



ORD.: N° 1394

ANT.: ORD.N°327 de Jefe(s) Depto. Desarrollo Urbano a Director de Obras I.Municipalidad de La Ligua de fecha 31/01/2014.
ORD.N°025 de Jefe(S) Depto. Desarrollo Urbano a Director de Obras I.Municipalidad de La Ligua de fecha 07/01/2014.
ORD.N°3079 de Jefe Depto. Desarrollo Urbano a DOM I.Municipalidad de La Ligua de fecha 04/12/2013.
ORD.N°2900 de Jefe Depto. Desarrollo Urbano a DOM I.Municipalidad de La Ligua de fecha 15/11/2013.

MAT.: Solicita instrucción del correspondiente sumario administrativo en aplicación del artículo 15° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

23 MAY 2014

VALPARAÍSO

**A : RICARDO PROVOSTE ACEVEDO
CONTRALOR REGIONAL DE VALPARAÍSO**

**DE : MAURICIO CANDIA LLANCAS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO**

Me dirijo a usted, en mi calidad de Secretario Regional Ministerial, a objeto de solicitar se instruya sumario administrativo en contra del Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Ligua, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 15 del D.F.L 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud de los antecedentes de hecho y derecho que a continuación paso a exponer.

El caso que se somete a su conocimiento se refiere a las irregularidades detectadas en la edificación de obras emplazadas en el sector del Loteo Los Sauces-Los Molles conocido también como la "Meseta del Chivato" ubicado al costado oriente de la Ruta 5 Norte, frente al balneario de Los Molles, Comuna de La Ligua, las cuales no cuentan con las debidas autorizaciones por parte de la Dirección de Obras Municipales y vulneran las normas establecidas para dicha zona por parte del respectivo Plan Regulador.

I. Antecedentes

- a) El Loteo Los Sauces-Los Molles se encuentra emplazado dentro de la Zona de Extensión Urbana 4, ZEU4, del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte, en adelante PIV SBCN, aprobado mediante Resolución Afecta N° 31-4-35, Valparaíso de fecha 01/08/1996.

Esta zona establece los siguientes usos de suelo e indicadores urbanísticos:

- Usos de suelo Permitidos: Vivienda, Equipamiento Intercomunal de Educación, Cultura, Esparcimiento y Turismo, Equipamiento Comunal y Vecinal de Áreas Verdes, Deporte, Comercio.



- Subdivisión Predial Mínima: 5000 m²
 - Coef. Máximo Ocupación de Suelo: Vivienda: 0,08, Otros usos: 0,10
 - Coef. Máximo Constructibilidad: Vivienda: 0,15, Otros usos: 0,20
 - Sistema de Agrupamiento: Aislado, sin adosamiento, rasante de 45°
 - Densidad Neta Máxima: 24 hab/ha, 2 viviendas por predio
- b) Mediante ingreso de fecha 28/10/2013, esta Secretaría Regional Ministerial, tomó conocimiento de que se encontrarían edificando en el sector del Loteo Los Sauces en la Comuna de La Ligua, obras que no contarían con el correspondiente Permiso de Edificación encontrándose además en contravención a las disposiciones establecidas para la Zona ZEU4 del PIV SBCN.

Al respecto y en conformidad a lo dispuesto en el art. 12° de la LGUC, se procedió a solicitar al Director de Obras de la I. Municipalidad de La Ligua mediante ORD. N° 2900 de fecha 15/11/2013, informe del caso en el cual se requiere dar cuenta de las denuncias efectuadas por el denunciante, informar respecto de si estas edificaciones contarían o no con el correspondiente Permiso de Edificación y señalar las medidas adoptadas por su Departamento con el fin de velar por el cumplimiento de la normativa urbanística vigente conforme a lo dispuesto en el artículo 142° de la LGUC y el artículo 5.2.1 de su Ordenanza General.

Ante la falta de respuesta por parte del DOM de La Ligua a ORD. N° 2900 de fecha 15/11/2013, se procedió a reiterar consecutivamente lo solicitado, una vez cumplidos los plazos establecido para la entrega de dicho informe, mediante ORD. N° 3079 de fecha 04/12/2013, ORD. N° 327 de fecha 31/01/2014 y ORD. N° 25 de fecha 07/01/2014, respecto de los cuales no hay respuesta a la fecha.

A consecuencia de lo anterior, se procedió a solicitar entrevista personal con el objeto de esclarecer las denuncias efectuadas por los denunciantes, la cual se efectuó en dependencias de la Municipalidad de La Ligua con fecha 11/01/2014.

En dicha ocasión el DOM reconoció estar en conocimiento de que en algunos de los casos denunciados, efectivamente se estarían realizando obras de edificación que no contarían con el correspondiente Permiso de Edificación emitido por su Dirección de Obras Municipales, contraviniendo además lo estipulado por el PIV SBCN.

Señaló además que en algunos de los casos denunciados, que si contarían con el Permiso de Edificación respectivo, se estaría haciendo uso de una suerte de subterfugio legal, ingresando solicitudes de Permiso de Edificación señalando como destino el residencial y el destino específico como "hospedaje" o "cabañas turísticas", uso que se encuentra permitido para la Zona ZEU 4 y para lo cual no aplica la densidad neta máxima estipulada por el correspondiente IPT, conforme lo dispone el artículo 2.1.22 de la OGUC, cuando en la realidad se trataría de "comunidades" quienes habrían adquirido derechos sobre un sitio común para la edificación de viviendas aisladas e independientes en la



práctica entre sí y que ninguna relación guardan con el destino de hospedaje que define el artículo 2.1.25 de la OGUC.

