



DEPTO.DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: N° -----366--

**ANT.:** 1) Su ORD.N°01 de fecha 03/01/2019 en la que solicita nuestro pronunciamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC.  
2) ORD.N°2773 de SEREMI MINVU Región de Valparaíso a DOM (S) I.M de La Ligua de fecha 03/09/2018.  
3) ORD.N°2997 de SEREMI MINVU Región de Valparaíso de fecha 23/10/2017.  
4) ORD.N°12.200/19 de Armada de Chile de Dirección General del Territorio Marítimo y Marina Mercante de fecha 11/12/2018.  
5) Plano L-01 de Levantamiento Línea Más Alta Marea y Baja Marea, Sector El Puquen Caleta Los Molles, Comuna de La Ligua de fecha 29/03/2002.

**MAT.:** Se reiteran pronunciamientos respecto de la zonificación aplicable al sector objeto de su consulta conforme a lo dispuesto por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte, PIV SBCN.

VALPARAÍSO 25 ENE 2019

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**A : DOM (S) I.MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**

Mediante su presentación individualizada en el antecedente, se ha solicitado nuestro pronunciamiento respecto de la zonificación aplicable al "sector de playa de la localidad de Los Molles" en la Comuna de La Ligua, lo anterior conforme a las disposiciones contenidas en el art.4° de la LGUC.

Habiendo sido analizados los antecedentes, es posible señalar lo siguiente:

1. PIV-SBCN establece para la Zona ZR-1 Zona de Restricción Faja Costera (Playa) que:  
*"esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V 02. Corresponde al Bien Nacional de Uso Público , delimitado entre la línea de la más baja marea y la línea de la más alta marea ;los terrenos de playa fiscales , delimitados entre la línea de la más alta marea y la línea trazada a 80m desde dicha línea , o vía pública que la limite.  
En esta Zona sólo se permitirá el uso de equipamiento de nivel intercomunal y comunal de esparcimiento , deporte y de pesca artesanal , tales como ramblas, embarcaderos, marinas, malecones, muelles, varaderos, cabinas y kioscos de temporada para la atención de los usuarios de la playa .Estos usos deberán ser acordes con el entorno de la faja costera y contar con la previa evaluación e informe favorable de los Organismos pertinentes, que tienen tuición sobre el borde costero y la variable medio ambiental".*



DEPTO.DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

2. Por su parte, la Dirección de Intereses Marítimos y Medio Ambiente Acuático de la Armada de Chile , DIRINMAR, mediante su ORD.N°12.200/19, ha definido la Línea de Playa N°11/02 de fecha 11/12/2002 que *"fija la Línea de las más Altas Mareas señalada en el plano elaborado por el Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada en Los Molles, Hojas L-01,02,03,04 y 05, Comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, V Región de Valparaíso"*, definición de límites vigentes para el sector.
3. Por lo anterior es posible concluir que la zonificación aplicable para el sector objeto de su consulta graficada en imagen satelital sin referencias adjunta a su presentación, corresponde a la Zona ZRI-1 comprendida entre las referidas líneas de más baja y alta y marea y la Zona de Extensión Urbana adyacente graficada en el plano M.P.I.V. 02, correspondiente a la Zona A.E.U.-1, en el caso de que esta enfrente a una propiedad privada y no a un *"terreno de playa fiscal"*, en cuyo caso habrá de atenderse a lo indicado en el punto 1 precedente.

Saluda atentamente a Ud.

EVELYN MANSILLA MUÑOZ

Secretaria Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



HEGN/MSA

**DISTRIBUCION**

- Destinatario
- Archivo D.U e I.
- Unidad Jurídica
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI ( )

NO (X)



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO**

**---2773--**

**ORD.:** N° \_\_\_\_\_/

**ANT.:** Su Oficio Ord. N°58/18 de fecha 15 de julio de 2018.

**MAT.:** Interpreta el Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte, en sector urbano del Borde Costero de La Ligua, localidad de Los Molles.

