



470

ORD.: N° _____

ANT.: Carta de fecha jueves 06 de marzo de 2020. Solicitud de aclaración de Vialidades del PRC de Puerto Montt que indica,

MAT.: Se pronuncia e interpreta el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, de acuerdo a las facultades establecidas en el art. 4° de la LGUC.

PUERTO MONTT, 25 MAR 2020

A : RINO IGNACIO CAIOZZI CANTÓ
REPRESENTANTE LEGAL INMOBILIARIA EBCO AVELLANEDA SUR S.A.

DE : JORGE GUEVARA STEPHENS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGION DE LOS LAGOS

Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial, la carta del antecedente, en la cual Inmobiliaria EBCO Avellaneda Sur S.A., expone una solicitud de pronunciamiento técnico sobre la interpretación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt en lo relativo a su trazado, por tanto, esta Secretaría Regional Ministerial responde en los siguientes términos:

1. Que de acuerdo al D.F.L. N° 458 (V. y U.). D.O. 13.04.76, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), artículo 4°: "...Asimismo, 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. 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.", esta Secretaría Regional Ministerial tiene plena facultad para interpretar las disposiciones a que el acta refiere.
2. Respecto a la situación referida en dicha acta, se transcribe la solicitud textual: "Esta presentación fue hecha en base al levantamiento real del terreno, con sus deslindes, canales y caminos circundantes. A pedido de la DOM se ha hecho un plano de calce georeferenciado que ubica las calles del Regulador en la realidad del terreno. Este plano, que acompaña a esta solicitud, nos muestra grandes diferencias existentes entre el trazado del plano Regulador y la realidad.
 - Estero las Camelias no se encuentra ubicado en el Regulador de acuerdo al plano aprobado por la DOH el cual si es recogido en su ubicación como en sus dimensiones por el proyecto. Esto lleva a que las calles que propone el Regulador en los bordes del estero, Calle San Felix y Calle San Ambrosio, tampoco se ubiquen en el regulador donde en la realidad deben ir.

- Las Calles Robinson Crusoe no llega al Estero Las Camelias en la ubicación entregada por la DOH. Esta ubicación contempla un puente aprobado por la DOH y que se encuentra construido. Es la ubicación dada por la DOH la que respeta del Loteo. A su vez la Calle Robinson Crusoe, sigue en el Regulador totalmente recta hacia el sur sin respetar el cerrillo existente de modo que la topografía existente sea respetada por esta Calle.

- La Avenida Limite Norte 3 al sur del predio, fue ubicada por nosotros al eje de la Avenida en el deslinde con el Camino Vecinal existente.

Al calzar el Regulador se observa que esta Avenida entra y sale de la propiedad haciendo imposible su materialización. Creemos que seguir el deslinde existente permite tener continuidad de la vía."

3. Respecto a la situación expuesta, y con la finalidad de revisar la situación planteada, el Departamento de Desarrollo Urbano de nuestra Secretaría analizó los antecedentes aportados, así como las situaciones puntuales expuestas, las cuales involucran directamente a terrenos de la empresa. Que, en lo particular, la solicitud busca esclarecer la situación expuesta, y una eventual discrepancia expresada entre el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, y la realidad.
4. Seguidamente, se exponen los antecedentes de hecho, y normativos que involucran el sector en cuestión.

- 4.1. Primero, visto el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt vigente, es decir; **la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, promulgada por Resolución afecta N° 124 del 20.10.2009 del Gobierno Regional de Los Lagos y publicada en el Diario Oficial con fecha 12.11.2009. Y su respectiva enmienda, promulgada por Decreto exento N° 13945 de la Municipalidad de Puerto Montt, y publicada en el Diario Oficial con fecha 25.10.2016, el proyecto se emplaza de acuerdo a las siguientes condiciones:**