Asimismo, en dicha oportunidad, el DOM se comprometió verbalmente a remitir a la brevedad informe del caso con el objeto de dar respuesta a lo solicitado informando de las acciones adoptadas respecto de la fiscalización e inspección de las obras que no cuentan con las debidas autorizaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 142° de la LGUC y 5.2.1 de la OGUC, hechos y acciones que a la fecha no han acontecido y no han sido informadas.

Ante la pasividad manifestada por el DOM, se procedió a efectuar con fecha 11/01/2014 visita a terreno por parte de profesional del Depto. de Desarrollo Urbano al sector de La Meseta del Chivato, con el objeto de constatar personalmente las irregularidades denunciadas por los recurrentes y reconocidas por el mismo DOM.

En dicha instancia se observaron las edificaciones existentes y en ejecución en los predios roles de avalúo N° 1302-02, N° 1302-08, N° 1302-06, N° 1302-14, N° 1302-22, N° 1302-24 y N° 1302-29 (ver anexo N° 1) todos pertenecientes al Loteo El Sauce. Se realizaron entrevistas con propietarios y personal que trabaja en las obras quienes confirmaron que no contarían con Permiso de Edificación así como tampoco se tratarían de cabañas del tipo turístico tal como lo indica el único Permiso de Edificación del sector tenido a la vista correspondiente al Permiso de Edificación N° 107 de fecha 09/09/13 para el predio rol de avalúo N° 1302-02 (ver anexo N° 2) otorgado para la construcción de ocho "cabañas" de una superficie total edificada de 390,96 m2.

Por otra parte, con fecha 04/04/2014, fueron ingresados a esta Secretaría Regional Ministerial, tres expedientes solicitando la revisión de los proyectos a emplazarse en los predios roles de avalúo N° 1307-1, N° 1307-03 y N° 1307-37 patrocinados por la arquitecto María Pía Aspe, Rut: 15.070.927-K, para la edificación, en todos los casos, de cinco a seis "cabañas turísticas" en el loteo en cuestión, los cuales fueron derivados a la DOM de La Ligua atendido que corresponde a la Dirección de Obras revisar los proyectos con el objeto de otorgar el respectivo permiso de edificación. Ésta solicitud, da cuenta de la irregularidad de las edificaciones actualmente en construcción y del aumento de ésta práctica en el sector.

II. Contravenciones a la Normativa de Urbanismo y Construcciones y otras por parte de la Dirección de Obras de La Ligua.

1. El Director de Obras de la Municipalidad de La Ligua, no ha dado respuesta a las cuatro solicitudes efectuadas por esta SEREMI mediante los Ordinarios individualizados en el antecedente, respecto a informar acerca de si las edificaciones en ejecución contaban o no con el correspondiente permiso de edificación y sobre la adopción de medidas correspondientes ante el conocimiento del incumplimiento de la legislación urbana de estas, trasgrediendo lo dispuesto en el artículo 1.1.7 de la OGUC, la Ley 19.880 y los principios de eficiencia, eficacia, coordinación, probidad y transparencia que deben regir los actos de la Administración del Estado, como asimismo el artículo 4 de la LGUC.



2. El Director de Obras de la Municipalidad de La Ligua pese a estar en el más absoluto conocimiento de la ejecución de obras que no contaban con el correspondiente Permiso de Edificación desde el día 28/10/2013 fecha en la cual se efectuó la primera denuncia, no ha adoptado medida alguna conforme lo disponen los artículos 142° y 146° de la LGUC y 5.2.1 de su Ordenanza General.

En virtud de lo anterior, y ante la evidente pasividad con la que ha actuado el Director de Obras ante la solicitud de informe requerida por esta repartición en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC, frente a la denuncia efectuada con fecha 28/10/2013 y a la falta de fiscalización, es que solicito a Ud. la instrucción del correspondiente sumario administrativo, de conformidad a lo establecido en el artículo 15 de la LGUC.

Asimismo, y para su conocimiento, adjunto copia de ORD.N°327 de Jefe(s) Depto. Desarrollo Urbano a Director de Obras I.Municipalidad de La Ligua de fecha 31/01/2014, ORD. N° 025 de Jefe(S) Depto. Desarrollo Urbano a Director de Obras I.Municipalidad de La Ligua de fecha 07/01/2014, ORD. N° 3079 de Jefe Depto. Desarrollo Urbano a DOM I.Municipalidad de La Ligua de fecha 04/12/2013, ORD. N° 2900 de Jefe Depto. Desarrollo Urbano a DOM I.Municipalidad de La Ligua de fecha 15/11/2013, anexo 1 copia de Permiso de Edificación N°107 de fecha 09/09/13 para el predio rol de avalúo n° 1302-02 y anexo 2 esquema planimétrico del sector para un mejor entendimiento

Saluda atentamente a Ud.,



KCF/MPR/PBG/NSA

Con ant.adjuntos

DISTRIBUCION

- Destinatario
- Alcalde I.Municipalidad de La Ligua
- Concejo Municipal I.Municipalidad de La Ligua
- Archivo DU
- Unidad Jurídica
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI () NO (X)

MAURICIO CANDIA LLANCAS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO