INFORME DE TRABAJO OFICINA DE VIVIENDA

PARA: OSCAR LIELMIL ARIAS
DIDECO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA

PRESENTE

El siguiente informe contiene las actividades realizadas por el técnico Bladimir Alejandro Cabrera Delgado, Dibujante y modelador Arquitectónico, en la Oficina de Vivienda de la Ilustre Municipalidad de La Ligua, desarrolladas en el **mes de Noviembre de 2025.**

El trabajo desempeñado contempla:

a) Labores de elaboración de expedientes técnicos de vivienda nueva y ampliación e ingresos a DOM para obtención de permisos de edificación.
b) Levantamiento de viviendas existentes ingreso a DOM para su regularización, para de esa forma obtener beneficios Minvu para el usuario.
c) Elaboración de modulo técnico de todas las postulaciones realizadas por la entidad Patrocinante, elaboración de planos de demolición, arquitectura, arquitectura local, detalles constructivos y toda planimetría.
d) Elaboración en planimetría de proyectos DS27
e) Actividades a fines con el departamento (Capacitaciones, talleres en comunidad, apoyo a equipo técnico, etc)
f) Elaboración de proyectos técnicos Programa Banco Materiales, fiscalización de obras y elaboración de informes para pago de asistencia técnica.

- Durante el mes de Noviembre se realizaron las siguientes actividades:

Preparar expedientes para ingreso a dirección de obras

Se da comienzo a la elaboración de expedientes para ingresar en dirección de obras. La aprobación de la DOM es un proceso crucial en la continuidad de los subsidios ya que sin aquel documento no se puede continuar con dicho proceso. A continuación, se señala los beneficiarios a quienes se les debe armar expediente y se adjunta el listado de documentos que componen la carpeta .

Beneficiarios

- ***Patricia Tello Mourgues***
- ***Ondina Brito Valdivia***
- ***Nancy Bustamante Bustamante***
- ***Hugo Olivares Ogas***
- ***Angelica Lopez Barco***
- ***Maria Gallardo Delgado***

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
COMUNA DE
LA LIGUA

ENTIDAD GESTION RURAL
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA

SR. DIRECTOR DE OBRAS
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA

A través del siguiente expediente presento a Ud. una copia de la carpeta municipal que contiene los documentos que a continuación se detallan.

LISTADO DE DOCUMENTOS PROYECTO "Postulación a Construcción de Vivienda RURAL C.S.R., Programa Habitabilidad DS.10"

-DOCUMENTOS:

- Solicitud Permiso Edificación
- Fotocopia Carnet de Identidad Propietario
- Patente Arquitecto Patrocinador
- Copia Escritura Compra Venta
- Certificado de Dominio Vigente
- Certificado de Avalúo Fiscal Detallado
- Certificado de Informes Previos
- INE online
- Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM)
- Certificado de Factibilidad de Servicios:
    - Certificado de Dotación de Agua Potable APR
    - Certificado de Dotación de suministro eléctrico
- Resolución Sanitaria SEREMI de Salud
- Planos de Alcantarillado aprobados por SEREMI de Salud
- Patente Ingeniero Civil
- Título universitario de Profesional

PROYECTO

- Especificaciones Técnicas
- Acreditación Protección contra el Fuego
- Acreditación Acondicionamiento Térmico
- Acreditación Condensación

DEMOLICION

- Declaración jurada propietario
- Presupuesto demolición
- Plano de demolición

ARQUITECTURA

LAMINA 01:

- Planta de Emplazamiento Existente
- Planta de Emplazamiento Proyectado
- Ubicación Sector

LAMINA 02:

- Planta de Arquitectura
- Planta de Cubierta
- Grafica de Superficies
- Detalle de Puertas y Ventanas
- Escantillón
- Detalles Constructivos
- Cortes

LAMINA 03:

- Elevaciones

PROYECTO DE CALCULO

- Memoria de Cálculo
- Especificaciones Técnicas

LAMINA 01:

- Planta Fundación
- Planta Estructura
- Planta Techumbre
- Detalles

LAMINA 02:

- Elevaciones
- Detalles Cerchas
- Detalles

_____

Propietario

_____

OSCAR LIELMIL ARIAS
Arquitecto
Ilustre Municipalidad de La Ligua

Gestion para certificado de lineas con vialidad

En cuanto a ciertas normativas aplicables en las tramitaciones de direccion de obras , es necesario solicitar documentos para la correcta tramitacion, para obtener directrices que nos permitan aprobar las tramitaciones antes las entidades competentes . En el presente caso corresponde gestionar ante direccion de vialidad, por lo que al final de este informe se adjuntará el CIP en el cual se demuestra la necesidad de gestionar dicho documento, ademas tambien se adjuntará el documento obtenido para la tramitacion.