**VALPARAISO,**

**- 3 SEP 2018**

**DE :** SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO (S)

**A :** DIRECTOR DE OBRAS (S)  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que esta Secretaría Regional Ministerial recibió su presentación señalada en el antecedente, en la cual solicita la interpretación del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte, en el sector denominado "La Puntilla de Los Molles" ubicada en el Borde Costero de La Ligua. En lo particular, se solicita clarificar la zonificación en el sector señalado y precisar el límite entre las zonas ZRI 1 y ZR2.
2. En relación a lo consultado, me permito informar a Usted que, tal como fue informado anteriormente por esa Dirección de Obras Municipales a través de certificados de informaciones previas, el sector en consulta forma parte de la zona denominada "Zona de Restricción Faja Costera (Playa)" singularizada con la nomenclatura ZRI 1, la cual reconoce los terrenos correspondientes a Bienes Nacionales de Uso Público delimitados entre la línea de más baja marea y la línea de más alta marea; los terrenos de playa fiscales, delimitados entre la línea de más alta marea y la línea trazada a 80 metros desde dicha línea, o la vía pública que la limite.
3. De acuerdo a lo establecido en la ordenanza del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte, en esta zona sólo se permitirá el uso de equipamiento de nivel intercomunal y comunal de esparcimiento, deporte y pesca artesanal, tales como ramblas, embarcaderos, marinas, malecones, muelles, varaderos, cabinas y kioscos de temporada para atención de los usuarios de la playa.
4. Finalmente, se hace presente que el límite entre las zonas ZRI 1 y ZRI 2 en el sector en análisis, se encuentra a 70 metros al poniente de la intersección de calle Los Pescadores con Los Huiros. Para efectos de determinar el límite entre ambas zonas, deberá considerar como punto de origen de la medición, la intersección de los ejes de las vías señaladas.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



**NERINA PAZ LÓPEZ**  
Secretaria Regional Ministerial  
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso (S)



**DISTRIBUCION:**

- Destinatario:
  - Departamento Desarrollo Urbano.
  - Oficina de Partes
  - PUBLICAR TRANSPARENCIA
- SI ( ) NO (X)

ORD. : N° **---2997--** /

ANT.: -ORD.N°027 de DOM (S) I.M La Ligua a SEREMI MINVU Región de Valparaíso de fecha 22/09/2017 en el que remite informe del caso solicitado.  
-ORD.N°2493 de SEREMI MINVU Región de Valparaíso a DOM I.M La Ligua, de fecha 04/09/2017, en el cual se le solicita informe del caso que indica.  
-Correo electrónico del Sr.Carlos Bisbal de fecha 28/09/2017 en que se remiten antecedentes complementarios a primera presentación.  
-Presentación de Sr.Andrés Obrecht G. a SEREMI MINVU Región de Valparaíso de fecha 27/07/2017.

MAT.: Se pronuncia respecto de solicitud de reconsideración de rechazo de anteproyecto de edificación denominado "*Plan de Desarrollo Los Molles*" por la DOM de La Ligua.

VALPARAISO **23 OCT 2017**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**A : SR.ANDRÉS OBRECHT G.**

Mediante la presentación individualizada en el antecedente, se ha requerido solicitar a la Dirección de Obras de la I.M de La Ligua , "*dejar sin efecto el rechazo del asunto y pronunciarse respecto de los demás aspectos técnicos de este anteproyecto, dentro de los plazos establecidos para ello, manteniendo vigente el expediente N°1178/2017.*"

En dicho contexto, se señala que la Dirección de Obras de la I.M de La Ligua, mediante su Acta de Observaciones de fecha 14/07/2017 rechazó el anteproyecto de edificación N°1178/2017 ubicado en Avda. Hermanos de la Costa N°638, localidad de Los Molles, el cual consiste en la construcción de un conjunto de viviendas (57 unidades), hospedaje y equipamientos, acogido a la Ley 19.537 de co-propiedad inmobiliaria, (condominio tipo B) aludiendo a que: "*en el expediente se adjunta certificado de informaciones previas del año 2011 cuya información respecto al plan regulador intercomunal se encuentra desactualizada.*

*De acuerdo a los registros de la Dirección de Obras, en el año 2016 y 2017 se entregaron a la inmobiliaria Lilén certificados de informaciones previas con la información actualizada, donde se observa que el anteproyecto presentado queda ubicado en gran parte dentro de la zona ZRI1 (zona de restricción faja costera) no pudiéndose de esta forma emplazar el proyecto en dicha zona.*

*Por este motivo la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Ligua rechaza la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación presentada".*

