



ORD.: N° **938**

ANT.: Su presentación de fecha 03 de junio de 2015.

MAT.: Efectúa Interpretación del PRC de Puerto Montt, relacionado con el trazado calle Esquisto Azul, sector Cardonal de la comuna de Puerto Montt y ordena su publicación según se indica.

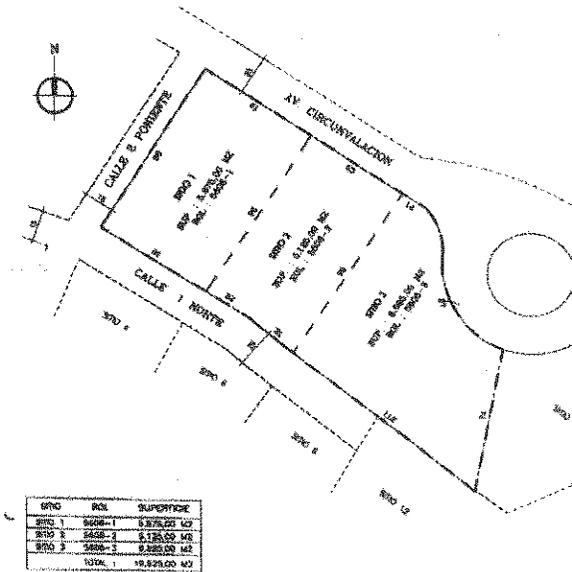
PUERTO MONTT, **23 JUN. 2015**

A : SR. JAIME FERNANDO SANZ BAHAMONDE.
JSANZ@ME.COM – CELULAR DE CONTACTO: 98206942.

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE "LOS LAGOS".

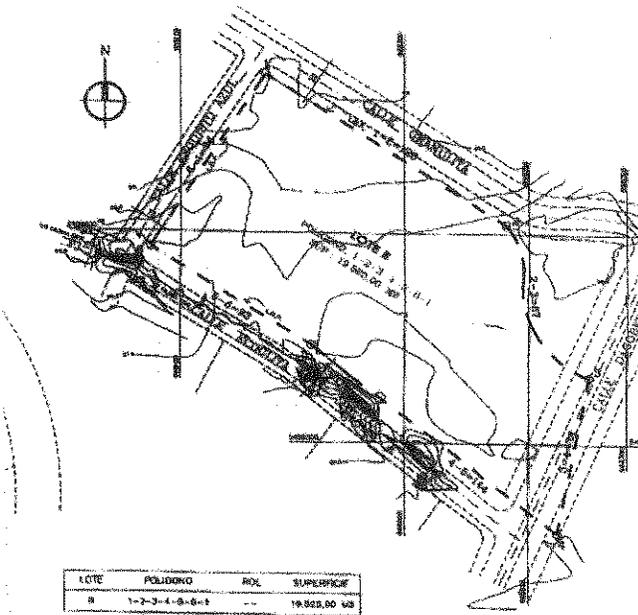
1. Con relación a su presentación indicada en el Antecedente, referida a los proyectos de construcción de 147 viviendas acogidas al DS. 116, de 2014, correspondientes al loteo Valle del Sur, en el sector Cardonal, de la ciudad de Puerto Montt, emplazadas en terrenos que colindan con las construcciones en desarrollo por parte de SERVIU en el sector, respecto de la cual solicita resolver sobre la dualidad del trazado final de la Calle Esquisto Azul, en su último tramo que finaliza en la calle Granulita, que difiere en parte del trazado contemplado en el Plan Regulador Comunal.
2. Con la finalidad de revisar la situación planteada, profesionales del departamento de Desarrollo Urbano de nuestra Secretaría, se reunieron con la Directora de Obras Municipales de Puerto Montt, la que aportó diversos antecedentes de la situación de los terrenos y su entorno, respecto de los cuales se establece:
 - Al oriente de la Calle 2 Poniente (hoy Esquisto Azul), ambas trazadas en los reguladores vigentes en su oportunidad, se encuentra un Lote respecto del cual la Dirección de Obras Municipales aprobó, con fecha 11 de marzo de 2015, el Permiso N° 08 que fusionó los Sitios 1, 2 y 3 (figura 1), los que se encontraban inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt bajo el N° 19 de fecha 18.02.1985.
 - A raíz de esa fusión se ha generado el Lote R (figura 2), el cual colinda por el poniente con calle Esquisto Azul, la que presenta un ancho de 15 m, y que es representativa de loteo original, cuando el sector aún era rural, según plano señalado en el punto anterior (figura 3 y 3a).

PLANO DE FUSION SITIOS 1-2-3



SITUACION ACTUAL

PLANO ARCHIVADO BAJO EL N° 19 DE FECHA 10/02/1995 EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE PUERTO MONTT.



SITUACION PROPUESTA

SE FUSIONAN SITIOS 1, 2 Y 3, EN EL LOTE 2

Figura 1

Figura 2

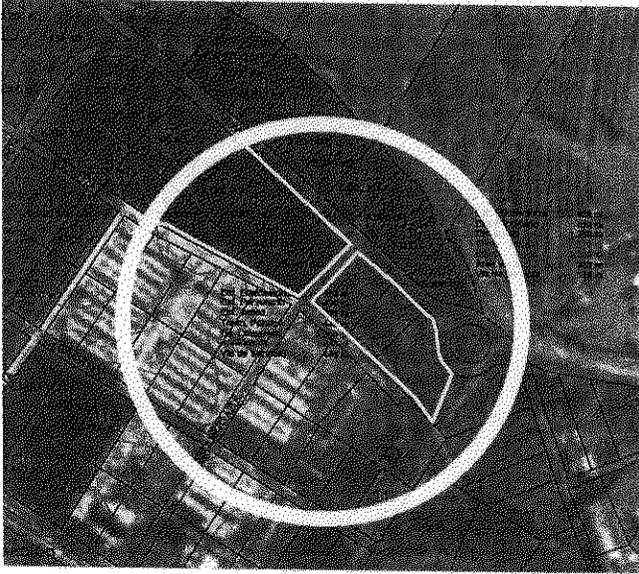


Figura 3

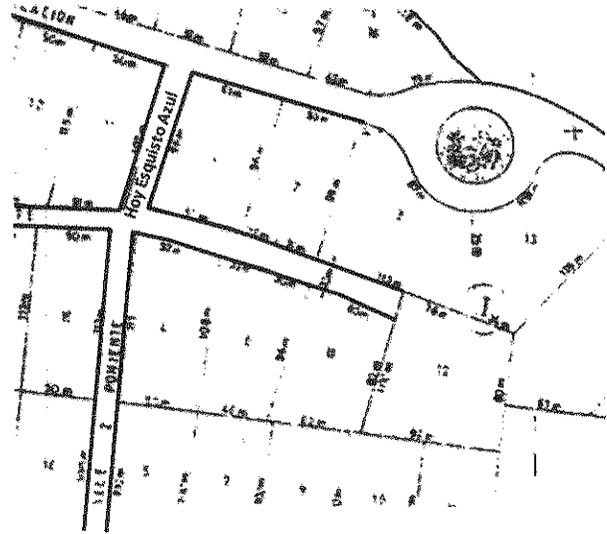


Figura 3a

- Respecto de los mismos lotes, SERVIU Región de Los Lagos, aprobó ante la Dirección de Obras Municipales un Anteproyecto de loteo, según permiso N° 05/2013 (Figura 4), considerando similar trazado para calle Esquisto Azul, ya que estos se encontraban destinados como vialidad en la Parcelación del sector (figura anterior 3a).

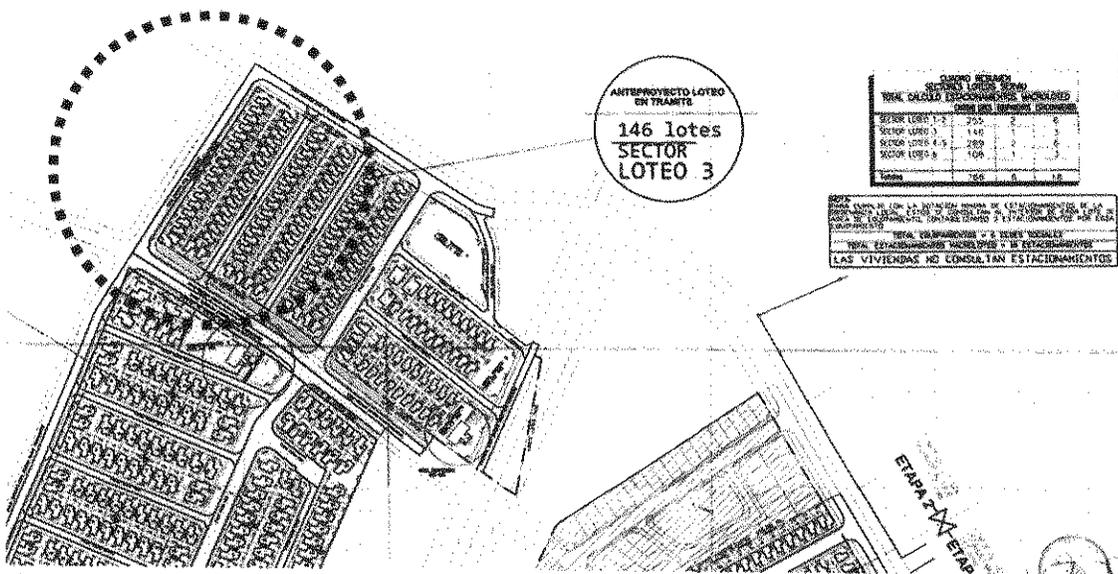


Figura 4

- A la fecha, el Plan Regulador Comunal vigente de Puerto Montt, reconoce la calle Esquisto azul en el emplazamiento antes indicado, entre calles Ecoglitita y Granulita, presentando un desfase en su eje, respecto del trazado original. (figura 5).

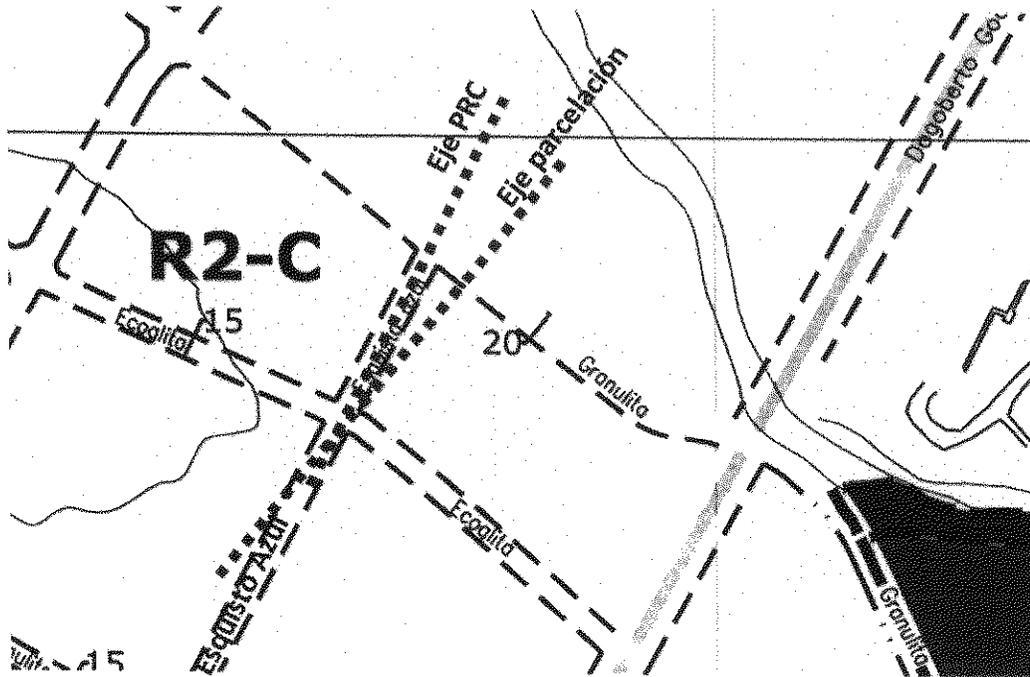


Figura 5

3. Ahora bien, en lo que respecta a esta Secretaría en la materia, el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece que: "*a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.*", se nos ha facultado expresamente para interpretar el Plan Regulador Comunal vigente.
4. Consecuentemente con lo señalado precedentemente y por el presente acto, esta Secretaría Regional Ministerial de V y U Región de Los Lagos viene en interpretar lo señalado en el PRC, en el sentido de hacer coincidir la vía propuesta en el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt vigente desde el año 2009 y la consignada en el loteo original del sector, de tal modo que los proyectos allí emplazados puedan concurrir a materializar la urbanización de la vía que les corresponde en conjunto, sin generar desmedro a los habitantes del Sector.
5. Es preciso explicitar, que la interpretación precedentemente señalada, no se considera modificación al PRC, ni contradice la propuesta del Plan Regulador, sino más bien se precisa el tramo en cuestión y adecua el trazado a la realidad

predial existente y sobre aquellos terrenos que fueron destinados, en su oportunidad, para la circulación por los propietarios originales.

6. Conteste con lo anterior, cabe tener presente, que la Contraloría General de la República ha señalado en reiteradas oportunidades que en lo que atañe a la "extensión de la facultad interpretativa" otorgada al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus Secretarías Regionales conforme a lo previsto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, es menester puntualizar que aquella dice relación con la posibilidad de que esas entidades puedan interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, vale decir, explicar o declarar su sentido y alcance, pero no modificarlas o establecer una nueva preceptiva (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 14.711/2006, 91202/2014 y 82.539/2014, ambos de este origen).
7. En el mismo orden de consideraciones el Dictamen N° 52890/2014 señala que: *"Con todo, este Órgano Fiscalizador -atendido lo dispuesto en el artículo 4º de la LGUC- estima del caso no formular reproche a lo obrado por la Municipalidad de Coyhaique en relación con la materia, por cuanto su actuación se sustentó, en su oportunidad, en la interpretación efectuada por la SEREMI, lo cual es sin perjuicio de que deba verificar las medidas que puedan corresponder atendida la irregularidad determinada, teniendo en cuenta en todo caso que, acorde a la jurisprudencia administrativa, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 32.639, de 2010, y 61.211, de 2012, de esta Entidad Contralora, la invalidación administrativa de los actos irregulares tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de los órganos de la Administración, de manera que las consecuencias de aquéllas **no pueden afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de las mismas**". Aplica, entre otros, los dictámenes N°s. 35.681, de 2009, 32.639, de 2010, y 28.097, de 2011*
8. Asimismo, señala en su dictamen N° 78248/11 que *"corresponde recordar que, como se desprende de la reiterada jurisprudencia de esta Entidad de Fiscalización -vgr., la contenida en sus dictámenes N°s 53.858, de 2006, 16.238, de 2007 y 29.001, de 2011-, el reconocimiento de la buena fe, como sustento básico de las relaciones jurídicas, de derecho público o privado, constituye una aplicación directa de los principios generales del derecho que, en lo pertinente, limita la actividad administrativa, amparando en general las situaciones generadas sobre la base de la confianza de los particulares en la Administración, con la finalidad de brindar a tales relaciones la debida seguridad jurídica"*.
9. Continuando con la jurisprudencia administrativa, el Dictamen N° 17954/13 reitera que *"... deberá adoptar las medidas destinadas a subsanar la situación de que se trata -teniendo presente que, en todo caso, los errores de la Administración no pueden afectar a terceros que hayan adquirido derechos de buena fe..."* (aplica dictamen N° 54.682, de 2012).



10. Por lo tanto, ésta Secretaría Regional Ministerial en resguardo de la buena fe y la obligación explícita de la Contraloría General de la República en cuanto a que los actos erróneos de la administración, que en este caso podría calificarse como imprecisiones, no pueden afectar a terceros de buena fe se considera pertinente efectuar la interpretación del Plan Regulador Comunal, con los antecedentes tenidos a la vista.
11. Es menester señalar, para finalizar, que el art. 4º inciso segundo de la LGUC prescribe que: "Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, **sólo regirán a partir de su notificación o publicación**, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General", correspondiendo al caso en estudio su publicación en el sitio web de esta Secretaría Regional Ministerial según lo ordena el artículo 1.1.6 N° 1) de la O.G.U.C, toda vez que los efectos que emanan de la presente interpretación son de carácter general o erga homines.
12. Sin perjuicio de lo anterior, al carecer de sitio propio se remitirá el presente instrumento al Nivel Central a la brevedad, con la finalidad de que efectúe la publicación correspondiente en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, www.minvu.cl, con el objeto de cumplir con el mandato normativo.
13. Asimismo, se remitirá copia de lo resuelto al Sr. Alcalde de la comuna de Puerto Montt y a la Sra. Directora de Obras de la comuna, a fin de que se arbitren las medidas de resguardo pertinentes en caso de solicitarse alguna gestión en que deba aplicarse la presente interpretación.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

EDUARDO CARMONA JIMÉNEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO DE LOS LAGOS



DISTRIBUCION:

1. DESTINATARIO.
2. SR. ALCALDE COMUNA DE PUERTO MONTT.
3. SRA. DIRECTORA DE OBRAS COMUNA DE PUERTO MONTT.
4. COORDINADORA INFORMATICA DE LA SEREMI MINVU LOS LAGOS.
5. ARCHIVO UNIDAD JURIDICA SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS.
6. ARCHIVO OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS.

ECJ / GVB / MCWG / mcwg.