Informe para eximir estudio de riesgo por pendiente menor a 40%

En cuanto a temas de normativa, el CIP N° 330 de 16.05.25 establece la necediad de realizar un estudio de riesgo por pendiente, lo que alude a remociones de tierra debido a que la pendiente del terreno es muy pronunciada. Pero en caso de que la pendiente pueda ser menor a 40% existe la posibilidad de eximir dicho estudio, lo cual muchas veces es benefico para la dimaica del tramite, debido a que un estudio de riesgo por pendiente debe ser elaborado por un geologo el cual establece un monto considerable por dicho estudio. Al igual que la partida anterior se adjunta dicho informe que será ingresado a direccion de obras.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

ILUSTRE MUNICIPALIDAD COMUNA DE LA LIGUA

DIRECCIÓN DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD

LA LIGUA

REGIÓN : VALPARAÍSO

	P.R.C.		P.R.I.
	PLAN REGULADOR COMUNAL	✓	PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL

CERTIFICADO N°
331
FECHA
16-05-2025
SOLICITUD N°
329
FECHA
15-05-2025

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE					
SECTOR/LOTEO	SECTOR LA CAPILLA - QUEBRADA EL POBRE	MANZANA		LOTE	
ROL S.I.I. N°		LE HA SIDO ASIGNADO EL N°			

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL	PIV - SBCN	FECHA	D.O. 08-08-2023
PLAN REGULADOR COMUNAL		FECHA	
PLAN SECCIONAL		FECHA	
PLANO SECCIONAL		FECHA	

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO					
-	URBANA	-	EXTENSIÓN URBANA	X	RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCIÓN Nº	
FECHA	

4. Debera acompañar informe sobre calidad de suelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)	SI	-
	NO	X

5. NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	AR

AREA RURAL

NORMAS DE APLICACIÓN

En el Área Rural, correspondiente a los territorios que están fuera de los límites de extensión urbana graficados en el Plano PIV-SBCN, las autorizaciones que se otorguen, se ajustarán a lo establecido en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

* Vivienda del propietario y sus trabajadores
* Viviendas sociales o de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento.
* Balneario o campamento turístico
* Industrias
* Equipamiento
* Infraestructura

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
2,0 (ha)	----------	ART. 2.1.23 - ART. 2.6.2 - ART. 2.6.3		---------	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	**COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO**	**OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES**		**RASANTE**	**NIVEL DE APLICACIÓN**
--------	-------	---------		+	ART- 2.6.3 OGUC.
ADOSAMIENTOS	**DISTANCIAMIENTOS**	**CIERROS**		**OCHAVOS**	
ART. 2.6.2 OGUC.	ART. 2.6.3. OGUC.	**ALTURA**	**% TRANSPARENCIA**	ART. 2.5.4 OGUC	
		----	-----		

CESIONES Proporción frente y fondo sup. a ceder para áreas verdes(Art.2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)	
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS	

ÁREA DE RIESGO	ÁREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
- SI X NO	- SI X NO	- SI X NO	- SI X NO
ESPECIFICAR	ESPECIFICAR	ESPECIFICAR	ESPECIFICAR

5.2 LÍNEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VÍA	
AV. LA CAPILLA		**VIA LOCAL**	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	**11 Mts.**	ANTEJARDÍN	-
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	**5,5 Mts.**	CALZADA	**7 Mts.**

POR CALLE		TIPO DE VÍA	
PJE. CAPILLA 3		**PASAJE**	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	**3,6 Mts.**	ANTEJARDÍN	-
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	**1,8 Mts.**	CALZADA	-

POR CALLE		TIPO DE VÍA	
RUTA E-255 CAMINO PUBLICO		-	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	**DIRECCION DE VIALIDAD**	ANTEJARDÍN	-
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	-	CALZADA	-

POR CALLE		TIPO DE VÍA	
-		-	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	-	ANTEJARDÍN	-
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	-	CALZADA	-

5.3 AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)				SI	-
				NO	X
PARQUE	-	**VIALIDAD**	-	**ENSANCHE**	-
				APERTURA	-
DE LAS SIGUIENTES VÍAS					

GRAFICACIÓN DEL ÁREA AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134 LGUC)

	PLANOS O PROYECTOS
	Pavimentación
	Agua Potable
	Alcantarillados de Aguas Servidas
	Evacuación de Aguas Lluvias
	Electricidad y/o Alumbrado Público
	Gas
	Telecomunicaciones
	Plantaciones y obras de ornato
	Obras de defensa del terreno
	Otros (especificar)

6. CARÁCTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	SI	X
		NO	-

RECIBIDA	SI	X
	NO	-

GARANTIZADA	SI	-
	NO	X

7. DOCUMENTOS ADJUNTOS

	PLANO CATASTRAL

	PERFILES DE CALLES

	ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS DEL I.P.T.

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8.- PAGO DE DERECHOS				MEMO 27/2025
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°	-------	FECHA	-------
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	Of. De Vivienda	FECHA	15-05-2025

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA
DIRECTOR DE OBRAS

ALFREDO HOFFSTADT URRUTIA
DIRECTOR DE OBRAS
ARQUITECTO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA.

Dirección de Vialidad
Ministerio de Obras Públicas
Gobierno de Chile

OFICIO N° 242

La Ligua **13 de octubre de 2025**

El Jefe Provincial de Vialidad Petorca, quien suscribe, oficia:

1 Que el camino público E-255 "Cruce E-253 (La Canela) - Cruce E-285 (Illalolén)" Código MOP 65D30255, Comuna La Ligua, Provincia de Petorca, que colinda con propiedad Rol de Avalúo *Solicitado por el Señor* **Hugo Olivares Ogas**, Rut: Ingresada en oficinas de Partes bajo el número de proceso 19485412, tiene actualmente la siguiente línea de Faja Fiscal:

Km	Distancia Cerco-Eje Calzada Lado Derecho en metros	Distancia Cerco–Eje Calzada Lado Izquierdo en metros	Distancia entre cerco y cerco en metros	Ancho Calzada en metros	Tipo de Calzada
10.525	10.10	5.30	15.40	5.20	Tratamiento Superficial simple (TSS)
10.563	6.20	7.70	13.90	5.20	

2 Que conforme a lo establecido en Art. 36 del DFL N° 850/97, *se prohíbe ocupar, cerrar, obstruir o desviar los caminos públicos, como asimismo, extraer tierras, derramar aguas ,depositar materiales, desmontes, escombros y basuras en ellos, y en los espacios laterales hasta una distancia de 20 metros .*

3 Que conforme al Art. 36 del DFL N°850/97, cuando una persona o particular necesite hacer obras en el camino que exijan su ocupación o rotura (accesos, atraviesos, etc.), deberán solicitar permiso a la Dirección de Vialidad. Quién podrá autorizar en los términos que ésta determine.

4 La información contenida en este Oficio, se ha determinado en base a los antecedentes proporcionados por el interesado, de manera que cualquier inexactitud de estos no es responsabilidad de este servicio.

5 Este Oficio no constituye en forma alguna autorización de acceso a camino público.

6 El Presente Oficio tiene una validez de seis meses.

Se otorga el presente Oficio, para ser presentado en la Oficina de la Vivienda de la Ilustre Municipalidad de La Ligua.

DANIEL OMAR HIDALGO CARDOZA
JEFATURA PROVINCIAL DE PETORCA
Dirección de Vialidad
13/10/2025

DHC/kac
DISTRIBUCION
- Destinatario. tecnicovivienda@laligua.cl
- Archivo
N° Proceso: 19551257

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
COMUNA DE
LA LIGUA

OFICINA MUNICIPAL
VIVIENDA
LA LIGUA

INFORME TECNICO

JUSTIFICACION DE NO REQUERIMIENTO DE ESTUDIO DE RIESGO POR PENDIENTE EN TERRENO DE PENDIENTE MENOR A 40%

PROYECTO	: CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR
LOCALIDAD	: QUEBRADA EL POBRE
DIRECCIÓN	:
COMUNA	: LA LIGUA
ROL	:
PROPIETARIO	: ONDINA BRITO VALDIVIA
RUT	:
ARQUITECTO	: OSCAR LIELMIL ARIAS

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad argumentar la justificación de la exención de la presentación de un Estudio de Levantamiento de Riesgo por Pendiente, requerido por Certificado de Informaciones Previos N°330/202 emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la I. Municipalidad de La Ligua, para la presentación de Solicitud de Permiso de Edificación del proyecto individualizado anteriormente. La solicitud se fundamente en las características topográficas del terreno, las condiciones de estabilidad existentes y la ausencia de riesgos asociados a pendientes significativas

2. ANTECEDENTES DEL TERRENO

- Ubicación: RUTA E-255, CAMINO PUBLICO, N°3012, PASO OSCURO, LA LIGUA.
- Superficie Predial: 3.604 Has.
- Ocupación actual del terreno: VIVIENDA
- Accesos y colindancias: En sentido Nor-Oeste el predio colinda con ruta E-255, hacia el Nor-Este colinda con Comunidad de roco, hacia el Sur-Este colinda con camino público, y hacia el Sur-Oeste colinda con comunidad de roco.
- Zonificación según el PIV-SBCN: "AR – AR NP"

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Cabe señalar, que el proyecto a presentar ante la DOM corresponde a la construcción de una Vivienda Social de 71,09 m2, que viene a reponer la actual vivienda, la que previamente será demolida según lo establecido en la OGUC.

El emplazamiento de la nueva vivienda se realizará en el mismo lugar de la vivienda existente, ocupando la misma explanada, proyectándose un murete de contención como protección de la vivienda en la ladera norte, la cual tiene una pendiente de **23,10%**, según levantamiento topográfico

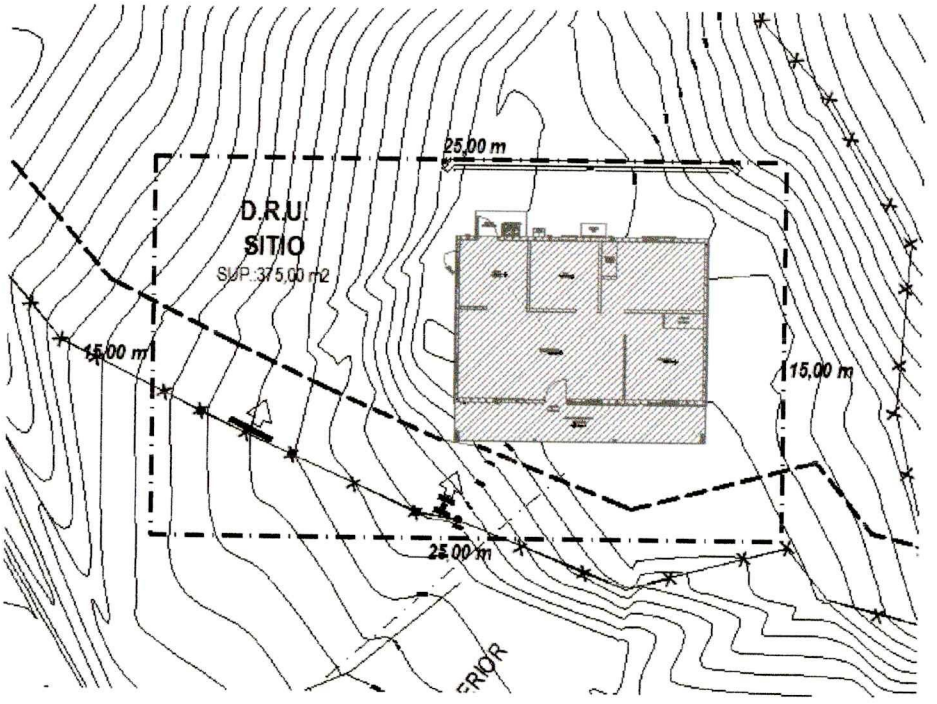
4. ANALISIS DE PENDIENTE DEL TERRENO

El predio se ubica en la base de un cerro, por lo que su topografía general presenta pendientes naturales propias de una ladera. No obstante, el área específica destinada al emplazamiento del proyecto habitacional se encuentra en una zona con pendientes moderadas, bajo el 40%, cumpliendo con los criterios que permiten edificar sin requerir mayores estudios.
Si bien el PIV-SBCN establece una Zonificación "AR – AR NP" para el predio en comento, el levantamiento topográfico realizado para la definición del emplazamiento de la vivienda determina que la pendiente de la ladera colindante es de **23,10%** de pendiente.

