

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE OBRA MENOR AMPLIACIÓN HASTA 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el POM-4757 de fecha **14/3/2024** patrocinado por el arquitecto **FRANCO DANIEL ARAYA ALCAYAGA**, para el predio ubicado en MIÑO N° 50 CS 7, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3398-319**, propiedad de **JUAN JOSÉ BILBAO FABRES**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 06-08-2024, ingreso respuesta de observaciones con fecha 05-09-2024

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 ---- del Acta de fecha **26-07-2024**

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

De la Observación N°1

En plano de emplazamiento:

b. Deberá graficar distanciamientos hacia cada uno de los deslindes.

**R: No grafica los distanciamientos de las edificaciones hacia los deslindes según lo solicitado.**

c. Graficar líneas oficiales según Certificado de Informaciones previas, debidamente acotadas.

**R: Solo acota la Línea Oficial de Cierro, no acota Línea de Edificación, según lo observado.**

f. Graficar punto de aplicación de las rasantes, indicando la cota de nivel en el punto de aplicación en el deslinde respecto de nivel de terreno natural.

**R: Solo grafica rasante 1 en adosamiento, no grafica la totalidad de las rasantes según lo solicitado.**

De la Observación N°2

Para mayor claridad y con el fin de la aplicación de las normas urbanísticas que afectan al predio que están definidas en el Certificado de Informaciones previas, la superficie del terreno se refiere a la del predio total del condominio, por consiguiente, los deslindes están definidos en relación con los predios vecinos y no en función de las divisiones materiales o imaginarias que separan las unidades dentro del condominio.

Por lo tanto:

b. Deberá aplicar los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo, porcentaje de adosamiento y densidad, respecto del lote completo.

**R: En la respuesta de las observaciones, existe un error en la determinación de la superficie ampliada del 2do piso, según los parámetros que señala el Art. 5.1.11 de la OGUC y la DDU 110 del MINVU, en el sentido que la superficie edificada para el caso de planos inclinados, se debe determinar por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 sobre él, por lo tanto, la superficie del 2do piso es menor, este error trae como consecuencia en la definición del coeficiente de constructibilidad y demás parámetros relacionados. Por otro lado las superficies se deben expresar con al menos 2 decimales.**

De la Observación N°3

Complementariamente a la observación anterior, entre las unidades de vivienda dentro de la copropiedad no se constituye adosamiento, ya que las normas sobre tipos de agrupamiento y de distanciamientos están referidos hacia los deslindes del predio, que en este caso son los del terreno total del condominio. Por lo tanto, deberá corregir lo señalado en planta planta de primer y segundo piso entre ejes B y C y dimensión de "deslinde" entre ejes A y B.

**R: Mantiene la leyenda de adosamiento en planta de 1er y 2do piso, por lo tanto no corrige.**

#### De la Observación N°6

Se grafica en elevaciones un elemento saliente sobre el antejardín, donde se señala al Art. 2.7.1 de la OGUC. Aclarar el destino de dicho elemento. Por otro lado, según el artículo mencionado, este se refiere a la línea oficial de cierre. Ver definición de "línea oficial" en Art. 1.1.2 de la OGUC.

**R:** En planta de primer piso, se mantiene leyenda de cuerpo saliente haciendo relación al Art. 2.7.1 de la OGUC, siendo que en la observación se aclara que no corresponde esta acepción. Además, en elevaciones, este mismo elemento lo denomina "balcón decorativo, no transitable", no obstante en elevación norte, en dormitorio de 2do piso se grafica ventanal que da posibilidad de acceso a dicho "balcón", que además no cuenta con la debida protección de barandas que define el Art. 4.2.7 de la OGUC. No obstante todo lo señalado anteriormente, el Plan Regulador Comunal, no permite cuerpos salientes sobre la franja de antejardín en esta zona. (Art. 2.7.11 OGUC). Por lo tanto no corrige la observación.

#### De la Observación N°8

Respecto de la ampliación dentro del condominio esta debe ser autorizada por asamblea extraordinaria de copropietarios, reducida a escritura pública.

**R:** No se adjunta la autorización de la asamblea extraordinaria de copropietarios, formalizada en escritura pública, en la que se aprueben las obras de ampliación de la unidad 7 del condominio, con una mayoría reforzada que represente al menos el 66% de los derechos de copropiedad, conforme a lo establecido en el Art. 14°, N°14 y Art. 15°, numeral 3g de la Ley 21.442. Cabe señalar que este condominio fue aprobado y recepcionado mediante el Certificado de Recepción N°1766, de fecha 25.10.2007 y se acogió a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°19.537, según consta en el Certificado N°1525, de fecha 12.09.2007. Asimismo, debió cumplirse, al amparo de esta Ley, en la primera sesión de la asamblea de copropietarios con la constitución y nombramiento del comité de administración, quien tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de sesión extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ella conforme al Artículo 15°.

Por otro lado, toda modificación que se realice al interior del condominio, que implique el uso, cambio, construcción en espacios de uso común o modificación de las condiciones con las que fue aprobada la Copropiedad Inmobiliaria en su origen, implica que deben tramitar la copropiedad en su totalidad, actualizando la planimetría y siendo posteriormente inscrita en el CBR de Concón.

