

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PAM-4484** de fecha **13/9/2023** patrocinado por el arquitecto **ANDRE VERSCHUEREN GUZMAN**, para el predio ubicado en **BORGOÑO N° 22040**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3452-24**, propiedad de **INVERSIONES MIRAFLORES SPA.**

2. El Acta de Observaciones de fecha **22-12-2023**, ingreso respuesta de observaciones con fecha **21-02-2024**

3. El artículo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

4. Que habiéndose cumplido y sobrepasado el plazo máximo de 60 días previsto en el artículo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no se ha dado cumplimiento a la totalidad de las observaciones informadas por esta Dirección de Obras Municipales, en particular, las señaladas en los numerales **2, 5, 10 y 11** del Acta de fecha **22.12.2023**.

5. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre la materia.

COMENTARIOS:

OBSERVACIÓN 2: En Formulario Único de Estadísticas INE, se declara Superficie: "89484 M2", (Formulario INE electrónico solo permite declarar números enteros). Por otra parte, se declara Materialidad: "H-3" y Destino: "Edificio Bloque Único" datos que no son coherente con el resto de los documentos ingresados en la presente solicitud. Aclarar o corregir según corresponda.

RESPUESTA INTERESADO: *Se anexa nuevo Formulario INE, donde se corrige superficie en numero entero, materialidad y destino*

COMENTARIO DOM: Formulario Único de Estadísticas INE, presentado como respuesta a las observaciones declara únicamente estructura de hormigón B3, dejando fuera de declaración la materialidad predominante de la estructura presente en el edificio propuesto, la cual corresponde a B3= 281,84 m2 y G3= 593,92 m2.

OBSERVACIÓN 5: Deberá graficar totalidad de las curvas de Nivel N.S.N. conforme al levantamiento topográfico N°71/02, N°77/04 con Recepción Definitiva N°57/05. Conforme a lo anterior, deberá indicar claramente en cortes y elevaciones N.S.N. y N.P.T. señalando cortes y excavaciones o rellenos proyectados. Lo anterior acreditando, alturas máximas de la edificación y adosamiento en los puntos más desfavorables, así como el punto crítico de aplicación de rasantes, conforme a lo establecido en el Art. 2.6.2 y 2.6.3 OGUC. Según corresponda.

RESPUESTA INTERESADO: *Se grafica totalidad de las curvas de Nivel de acuerdo a levantamiento topográfico N°71/02 N°77/04, se indican alturas máximas de edificación en cortes y elevaciones, además de aplicar nuevas rasantes en puntos críticos del proyecto.*

COMENTARIO DOM: Respecto de las Curvas de Nivel graficadas en Planta de Emplazamiento y de la aplicación del N.S.N. graficada en Cortes A-A y Corte B-B contenidos en la lámina BHB-AM-06, no resulta claro si la esquina Sur-Poniente del Edificio B, la cual corresponde al punto más desfavorable del mismo, sobrepasa la altura máxima permitida en el sector, situación que a su vez no acredita la coherencia con N.S.N. graficado en Corte C-C. No acreditando dar cumplimiento a la altura máxima de 8 mts. establecida en el instrumento de planificación comunal vigente.

Cabe señalar que en Corte A-A de la lámina BHB-AM-06, se pudo observar que en el nivel de piso +16.65 no se grafica el distanciamiento hacia el deslinde Oriente, por tanto y conforme a las medidas obtenidas con escalímetro, se puede ver que no se da cumplimiento a las exigencias de distanciamiento previstas en el artículo 2.6.3 O.G.U.C., además, dicha prolongación o abaldonamiento no ha sido graficado en los planos de planta.

OBSERVACIÓN 10: Respecto de los cálculos de coeficiente de constructibilidad, deberá señalar en esquemas de superficie duales son los 90,26 M2 de Área común habitacional descontados.

RESPUESTA INTERESADO: *Se señala en esquema de superficies cuales son los m2 de Área común habitacional descontados en el coeficiente de constructibilidad. Cabe señalar que este valor disminuyó de 90,256 m2 a 85,45 m2 por replanteo de estacionamientos 17,18 y 19.*

COMENTARIO DOM: La superficie común habitacional (85,45m2) declarada en el cuadro de la lámina BHB-AM-02, excede el 20% de la superficie útil habitacional (241,88m2) que en la misma lamina se indica. En este caso, el excedente debe ser prorrateado y sumado a las unidades habitacionales.

Respecto del Replanteo de los Estacionamientos 17, 18 y 19 en respuesta a las Observaciones 6, 7 y 10; se excede el 30% del total de los estacionamientos dobles permitidos conforme al Art. 2.4.2 O.G.U.C.

Cabe señalar que en cuadros de proyecto no se acredita el cumplimiento del artículo 22 de la Ordenanza Local del Plan

Regulador Comunal vigente, en el sentido de considerar un 20% adicional de estacionamientos de vehículos motorizados y un 50% adicional de estacionamientos para bicicletas destinados a visitas.

OBSERVACIÓN 11: Para efectos de la presente solicitud, deberá acreditar autorización de los Copropietarios para las Obras de Ampliación.

