimensiones graficadas en planta de primer nivel no concuerdan con las aprobadas en Permiso de edificación y recepción simultánea N° 2261 de fecha 29.12.1987.**

5) Señalar las modificaciones realizadas a superficies aprobadas en Permiso de edificación y recepción simultánea N° 2261 de fecha 29.12.1987. Se sugiere indicar en color rojo lo adicionado y en color amarillo lo demolido.

- **No indica claramente en plantas de arquitectura las modificaciones realizadas a elementos aprobados en Permiso de edificación y recepción simultánea N° 2261 de fecha 29.12.1987.**

**5.- Obs. N° 11:**

2) Incluir cuadro normativo, en el que aclare como proyecto da cumplimiento a la normativa urbanística aplicada.

- **No incluye cuadro normativo en el cual clarifique como proyecto da cumplimiento a la totalidad de la normativa urbanística.**

3) Diferenciar unidades residenciales (3), e indicar superficies asociadas a cada una.

- **No diferencia unidades residenciales proyectadas en esquema de superficies o en las láminas de planimetría presentada.**

4) Corregir cálculo de superficies, ya que valor mencionado se encuentra incorrecto. Considerar lo señalado en DDU 110 de fecha 14.08.2002.

- **Continúa con error en cálculo de superficies, al no considerar superficie bajo edificación en primer nivel y superficie habitable bajo escalera exterior. DDU 110 de fecha 14.08.2002.**

**6.- Obs. N° 15:**

1) Aclarar de qué forma da cumplimiento a lo establecido en el Art. 5.1.7. OGUC.

- **No aclarar como proyecto da cumplimiento a lo establecido en el Art. 5.1.7. OGUC.**

**7.- Obs. N° 16:**

1) Corregir superficies indicadas, de acuerdo a rectificación de correcto cálculo. Según observación 40-41-42 del presente acta.

- **Presenta error en cálculo de superficies, por lo cual lo indicado continúa con discrepancia en superficies señaladas. DDU 110 de fecha 14.08.2002.**

**8.- Obs. N° 17:**

1) Aclarar carta de autorización de propietario (deslinde sur y oriente). Lo indicado en final del párrafo, no concuerda con las características del proyecto presentado. Verificar que proyecto cumpla con lo indicado en el Art. 2.6.2 OGUC para edificaciones adosadas a los deslindes.

- **No actualiza cartas de autorización de propietarios (deslinde sur y oriente) ante notario, por mayor uso del adosamiento permitido. Cartas presentadas no concuerdan con características de proyecto presentado. Art. 2.6.2 OGUC.**

**9.- Obs. N° 18:**

2) Corregir cartas de autorización de propietarios (deslinde sur y oriente) de predios vecinos firmada ante notario, debido a que indica "muro medianero" lo cual no es atingente, ya que ampliaciones presentadas no cumplen con las características de sistema de agrupamiento pareado, según lo señalado en el Art. 2.6.1. OGUC.

- **Señala en cartas adjuntadas cito "...a utilizar dicho deslinde común como muro medianero...", lo cual no es correspondiente, ya que según lo indicado en el Art. 2.6.2. OGUC "...El porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario...", por lo cual dicha autorización no puede autorizar el uso de deslinde común como muro medianero.**

I000C: 759 794

**10.- Obs. N° 24:**

1) Incluir certificado emitido por plataforma SEIM correspondiente. Art. 5.1.6. OGUC.

- **No adjunta certificado emitido por plataforma SEIM valido, ya que no presenta firma, ni cuadro resumen de proyecto. Art. 5.1.6. OGUC.**

**NORMAS URBANISTICAS:**

**11.- Obs. N° 39 – Agrupamiento:**

1) Aclarar sistema de agrupamiento indicado (pareado), ya que ampliaciones presentadas no cumplen con las características mencionadas en el Art. 2.6.1. OGUC.

- **Ampliación proyectada no cumple con las condiciones del sistema de agrupamiento pareado indicado en "solicitud: permiso de edificación", de acuerdo a lo indicado en el Art. 2.6.1. OGUC Inciso 3:"...La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea..."**

2) Rectificar lo indicado como "muro medianero", debido a que proyecto presentado no cumple con las condiciones indicadas en el Art. 1.1.2. OGUC.

- **No corrige lo indicado como "muro medianero" en documentación. Proyecto de ampliación presentado no cumple con las características, según lo indicado en el Art. 1.1.2. OGUC "...Muro medianero: el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes..."**

**12.- Obs. N° 40 – Coeficiente de constructibilidad:**

1) Evaluar valor señalado, de acuerdo a clarificación de correcto cálculo de superficies de acuerdo a lo indicado en DDU 110 de fecha 14.08.2002. Corregir en su defecto Coeficiente de Constructibilidad y aclarar como da cumplimiento a lo permitido en la zona ZR-1 PRC. Art. 16 PRC.

- **Presenta error en cálculo de superficies, ya que no considera superficie cubierta bajo ampliación de segundo piso, descuento de superficie no habitable bajo plano inclinado en segundo piso y superficie no habitable bajo escalera exterior, de acuerdo a lo indicado en DDU 110 de fecha 14.08.2002.**

**13.- Obs. N° 41 – Coeficiente de ocupación de suelo:**

1) Evaluar valor señalado, de acuerdo a clarificación de correcto cálculo de superficies de acuerdo a lo indicado en DDU 110 de fecha 14.08.2002. Corregir en su defecto Coeficiente de Ocupación de Suelo y aclarar como da cumplimiento a lo permitido en la zona ZR-1 PRC. Art. 16 PRC.

- **Presenta error en cálculo de superficies, ya que no considera superficie cubierta bajo ampliación de segundo piso, descuento de superficie no habitable bajo plano inclinado en segundo piso y superficie no habitable bajo escalera exterior, de acuerdo a lo indicado en DDU 110 de fecha 14.08.2002.**

**14.- Obs. N° 41 – Coeficiente de ocupación de los pisos superiores:**

1) Evaluar valor señalado, de acuerdo a clarificación de correcto cálculo de superficies de acuerdo a lo indicado en DDU 110 de fecha 14.08.2002. Corregir en su defecto Coeficiente de Ocupación de los Pisos Superiores y aclarar como da cumplimiento a lo permitido en la zona ZR-1 PRC. Art. 16 PRC.

- **Presenta error en cálculo de superficies, ya que no considera superficie cubierta bajo ampliación de segundo piso, descuento de superficie no habitable bajo plano inclinado en segundo piso y superficie no habitable bajo escalera exterior, de acuerdo a lo indicado en DDU 110 de fecha 14.08.2002.**

**15.- Obs. N° 45 – Adosamiento:**

*I000C: 759 794*

1) Por mayor uso de adosamiento del permitido (>40%) en deslinde sur y oriente, debe adjuntar carta de autorización del propietario del predio vecino firmada ante notario, según lo señalado en el Art. 2.6.2 OGUC, Inciso 1, Numeral 1.

**- No adjunta cartas de autorización de los propietarios de los predios vecinos firmada a ante notario por mayor uso de adosamiento del permitido (>40%) en deslinde sur y oriente. Art. 2.6.2. OGUC, Inciso 1, Numeral 1.**

**16.- Obs. N° 46 – Distanciamiento:**

1) Aclarar como volumen de segundo piso da cumplimiento al distanciamiento en los deslindes sur, oriente y poniente, para fachada sin vano de 2,5 mts, según lo indicado en el Art. 2.6.3. OGUC.

**- Proyecto presentado no da cumplimiento al distanciamiento para fachada sin vano de 2,5 mts para edificaciones con una altura sobre 3,5 mts hasta 7,0 mts hacia el deslinde poniente. Art. 2.6.3. OGUC.**

**17.- Obs. N° 47 – Antejardín:**

1) Aclarar como ampliación de segundo piso da cumplimiento al antejardín exigido de 3 mts. en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal.

**- Ampliación de segundo piso se emplaza sobre franja de antejardín de 3,0 mts exigida en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal. Además, no aclara como ampliación proyectada sobre edificación existente en Permiso de edificación y recepción simultánea N° 2261 de fecha 29.12.1987, da cumplimiento a lo indicado en el Art. 5.1.9. OGUC, Numeral 3. A la vez, en planta de segundo piso de arquitectura indica que se acoge a lo dispuesto en el Art. 122° LGUC, ya que edificación no cumple con características de construcción provisoria, como también presenta recintos con destinos habitables (dormitorios).**

2) Corregir ubicación de estacionamiento señalado, ya que este se emplaza sobre la franja de antejardín establecida en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal.

**- Presenta estacionamientos que se emplazan sobre franja de antejardín, por lo que no respeta antejardín de 3,0 mts exigido en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal.**

**18.- Obs. N° 50 – Densidad máxima:**

1) Aclarar como proyecto presentado da cumplimiento a la Densidad Máxima permitida en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal.

**- No aclara como proyecto da cumplimiento a la Densidad Máxima permitida en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal.**

**19.- Obs. N° 51 – Estacionamientos:**

1) Aclarar como da cumplimiento a los estacionamientos requeridos por unidad residencial, de acuerdo a lo indicado en el Art. 14 PRC.

**- No clarifica como proyecto da cumplimiento a la cantidad de estacionamientos requeridos por unidad residencial existente en proyecto. Art. 2.4.1. OGUC.**

ID000: 759794

**RESUELVO:**

Por lo anteriormente expuesto, se resuelve **RECHAZAR** Solicitud: Permiso de Edificación – Ampliación mayor a 100 m<sup>2</sup>, para propiedad ubicada en **LA CORUÑA N°1474**, Rol **2865-15**, destino **VIVIENDA**. Y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

**ARCHÍVESE** copia de la presente Resolución en el Expediente del rol correspondiente en el archivo DOM y en el Archivo especial de Resoluciones de esta Dirección de Obras Municipales.

**NOTIFÍQUESE** al interesado para los fines que estime conveniente.



**NICOLE SERRANO LOBOS**  
**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)**  
**MUNICIPALIDAD DE CONCHALI**

**NSL/DOB/dob 20.09.2023**

c.c:

- Interesado

-Propietario: SUSAN JUGER GALLEGOS

Contacto: s/i

-Arquitecto Patrocinante: GONZALO RETAMALES LEIVA

Contacto: gonzaloretamales.3@gmail.com

- Archivo DOM

- Rol: 2865-15

- IDDOC: **759794**