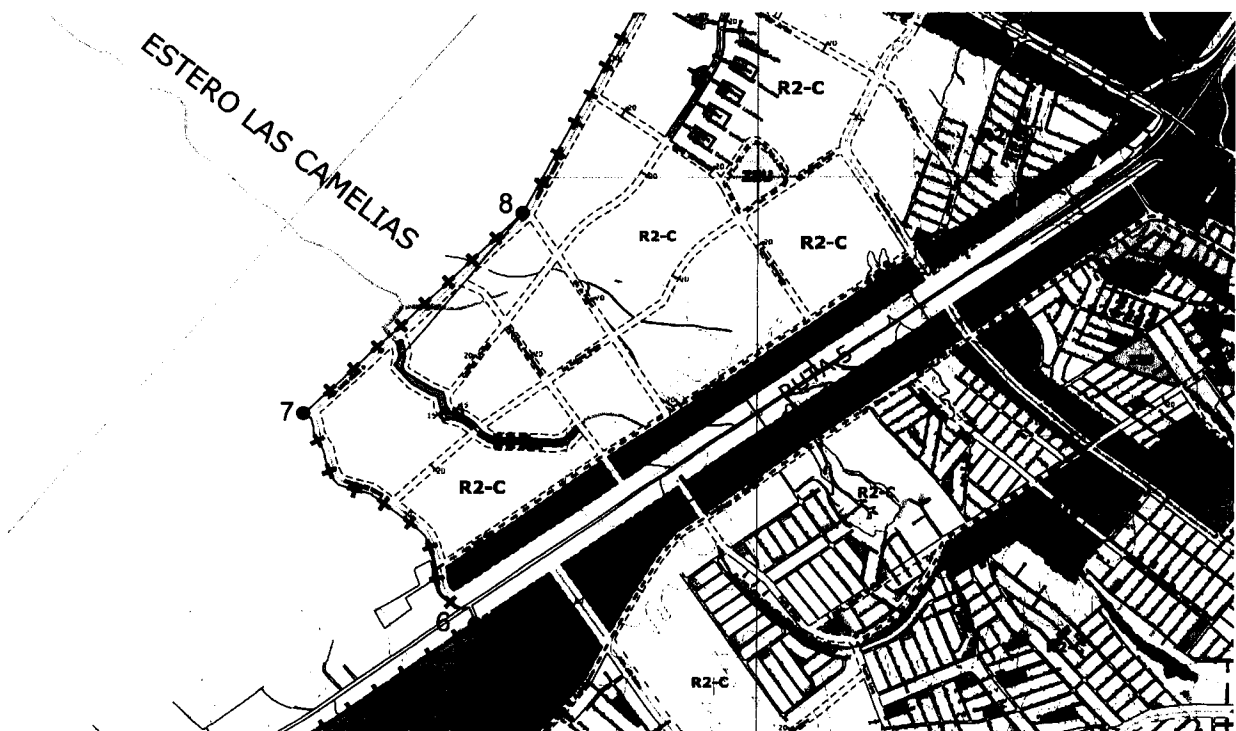


Figura 01: Situación general zonificación en plano PRC Puerto Montt.

