



**ACTA DE OBSERVACIONES**  
**DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :**  
**Temuco**  
**REGIÓN: Araucanía**

SOLICITUD N°
2022/4983
FECHA ACTA
29-11-2022
ORD.DOM
01627

**Propietario** : BANCO SANTANDER CHILE  
**Representante** : ALEJANDRO PROSCHLE  
**Patrocinante** : Daniel Schmidt Mc Lachlan  
**Ubicación** : HOCHSTETTER / O'HIGGINS 975 / 01071  
**ROL** : 1511-12 / 1511-22  
**LOCALIDAD** : TEMUCO

En conformidad al artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, habiendo revisado el expediente **2022/4983** correspondiente a la solicitud de **RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2.** comunico al solicitante las siguientes observaciones:

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA
<p><b>RESPECTO DE LOS DOCUMENTOS PARA LA RECEPCIÓN DEFINITIVA</b></p> <p><b>1.-</b> • Respecto al Formulario de Solicitud de Recepción Definitiva:</p> <p>No ha ingresado, Solicitud de Recepción Definitiva completa correctamente, firmada por el propietario y los profesionales responsables del proyecto.</p> <p>- En PUNTO 3, no señala a profesional CALCULISTA, nominado en Permiso de Edificación N° PE-0701/2020 de fecha 25/05/2020.</p> <p>- En PUNTO 5, no declara si hubo o no cambios respecto del proyecto aprobado. Por otro lado, ingresa láminas en la presente solicitud, indicadas también en el PUNTO 9 del Formulario de Solicitud de Recepción, correspondiente a Modificaciones Menores Art. 5.2.8. de la OGUC.</p> <p>* Se solicita aclarar incongruencia.</p> <p>Deberá ingresar un ejemplar en formato digital de la Solicitud de Recepción Definitiva completa correctamente, firmada por el propietario y los profesionales responsables del proyecto.</p> <p>Los antecedentes, documentos y/o planos que se acompañen a las solicitudes y otras actuaciones escritas, deberán ser enviados en un formato donde conste la firma del autor del antecedente, documento y/o plano.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 5.2.6. de la O. G. U. y C.</li><li>• Art. 5.2.8. de la O. G. U. y C.</li><li>• DDU 429, Circular Ord. N° 174, de fecha 03.04.2020 - MINVU • DDU 436, Circular Ord. N° 280, de fecha 02.07.2020 - MINVU</li><li>• DDU 462, Circular Ord. N° 438, de fecha 30.09.2021 - MINVU</li></ul>
<p><b>2.-</b> • Respecto a la Solicitud de Recepción Parcial, si procediera:</p> <p>No ha ingresado documentación asociada a parcialidad, de acuerdo a lo que señala el Art. 5.1.23. de la O. G. U. y C.</p> <p>Art. 5.1.23. de la O.G.U.C.:</p> <p>Las edificaciones o conjuntos de ellas se podrán recepcionar por partes, siempre que la parte a recepcionar pueda habilitarse independientemente.</p> <p>En estos casos se estará al siguiente procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Durante el transcurso de la obra o al momento de requerirse una recepción definitiva parcial, el arquitecto proyectista deberá presentar una carta en tal sentido ante la Dirección de Obras Municipales.</li><li>2. Se adjuntarán planos de las edificaciones que grafiquen las partes terminadas, acompañando un cuadro de superficies de cada una y acreditando el cumplimiento de la cuota proporcional de estacionamientos, de los porcentajes de cesiones de áreas verdes y equipamiento, cuando corresponda y del cumplimiento de otras exigencias que le pudieran afectar, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza.</li></ol> <p>* Deberá ingresar documentos de acuerdo a lo que señala la normativa vigente aplicable.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 5.1.23 de la O. G. U. y C.</li></ul>
<p><b>3.-</b> • Respecto a Certificado de Instalación de Climatización:</p> <p>Ingresó documento correspondiente a Certificado de Instalaciones de Climatización, emitido por SideClim SPA, de fecha 21/02/2020.</p> <p>De acuerdo a las Especificaciones Técnicas aprobadas en Permiso de Edificación N° PE-0701/2020 de fecha 25/05/2020, no se consultan Instalaciones de Climatización.</p> <p>Además, en Visita a Terreno realizada con fecha 29/11/2022, se observa instalación de equipos de clima en ambas</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 5.2.6. de la O. G. U. y C.</li><li>• Art. 5.2.8. de la O. G. U. y C.</li></ul>

