



REPUBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR  
DIRECCION DE OBRAS

## ACTA DE RECHAZO

OFICIO Nº
985/2024
FECHA
25-09-2024
ROL
52-50

**DE: SCARLETT SALINAS ALVARADO.**  
**DIRECTOR DE OBRAS (S) I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR.**

**A: LEONARDO VALDES CRUZ.**  
**ARQUITECTO.**

En conformidad al artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, habiendo revisado el Expediente nº **193/2024** correspondiente a la solicitud de: **MODIFICACION PROYECTO DE OBRA MENOR**. Ubicado en: **RUTA E-30-F NORTE Nº8.590 LOTE 3, CONDOMINIO PUNTA PITE, ZAPALLAR.**

Comunico al solicitante las siguientes observaciones.

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p><b>Se rechaza el expediente 193/2024, por el no cumplimiento del Acta de observaciones N°732 de fecha 23-07-2024.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De acuerdo a los antecedentes que se encuentran en la Dirección de obras de Zapallar no es factible prorratar los coeficientes de las áreas comunes del Condominio Punta Pite de acuerdo al artículo 57 de la ley 21.442 por cuanto dicho dominio ya utilizó al máximo sus coeficientes de constructibilidad.</li> </ul> <p><u>Por otra parte, y de acuerdo a la DDU N°158, debe adjuntar prorrato de las superficies de la ocupación de suelo de todos los lotes de acuerdo a la superficie neta del Condominio y para la zona ZH-4 del Plan Regulador Comunal de Zapallar.</u></p> <p><u>Respuesta:</u></p> <p><i>De acuerdo a los antecedentes entregados, la modificación de proyecto no supera la constructibilidad que ha quedado establecida en el plano del condominio. El sitio 3 corresponde a sitios de la clase A, con una superficie máxima permitida de 698 m2 y en esta modificación la superficie total llega a 567,63 m2 por lo que no se aplica sobre este coeficiente una superficie adicional por prorrato y como usted lo señala, la distribución de superficie en la Zona ZH-4ª se ha aplicado sobre el total disponible en el terreno.</i></p> <p><i>Respecto al coeficiente máximo de ocupación de suelo, éste no ha sido considerado en la aprobación del proyecto de condominio por lo que en esta presentación se aplica el coeficiente sobre la superficie del terreno y lo que corresponde al sitio de acuerdo al prorrato sobre los bienes comunes en la zona ZH-4A.</i></p> <p><i>Se acompaña el cálculo del prorrato del sitio en planilla adjunta cuyo valor ha sido considerado sobre las áreas comunes del condominio.</i></p> <p>Conforme a la Resolución N°03/2005, si bien queda establecido el prorrato del coeficiente de Constructibilidad para los lotes proyectados en el Condominio Punta Pite, no se declara el <b>prorrato de la ocupación</b> de suelo correspondiente a los sitios respectivos. Dado que dicha información no fue entregada por el solicitante, no es posible aplicar al proyecto lo estipulado en la circular DDU 158/2005 la cual indica que es posible que el proyectista haga uso de los coeficientes generales de Constructibilidad y ocupación de suelo aplicables al total del terreno correspondiente al lote de un condominio tipo B, siempre y cuando esto no exceda los coeficientes técnicos generales.</p>	<p>LGUC Art. 57</p> <p>DDU 158/2005</p>

ZAPALLAR

CACHAGUA

LA LAGUNA

CATAPILCO

BLANQUILLO

LA HACIENDA

Dirección de Obras

☒ Calle Moisés Chacón N°149, 2° Piso, Zapallar. Teléfono (33) 2296828 – (33) 2296829  
E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>No es posible hacer uso de una superficie de ocupación de suelo mayor a la que le corresponde al lote de acuerdo a su área asignada ni tampoco es factible corroborar la aplicación del artículo 57 de la ley N° 21.442</p>	

NOTA: ANTES DE CONCEDER UN PERMISO DE EDIFICACIÓN, DEBEN SER ACLARADAS O SUBSANADAS LA TOTALIDAD DE LAS OBSERVACIONES COMUNICADAS POR PARTE DE LA DOM, YA SEAN LAS SUSCRITAS EN EL ACTA RESPECTIVA O LAS DERIVADAS DEL PROCESO DE REVISIÓN DEL PROYECTO EN TRÁMITE. EN CASO DE NO SER SUBSANADAS O ACLARADAS LA TOTALIDAD DE LAS OBSERVACIONES EMITIDAS, SE PROCEDERÁ A RECHAZAR EL EXPEDIENTE DE ACUERDO A LO CONSIGNADO EN ART. 1.4.9 OGUC QUEDANDO EL EXPEDIENTE DISPONIBLE PARA SU RETIRO.

Saluda a Ud.



SCARLETT SALINAS ALVARADO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)  
FIRMA Y TIMBRE

DISTRIBUCION:  
01.- LEONARDO VALDES CRUZ. ARQ.  
02.- JAIME IZQUIERDO IÑIGUEZ. PROP.  
03.- HECTOR MARTINEZ MORENO. REV INDEP.  
04.- ARCHIVO EXP- 193/2024  
05.- ARCHIVO DOM  
SSA/RBP/FSB OFICIO N° 985 /2024



ZAPALLAR CACHAGUA LA LAGUNA CATAPILCO BLANQUILLO LA HACIENDA

Dirección de Obras  
 ☒ Calle Moisés Chacón N°149, 2° Piso, Zapallar. Teléfono (33) 2296828 – (33) 2296829  
 E-mail: obras@munizapallar.cl

  
**ZAPALLAR**  
1939