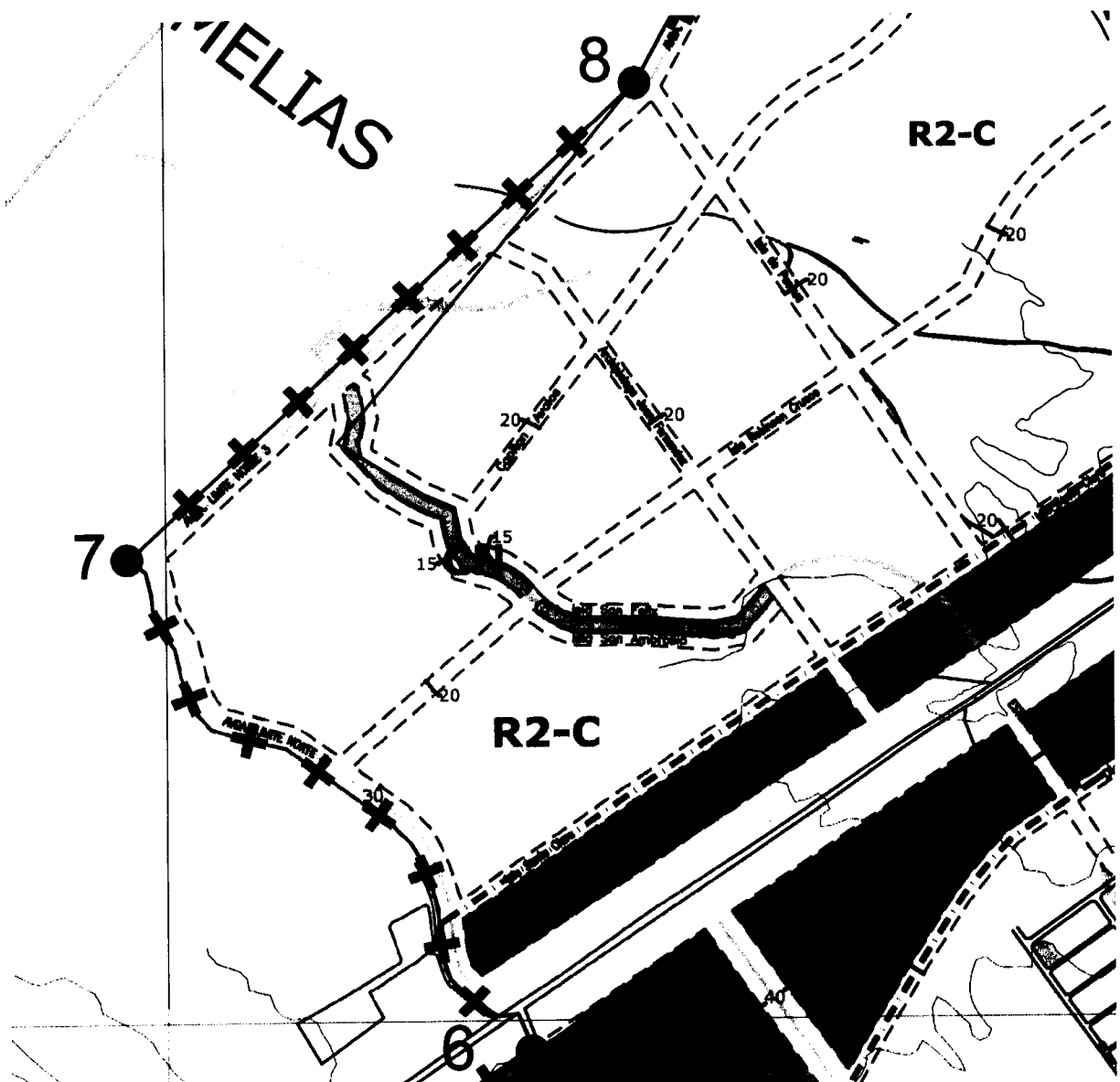


Figura 02: Situación general zonificación en plano PRC Puerto Montt.

4.2. Seguidamente, el proyecto en cuestión, informado por la empresa a esta Secretaría Regional Ministerial, se encuentra emplazado principalmente en la zona R2-C antes descrita. Y se trata de un proyecto de viviendas que presenta ciertos descálces con el plano del Plan Regulador Comunal Vigente, los cuales son expuestos en el punto 2 de este oficio, y graficados a través de la planimetría que se adjunta:



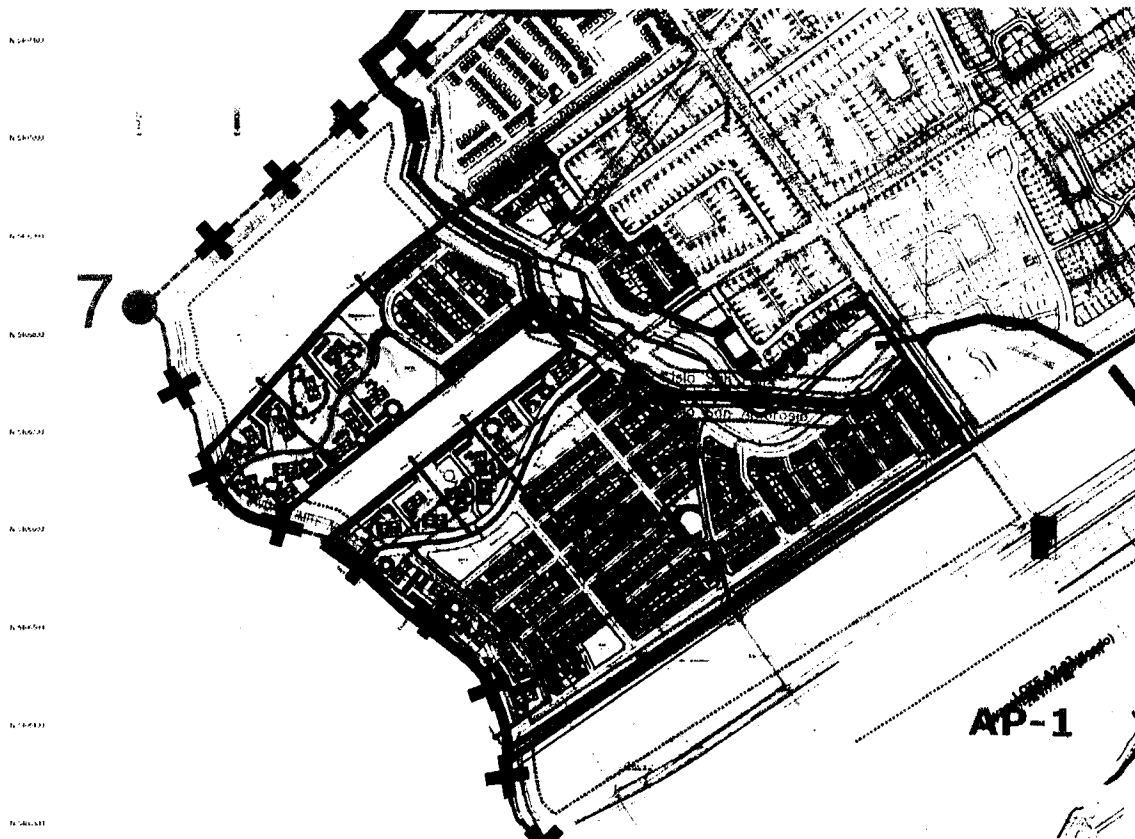


Figura 03: Situación general de descalce entre el PRC Puerto Montt y el proyecto presentado.

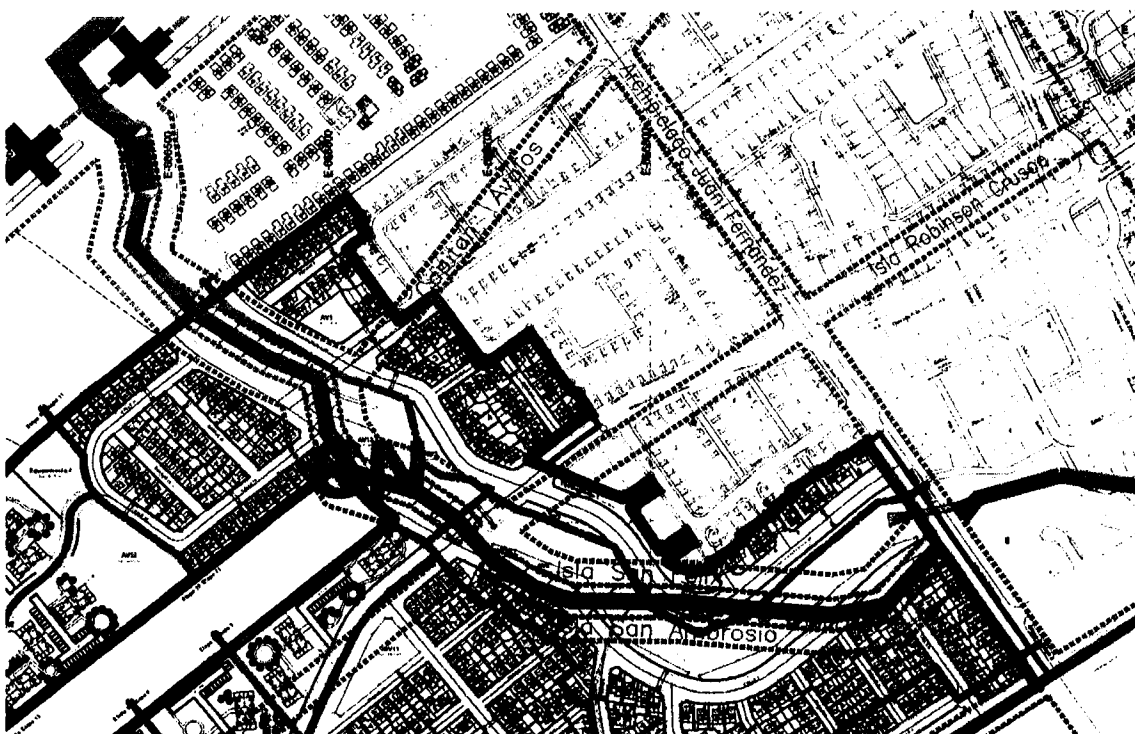


Figura 04: Situación general de descalce entre el PRC Puerto Montt y el estero las camelias.



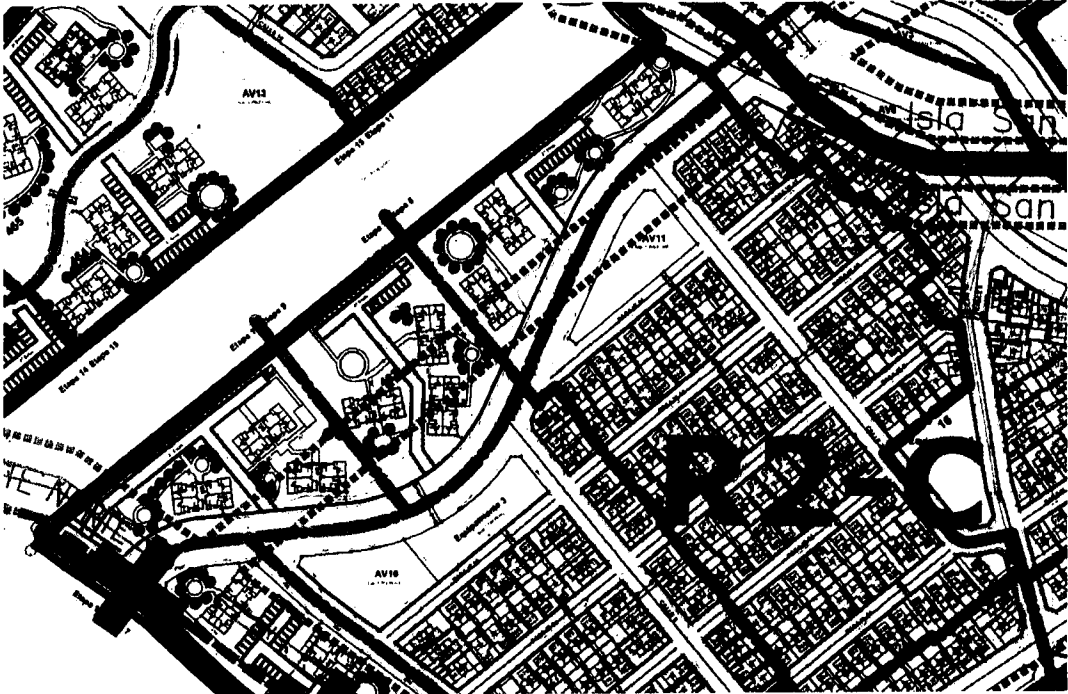


Figura 05: Situación general de descalce entre el PRC Puerto Montt y la vía Robinson Crusoe.