plantas de la edificación.  Deberá proceder de acuerdo a lo que señala el Art. 5.2.2. de la O. G. U. y C.:  "Las obras deberán ejecutarse en conformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados en el respectivo permiso y sus modificaciones, si las hubiere.  En caso de existir modificaciones al proyecto aprobado, a sus especificaciones o antecedentes, se procederá conforme lo establece el artículo 5.1.17., salvo que se trate de modificaciones menores, las que podrán tramitarse conforme al artículo 5.2.8. de este mismo Capítulo".	
4.- • Respecto al Informe de Medidas y Gestión de Calidad:  Documento ingresado no es consistente con lo que señala el Art. 5.8.3. de la O. G. U. y C.  * Deberá ingresar documento corregido, de acuerdo a lo que señala la normativa vigente aplicable,.	• Art. 5.2.6. de la O. G. U. y C. • Art. 5.8.3. de la O. G. U. y C.
5.- • Respecto al Libro de Obras:  Documento ingresado no está en conformidad con lo que señala el Art. 1.2.7. de la O. G. U. y C.  * Deberá ingresar documento corregido de acuerdo a lo que señala la normativa vigente aplicable.	• Art. 1.2.7. de la O. G. U. y C.
6.- • Respecto de los documentos adjuntos a la solicitud de recepción de obras, se informa:  Deberá adjuntar una Declaración Jurada que certifique la autenticidad de los documentos y/o certificaciones que se adjuntaron al expediente de la solicitud de recepción (Letra c) del Numeral 3 de la DDU 429, Circular Ord. N° 174 del 03.04.2020).  La Declaración Jurada (firmada) deberá contener su nombre, profesión, número de cédula de identidad, número telefónico y dirección, con el objeto de posibilitar la verificación de la autenticidad de los datos aportados, si fuere necesario.	• DDU 429, Circular Ord. N° 174, de fecha 03.04.2020 - MINVU • DDU 436, Circular Ord. N° 280, de fecha 02.07.2020 - MINVU • DDU 462, Circular Ord. N° 438, de fecha 30.09.2021 - MINVU
7.- • Respecto al Informe del Arquitecto:  Documento ingresado, señala que las obras se ejecutaron en conformidad con el Permiso de Edificación aprobado, lo cual no es congruente con lo observado en Visita a Terreno, realizada con fecha 29/11/2022.  En la presente Acta de Observaciones se detallan las obras ejecutadas que son inconsistentes con lo aprobado en Permiso de Edificación N° PE-0701/2020 de fecha 25/05/2020, por el cual solicita recepción definitiva de obras de edificación.  * Deberá ingresar documento actualizado y corregido.	• Art. 144 de la L. G. U. y C.
8.- • Respecto al Plan de Emergencia y Evacuación, si procediera:  Respecto a las modificaciones ejecutadas respecto al proyecto aprobado, observadas en terreno, si procede, deberá actualizar el Plan de Emergencia y Evacuación conforme a las obras ejecutadas y a la realidad en terreno.  Se deja constancia.	• Art. 144 de la L. G. U. y C.
9.- • Respecto al Certificado de Dotación de Agua Potable y Alcantarillado:  De acuerdo a lo observado en terreno, se observaron obras que corresponden a instalaciones de agua potable y alcantarillado, que no son parte del proyecto aprobado.  Se deja constancia.	• Art. 5.2.6. de la O. G. U. y C.

#### RESPECTO DE LAS OBRAS EJECUTADAS

10.- • En Visita a Terreno, realizada con fecha 29/11/2022, se observaron obras ejecutadas que no están contenidas en proyecto aprobado, Permiso de Edificación N° PE-0701/2020 de fecha 25/05/2020, las cuales se detallan a continuación:  10.1) En planta primer nivel, en polígono C, a contiguo al BAÑO ACCESIBLE, se observa BAÑO ejecutado, que incluye 1 WC y 1 Lavamanos, el cual no forma parte del proyecto aprobado, específicamente en Lámina N° 02 - PLANTA ARQUITECTURA 1er PISO. Respecto a esto, deberá actualizar el Certificado de Dotación de Agua Potable y Alcantarillado.  10.2) En planta segundo nivel, se observan tabiques interiores vidriados que no forman parte del proyecto aprobado y donde no hay registro por parte de esta Dirección de Obras de permisos emitidos respecto a las obras señaladas, específicamente se observa en sectores: OF. GERENCIA, OF. ADMINISTRACIÓN, HALL.  Respecto a lo anterior, deberá proceder de acuerdo a lo que señala el Art. 5.1.17. de la O. G. U. y C.  Además, las modificaciones mencionadas afecta directamente al Plan de Emergencia y Evacuación del edificio, se requerirá, de proceder, una actualización de este respecto a lo ejecutado y observado en terreno.	Art. 5.1.17. de la O. G. U. y C. Art. 144 de la L. G. U. y C.
---	--



Se deja constancia de incongruencias en documentación presentada en el expediente, tales como el Informe del Arquitecto que señala que las obras se ejecutaron de acuerdo al proyecto aprobado, lo cual no es consistente de acuerdo a lo observado en la presente Acta de Observaciones, además de declaración jurada ingresada de acuerdo a lo que señala la DDU429, en la cual DECLARA JURADAMENTE que las obras se ejecutaron en conformidad del permiso aprobado, lo cual no es congruente.

**11.-** • En primer nivel, sector estacionamientos, se observan estructuras de TÓTEM PUBLICITARIO, el primero ubicado en acceso vehicular por calle San Martin y el segundo ubicado por acceso por calle Hochstetter, los cuales no forman parte del proyecto aprobado y del cual no hay registro de Permisos aprobatorios emitidos por parte de esta Dirección de Obras Municipales.

• Art. 2.7.10. de la O. G. U. y C.

Estas estructuras se encuentran emplazadas en zona de ANTEJARDIN.

Respecto a lo anterior, deberá proceder de acuerdo a lo que señala el Art. 2.7.10. de la O. G. U. y C.

**12.-** • Se observaron obras sin ejecutar, respecto del proyecto aprobado:

• Art. 5.2.5. de la O. G. U. y C.

12.1) En primer nivel, no se ejecuta mesón accesible, de acuerdo a lo aprobado en Lámina N° ACC01 aprobada en Permiso de Edificación N° PE-0701/2020 de fecha 25/05/2020.

10.2) No se ejecutan estacionamiento de bicidetas, emplazados en sector estacionamiento por acceso calle San Martin, de acuerdo a Lámina N° 01- Planta Emplazamiento.

Art. 5.2.5. de la O. G. U. y C.:

"El Director de Obras Municipales otorgará la recepción, previa verificación que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado y sus modificaciones, si las hubiere, salvo que cuente con informe favorable de Revisor Independiente, en cuyo caso revisará sólo los aspectos urbanísticos".

#### COMENTARIOS GENERALES

**13.-** • Inciso 6° del Art. 5.2.5. de la O.G.U.C.: En los casos previstos en este artículo, el Director de Obras Municipales deberá verificar que se acompañen los certificados y demás documentos que corresponda, de acuerdo al artículo 5.2.6. y, en el caso de un proyecto de urbanización con construcción simultánea, los señalados en el artículo 3.4.1. (de la O.G.U.C.).

Todos los certificados y demás documentos ingresados adjuntos a una solicitud de recepción definitiva, así como también cualquier omisión, error o inexactitud de los mismos o de cualquier otro antecedente, son de exclusiva responsabilidad del propietario, así como de los profesionales que intervienen en el proyecto, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, en concordancia con las normas de la L.G.U.C. y su O.G.U.C., y de otras normas legales y reglamentarias que le sean aplicables.

• No podrá solicitarse la recepción definitiva de una obra sino cuando se encuentre totalmente terminada, Art. 5.2.6., inciso 1° de la O.G.U.C.

• Deberán estar ejecutadas todas las obras de acuerdo a normativa vigente, repuestos los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso en el espacio público que enfrenta el predio, Art. 5.2.6., inciso 5° de la O.G.U.C.

• Se hace presente que el Art. 5.2.7. de la O.G.U.C. establece que ninguna edificación podrá habilitarse antes de que se haya cursado la Recepción Definitiva.

• En caso de existir modificaciones al proyecto aprobado, sus especificaciones o antecedentes se procederá conforme lo establece el Art. 5.2.2. de la O.G.U.C., según el caso que corresponda y adoptar el procedimiento de esta D.O.M.

• Deberá hacer ingreso de todos los documentos, certificados y antecedentes que corresponda de acuerdo al proyecto aprobado, cumplir con todas las exigencias que indique el permiso de edificación y sus modificaciones si las hubiere, y con la normativa vigente. Será responsabilidad del profesional aportar los antecedentes necesarios y adecuar el proyecto a las exigencias que se le formulen, Art. 119 de la L.G.U.C.

• La presentación de nuevos antecedentes puede originar nuevas observaciones.

• No se aceptará el ingreso de documentos sin firma y/o timbre original del profesional, organismo emisor o persona responsable.

**NOTA:** Si en el plazo máximo de 60 días, a contar de la presente fecha, no se hubieran resuelto las observaciones, el expediente será devuelto al propietario de acuerdo al Artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de adoptar las acciones legales que correspondan, si la obra hubiese sido iniciada.

CRISTIAN BARRIENTOS LOMA-OSORIO

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

FIRMA Y TIMBRE



MABR/CAT/NMR

Distribución:

C.c.: Indicada

C.c.: Carpeta de Construcción N° 726/2020