#### De la Observación N°11

En cuadros de superficie y planos, deberá declarar y calcular:

- Carga de ocupación (N° de personas), Art 4.2.4 OGUC)

**R:** Como se señala en obs. 12a, la carga de ocupación debe ser calculada determinando el incremento de la carga de ocupación de la unidad de vivienda existente, versus la superficie total de la vivienda ampliada, considerando lo señalado en reparo (R) de obs. 2b, (R: En la respuesta de las observaciones, existe un error en la determinación de la superficie ampliada del 2do piso, según los parámetros que señala el Art. 5.1.11 de la OGUC y la DDU 110 del MINVU, en el sentido que la superficie edificada para el caso de planos inclinados, se debe determinar por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 sobre él, por lo tanto, la superficie del 2do piso es menor, este error trae como consecuencia en la definición del coeficiente de constructibilidad y demás parámetros relacionados. Por otro lado las superficies se deben expresar con al menos 2 decimales), por lo tanto, debe recalcular la carga de ocupación en estos términos y determinar si existe el incremento o no de la carga de ocupación.

- Superficie Bruta del terreno. (terreno + Espacio Público Adyacente).

**R:** Hay un error en el cálculo de la superficie bruta, debe considerar que el terreno tiene frente a dos calles, por lo que el espacio publico adyacente se debe sumar a la superficie neta. Además se solicitó graficar esquemáticamente estas superficies diferenciando superficie neta del terreno y espacio público adyacente, esto implica una diferencia en la determinación de la densidad máxima bruta (ver R: obs 12c - "No completa datos solicitados en formulario de solicitud").

- Cálculo de Densidad de Ocupación. La densidad de ocupación debe expresarse en ocupantes por hectárea (ocup/Ha). (2 decimales)

**R:** Hay un error en el cálculo de la superficie bruta, debe considerar que el terreno tiene frente a dos calles, por lo que el espacio publico adyacente se debe sumar a la superficie neta. Además se solicitó graficar esquemáticamente estas superficies diferenciando superficie neta del terreno y espacio público adyacente, esto implica una diferencia en la determinación de la densidad de Ocupación.

- Cálculo de porcentaje de cesión al Espacio Público.

**R:** Hay un error en el cálculo de la superficie bruta, debe considerar que el terreno tiene frente a dos calles, por lo que el espacio publico adyacente se debe sumar a la superficie neta. Además se solicitó graficar esquemáticamente estas superficies diferenciando superficie neta del terreno y espacio público adyacente, esto implica una diferencia en la determinación de la densidad de Ocupación y por ende al porcentaje de cesión.

De la Observación N°12

En formulario de solicitud:

a. Numeral 6 la carga de ocupación debe ser expresada en números enteros aplicando Art. 1.4.8 de la OGUC, calculada sobre la superficie total de la vivienda mas la ampliación determinando el incremento de la carga de ocupación, sobre la cual se determinará la densidad de ocupación conforme a la Ley 20.958 y la DDU 447 MINVU. Lo anterior debe ser coincidente con lo declarado en numeral 6.6 del formulario de solicitud.

**R: La carga de ocupación debe ser calculada determinando el incremento de la carga de ocupación de la unidad de vivienda existente (4 personas) versus la superficie total de la vivienda ampliada, considerando lo señalado en reparo (R) de obs. 2b, no existe aumento en las cargas de ocupación resultado de la ampliación, por lo que no es exigible el pago de aportes al espacio público.**

b. Numeral 6.1, superficies deben estar en relación al condominio completo, además en cuadro de superficies debe distinguir entre las superficies del condominio y de la unidad a ampliar.

**R: No completa cuadros de superficies del formulario, superficies útiles y comunes del condominio.**

c. Numeral 6.2, debe completar densidad máxima bruta.

**R: No completa datos solicitados en formulario de solicitud.**

d. El resto de las normas urbanísticas, debe considerar observación numero 2.

**R: En la respuesta de las observaciones, existe un error en la determinación de la superficie ampliada del 2do piso, según los parámetros que señala el Art. 5.1.11 de la OGUC y la DDU 110 del MINVU, en el sentido que la superficie edificada para el caso de planos inclinados, se debe determinar por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 sobre él, por lo tanto, la superficie del 2do piso es menor, este error trae como consecuencia en la definición del coeficiente de constructibilidad y demás parámetros relacionados. Por otro lado las superficies se deben expresar con al menos 2 decimales.**

g. Numeral 6.9, el calculo de aportes debe ir en relación al avalúo total del predio. Corregir.

**R: se reitera que debe considerar el avalúo total del predio, no del avalúo sobre bien comun 1, que señala el Certificado de Avalúo Fiscal Detallado.**

h. Numeral 6.11, definir a qué disposiciones especiales se acoge el proyecto.

**R: No completa datos solicitados.**

i. Numeral 6.14, superficie debe ser en relación a la superficie ampliada de la unidad.

**R: En la respuesta de las observaciones, existe un error en la determinación de la superficie ampliada del 2do piso, según los parámetros que señala el Art. 5.1.11 de la OGUC y la DDU 110 del MINVU, en el sentido que la superficie edificada para el caso de planos inclinados, se debe determinar por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 sobre él, por lo tanto, la superficie del 2do piso es menor, este error trae como consecuencia en la definición del coeficiente de constructibilidad y demás parámetros relacionados. Por otro lado las superficies se deben expresar con al menos 2 decimales.**

**RESUELVO:**

**1. RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE OBRA MENOR AMPLIACIÓN HASTA 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el POM-4757 de fecha 14-3-2024 patrocinado por el arquitecto **FRANCO DANIEL ARAYA ALCAYAGA**, para el predio ubicado en MIÑO N° 50 CS 7, comuna de Concón, Rol de Avalúo 3398-319, propiedad de **JUAN JOSÉ BILBAO FABRES**.

**2. DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **POM-4757** de fecha **14/3/2024**

CONCÓN, 09 de enero de 2025



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

~~ARR/POF/pqf~~

- Sr(a). FRANCO DANIEL ARAYA ALCAYAGA
- Sr(a). JUAN JOSÉ BILBAO FABRES
- Expediente Técnico N° POM-4757
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.