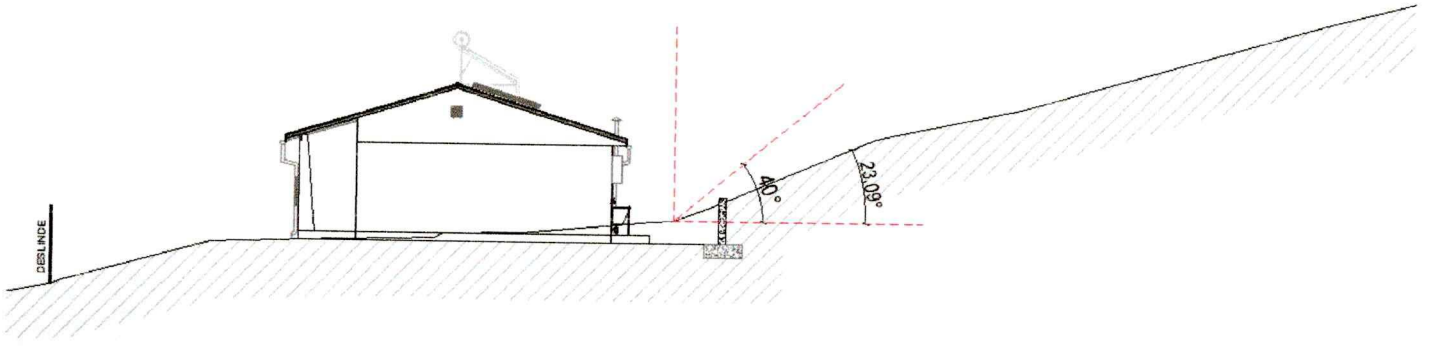
A continuación, se detalla la evaluación realizada:

- **Pendiente promedio del terreno general**: El predio presenta una inclinación natural ascendente hacia el cerro. Sin embargo, esta condición se manifiesta en el sector posterior y no afecta directamente la zona proyectada para la edificación.
- **Transición topográfica entre la zona plana y la ladera**: La pendiente del cerro se incorpora de manera progresiva hacia la parte delantera del predio. Esta transición no genera taludes pronunciados ni cortes verticales que pudieran constituir un riesgo para la construcción propuesta.
- **Estabilidad del sector de construcción**: El sector presenta suelo consolidado, vegetación estable y ausencia de erosión activa, No se observan cicatrices de remoción en masa ni indicios de deslizamientos previos, lo cual es coherente con su condición de base de cerro con pendiente moderada. Es más, cabe destacar que en el lugar donde se emplazará la vivienda nueva, ya hay una vivienda existente, la cual tiene permiso de edificación emitido por dirección de obras N° 091 del 21/04/2004
- **Escurrimiento de aguas lluvias:** Si bien la ladera aporta un escurrimiento natural hacia el sector más bajo del predio, este flujo es superficial y se distribuye de manera uniforme. El área de edificación no se encuentra expuesta a escurrimientos concentrados ni a erosión significativa, proyectándose, además, un murete de contención como protección de la vivienda en la ladera norte, el cual además permitirá contener y redireccionar las aguas lluvias.

- **Pendiente en el área de emplazamiento de vivienda (< 40%)**: La franja donde se ubicará la vivienda (Figura N°1) presenta pendientes moderadas y homogéneas, todas inferiores al 40%. Esto permite asegurar condiciones de estabilidad aceptables, sin requerir obras de contención complejas ni análisis geotécnicos adicionales. (figura N°2)



(Figura N°1)



(Figura N°2)

En base a los antecedentes mencionados, se establece que, **aunque el predio se ubica en la base de un cerro, la zona precisa donde se emplazará la vivienda posee pendientes controladas y menores al 40%**, lo que permite el desarrollo seguro del proyecto sin la necesidad de un Estudio de Riesgo por pendiente.

5. CONDICIONES DE ESTABILIDAD Y SEGURIDAD

Tras la revisión de las características naturales del terreno se concluye que:

- No existen antecedentes de deslizamientos previos en el predio ni en los lotes colindantes.
- La topografía evidencia que la pendiente que se mantiene es menor al 40%..
- El proyecto no considera excavaciones profundas ni intervenciones que puedan alterar la estabilidad natural del suelo.
- No se observan escurrimientos superficiales que pudiesen generar erosión relevante o inestabilidad.

6. CONCLUSIÓN Y SOLICITUD

En base a los puntos anteriormente detallados, se concluye que el terreno **no presenta riesgos asociados a su pendiente natural**, y que su topografía es compatible con el desarrollo del proyecto sin requerir un Estudio de Riesgo por Pendiente. **Por lo tanto, se solicita a la Dirección de Obras Municipales considerar la presente información y se solicita la exención del Estudio de Riesgo por Pendiente para el proyecto señalado.**

OSCAR LIELMIL ARIAS
ARQUITECTO

En cuanto puedo informar.

Atentamente,

Bladimir Cabrera Delgado
Dibujante Arquitectónico

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA
JEFE OFICINA VIVIENDA

Oscar Lielmil Arias
Encargado de Oficina de Vivienda
Ilustre Municipalidad de La Ligua