RESPUESTA INTERESADO: *Se anexa autorización del único propietario para el presente permiso de ampliación.*

COMENTARIO DOM: En su respuesta, se ha acompañado una copia de la escritura pública de Autorización La Toscana SpA a Inversiones Bahía Bonita SpA, de fecha 15 de enero de 2024, en la que la primera transfiere todos sus derechos en el condominio a la segunda, exponiendo además su autorización y consentimiento para la tramitación del permiso de edificación N°PAM-4484/23. Sobre dicho documento, cabe señalar que no se ajusta a las exigencias consideradas en la ley de copropiedad inmobiliaria, que exige un acuerdo de asamblea de copropietario, adoptado en sesión extraordinaria de mayoría reforzada, lo que no ha sido acreditado.

Respecto de esta última materia, se desprende claramente de la Autorización La Toscana SpA a Inversiones Bahía Bonita SpA, de fecha 15 de enero de 2024, que el titular de los derechos de propiedad en el inmueble es Inversiones Bahía Bonita SpA, por lo que La Toscana SpA, tiene el carácter de mero autorizado; pero no propietario, lo que contrasta con lo informado en la declaración jurada de calidad de propietario y la restante documentación contenida en el Formulario de Solicitud;

De lo anterior se puede observar, además, que la firma de los planos identifica al mismo tiempo y con el mismo representante legal a La Toscana SpA E inversiones Miraflores SpA, todo lo cual resulta confuso y discordante respecto de la restante documentación.

De los Documentos contenidos en la presente Respuesta de Observaciones, se desprenden las siguientes inexactitudes o incongruencias en la presentación, por las que esta Dirección de Obras no puede emitir el Permiso de Edificación solicitado:

1- Formulario de Solicitud corregido, ingresado junto a la respuesta de las observaciones, presenta las siguientes omisiones u observaciones:

- a. No ha sido suscrito por el profesional calculista (don Alberto Marillanca Olguín).
- b. No ha sido suscrito por el profesional revisor de cálculo estructural, el que además ha sido identificado como. CARLOS MONDACA DELGADO.
- c. Cuadro final del numeral 6.1, indica superficie edificada total con uso residencial de 2.180,53m², sin considerar el uso de equipamiento de servicio propuesto.
- d. Cuadro del numeral 6.3, no fue completado en la columna correspondiente al equipamiento.
- e. Numeral 6.11, no ha declarado copropiedad inmobiliaria.
- f. Numeral 6.14, ha declarado una estructura Clase G, esto es, construcciones prefabricadas con estructura metálica. Sin embargo, se desprende de los planos de estructuras y las Especificaciones Técnicas la construcción de una tabiquería de perfiles metálicos conformados en frío tipo Metalcom, lo que corresponde a Clase A.
- g. Numeral 8, no declara acompañar otras solicitudes. Sin embargo, conforme a lo declarado en los adjuntos, se reconocen instalación de faenas, excavaciones y demoliciones.

2- Respecto Informe favorable complementario (N°2783-2) del Revisor Independiente de Arquitectura presentado junto a la respuesta de Observaciones:

- a. No se ajusta a las exigencias del artículo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido que indique los criterios técnicos y jurídicos que aplicó en su revisión y respondiendo cada una de las observaciones formuladas.
- b. Identifica al profesional revisor de cálculo estructural como "CARLOS MONDACA DELGADO", en circunstancias que el profesional identificado en la documentación es "CARLOS MONCADA DELGADO".
- c. Indica que la altura máxima proyectada se eleva a 10,50 m, lo que no se ajusta a lo indicado en el proyecto y excede la altura máxima permitida en el sector.
- d. indica que la cantidad de estacionamientos para automóviles proyectados asciende a 33, en circunstancias que el Formulario de Solicitud corregido indica 19 y el Cuadro de la Lámina BHB-AM-02 declara 24.

3- Respecto del Plano de Accesibilidad Universal; lámina BHB-AM-07 presentado junto a la respuesta de Observaciones:

No ha declarado no considerado una ruta accesible que se extienda hasta las unidades destinadas a oficinas, las que se entienden incluidas bajo la definición general de "edificio que presta un servicio a la comunidad". Aplica criterio contenido en la letra c) del numeral 5.1.3, de la Circular ORD. N°167 (DDU 351) de fecha 08 de mayo de 2017, de Jefe División Desarrollo Urbano MINVU. Del mismo modo, la ruta accesible tampoco se extiende hasta las áreas comunes del sector construido y recepcionado, como es el caso del quincho existente o Club House, o las restantes dependencias de uso comunitario que existan en esa edificación. **Lo anterior en conformidad a la responsabilidad de los profesionales competentes, respecto al cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes aplicables al proyecto.**

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el PAM-4484 de fecha 13-9-2023 patrocinado por el arquitecto **ANDRE VERSCHUEREN GUZMAN**, para el predio ubicado en BORGOÑO N° 22040, comuna de Concón, Rol de Avalúo 3452-24, propiedad de **INVERSIONES MIRAFLORES SPA.**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PAM-4484** de fecha **13/9/2023**

CONCÓN, 22 de abril de 2024




ALBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ
Arquitecto
Director de Obras Municipales (s)
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

ARR/LEG/leg

- Sr(a). ANDRE VERSCHUEREN GUZMAN
- Sr(a). INVERSIONES MIRAFLORES SPA.
- Expediente Técnico N° PAM-4484
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.