1. Como primera consideración es posible señalar lo siguiente:
  - 1.1 El Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte actualmente vigente, fue aprobado mediante resolución N°31-4-35 de fecha 01/08/1996, al cual si bien se le han incorporado modificaciones , con fechas 06/02/2001 y 01/03/2014, estas no afectaron al sector de Los Molles, por cuanto no procede se señale que la información respecto a dicho IPT, indicada en el certificado de informaciones previas N°461 de fecha 01/09/2011, se encuentra "desactualizada", dado que, como se señala , el sector de Los Molles no ha sufrido modificaciones respecto de su normativa urbana aplicable.
2. Ahora bien, respecto de la discordancia de lo indicado en los certificados de informaciones previas N°461 de fecha 01/09/2011, N°551 de fecha 29/11/2016 y N°200 de fecha 23/03/2017, todos para la propiedad rol de avalúo N°403-21 de la comuna de La Ligua, y lo señalado en el punto 1 del ORD.N°027 de DOM(S) La Ligua a SEREMI MINVU Región de Valparaíso de fecha 22/09/2017 en el cual se señala que *"efectivamente existen diferencias entre cada uno de ellos , graficando un polígono distinto par a la Zona ZRI-1 , interpretando dicho llmite en distintas ocasiones con distinto resultado"*, es preciso señalar , que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo , efectuar las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial , por cuanto no procede, en caso de existir dudas respecto de una determinada zonificación aplicable a un predio, como en la especie, el que una DOM efectúe interpretaciones del IPT, por cuanto excede el ámbito de sus competencias.
3. En relación a la definición de la ZRI-1, cabe señalar lo siguiente:
  - 3.1 PIV-SBCN establece para la Zona ZR-1 Zona de Restricción Faja Costera (Playa) que: *"esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V 02. Corresponde al Bien Nacional de Uso Público , delimitado entre la línea de la más baja marea y la línea de la más alta marea ;los terrenos de playa fiscales , delimitados entre la línea de la más alta marea y la línea trazada a 80m desde dicha línea , o vía pública que la limite.*  
*En esta Zona sólo se permitirá el uso de equipamiento de nivel intercomunal y comunal de esparcimiento , deporte y de pesca artesanal , tales como ramblas, embarcaderos, marinas, malecones, muelles, varaderos, cabinas y kioscos de temporada para la atención de los usuarios de la playa .Estos usos deberán ser acordes con el entorno de la faja costera y contar con la previa evaluación e informe favorable de los Organismos pertinentes, que tienen tuición sobre el borde costero y la variable medio ambiental"*.
  - 3.2 Por consiguiente y en atención a lo señalado en puntos anteriores, se procedió, mediante reunión sostenida en la Dirección de Intereses Marítimos y Medio Ambiente Acuático de la Armada de Chile , DIRINMAR, con fecha 30/08/2017, a verificar lo señalado en ORD.N°12.200/19, Línea de Playa N°11/02 de fecha

11/12/2002 que *"fija la Línea de las más Altas Mareas señalada en el plano elaborado por el Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada en Los Molles, Hojas L-01,02,03,04 y 05, Comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, V Región de Valparaíso"*, definición de límites vigentes para el sector.

- 3.3 Por lo anterior cabe concluir que la Zona ZRI-1 del PIV SBCN aplicable al predio rol de avalúo N°403-21 de la comuna de La Ligua, graficada en "Planos de Zonificación" de Certificados de Informaciones Previas N°551 de fecha 29/11/2016 y N°200 de fecha 23/03/2017 se apartan de lo dispuesto por el organismo competente mediante ORD.N°12.200/19 de fecha 11/12/2002 y lo graficado en Plano L-01 de Levantamiento Línea Más Alta y Baja Marea, Sector El Puquén Caleta Los Molles, Comuna de La Ligua de fecha 29/03/2002.
4. Por otra parte, en cuanto a lo informado por la DOM de la Ligua en respuesta a nuestra solicitud de informe efectuada mediante ORD.N°2493 de fecha 04/09/2017 relativo a que *"se encuentra en estos momentos recolectando información de los Planos de Loteos de Los Molles y sus modificación, ya que el polígono del predio señalado en el Anteproyecto no concuerda con el plano de loteo del sector"*, es preciso señalar lo siguiente:

- 4.1 De conformidad a lo señalado en el artículo 1.2.4 de la OGUC, *"los proyectistas serán responsables, en sus respectivos ámbitos de competencia, por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales."*

A mayor abundamiento, la Circular ORD.N°644 DDU 278 de fecha 16/12/2014 la cual dispone que: *"en virtud de lo establecido en el artículo 116 de la LGUC, el DOM debe revisar las normas urbanísticas aplicables al proyecto y si éste da cumplimiento con aquellas, otorgará el permiso o autorización requerida, sin perjuicio de las disposiciones que sobre estos aspectos contempla el artículo 24 de la LOCM. En caso de existir observaciones al proyecto presentado, conforme a lo establecido en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y, en armonía con lo dispuesto en el citado artículo 116 de la LGUC, el DOM deberá poner en conocimiento del interesado por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse, las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas, explicitando con claridad la o las normas urbanísticas derivadas del Plan Regulador, la LGUC y su OGUC, supuestamente no cumplidas"*.

- 4.2 No obstante lo anterior, por medio de reunión sostenida con profesionales de la unidad de regularización de loteos de la oficina de gestión de suelos del SERVIU de la Región de Valparaíso de fecha 26/09/2017, fue posible verificar que el predio Lote 1 de la Manzana 49, graficado en los planos del anteproyecto, corresponde a lo indicado en el Plano archivado en el CBR de la

Ligua el año 1997 , bajo el N°977 , el cual a su vez modificó el Plano de Regularización de Loteo Irregular del año 1995.

5. En mérito de lo expuesto, cabe consignar que tanto la observación formulada por la DOM de La Ligua en su acta de observaciones de fecha 14/07/2017 en la cual se rechazó el anteproyecto de edificación N°1178/2017 y lo indicado en ORD.N°2493 de fecha 04/09/2017 en el cual remite informe del caso, resultan improcedentes, por cuanto se apartan de las disposiciones contenidas en la legislación urbana vigente.
6. Sin perjuicio de lo anterior, en armonía con el criterio vertido en el Dictamen N° 053352N15 de fecha 03-07-2015 de la Contraloría General de la República y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.1.5 de la OGUC, cabe señalar lo siguiente:
  - 6.1 En todos los dibujos de elevaciones no se registra en forma diferenciada los siguientes perfiles: perfil de suelo natural existente en plomos de fachadas (adyacentes a fachadas), perfil de suelo definitivo proyectado en suelo de fachadas, perfil de suelo natural existente en deslindes y perfil de suelo definitivo proyectado en deslindes.
  - 6.2 Las rasantes, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.6.3 OGUC, deben levantarse en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y su nivel de aplicación corresponderá al nivel de suelo natural (existente en deslindes respectivos). Por otra parte la altura de edificación será medida a partir del nivel de suelo natural (art.1.1.2 OGUC) adyacente a las fachadas respectivas (o plomos de fachadas). Para poder determinar con claridad el cumplimiento de altura de edificación, distanciamientos exigibles y rasantes, es necesario tener claro cuál es el perfil de suelo natural y de suelo rectificado existente en deslindes y en plomos de fachadas, para ello deberá registrarlos en forma diferenciada.
  - 6.3 Se advierten la existencia de viviendas proyectadas como unidades independientes la cuales no cumplen con los distanciamientos hacia los deslindes (medidas no graficadas) establecidos en el artículo 4.1.14 de la OGUC.
  - 6.4 Las superficies destinadas a cesiones de equipamientos conforme lo dispuesto en el artículo 70° de la LGUC y 2.2.5 de la OGUC, no corresponden a bienes comunes de los copropietarios conforme lo dispuesto en Circular ORD.N°588, DDU Especifica N°62/2007 de fecha 23/07/2007.

7. Por consiguiente, y considerando que de los antecedentes reseñados se aprecia que la solicitud en comento omitió incluir la documentación exigida en el citado artículo 5.1.5. de la OGUC, es dable concluir que si bien lo obrado por la DOM no se ajustó a derecho, el referido expediente N°1178/2017 se debe entender rechazado en los términos que en ese precepto se establecen, debiendo por lo tanto efectuarse un nuevo ingreso el cual dé cumplimiento a la totalidad de las exigencias contenidas en el referido precepto legal.

Saluda atentamente a Ud.

**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO



MVVD/USA  
**DISTRIBUCION:**

- Destinatario
- DOM I.M La Ligua [dom@laligua.cl](mailto:dom@laligua.cl)
- Asesoría Urbana I.M La Ligua [alfredo@hoffstadt.cl](mailto:alfredo@hoffstadt.cl)
- Unidad Jurídica
- Depto. Desarrollo Urbano
- Archivo
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**  
SI ( ) NO ( )