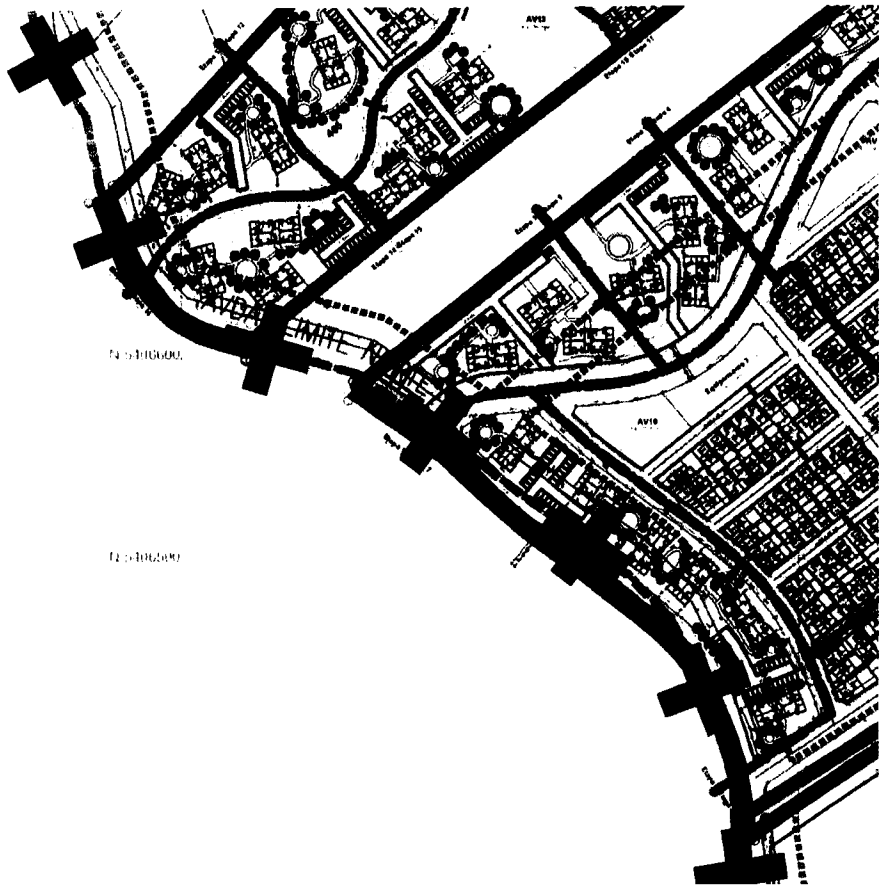


Figura 06: Situación general de descalce entre el PRC Puerto Montt y el límite urbano.



4.3. En otro orden de ideas, la situación de hecho que se encuentra en el terreno en cuestión, muestra el estero Las Camelias ya consolidado, con Obras recientes y de buena calidad;

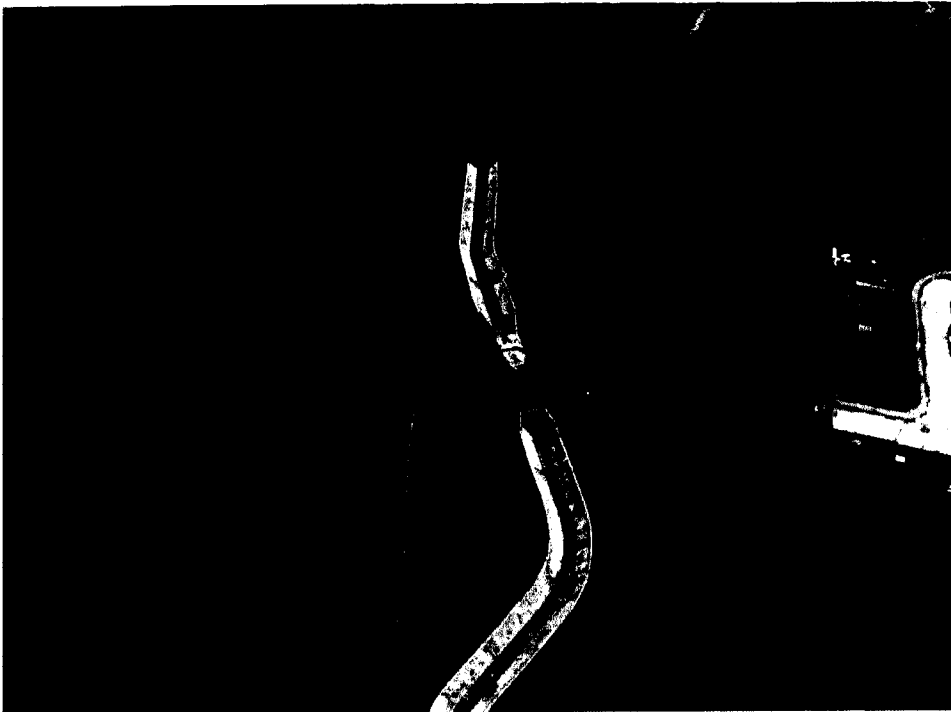


Figura 07: Vista aérea Estero Las Camelias.



Figura 08: Vista aérea Estero Las Camelias.



y, seguidamente, se puede apreciar que dada la topografía del sector sur-poniente del terreno, es inviable la concreción de la vía Isla Robinson Crusoe, con la precisión recta que tiene la vía prevista en el instrumento de planificación territorial;



Figura 09: Vista aérea del sector.



Figura 10: Vista aérea del sector.





Figura 11: Vista aérea del sector.

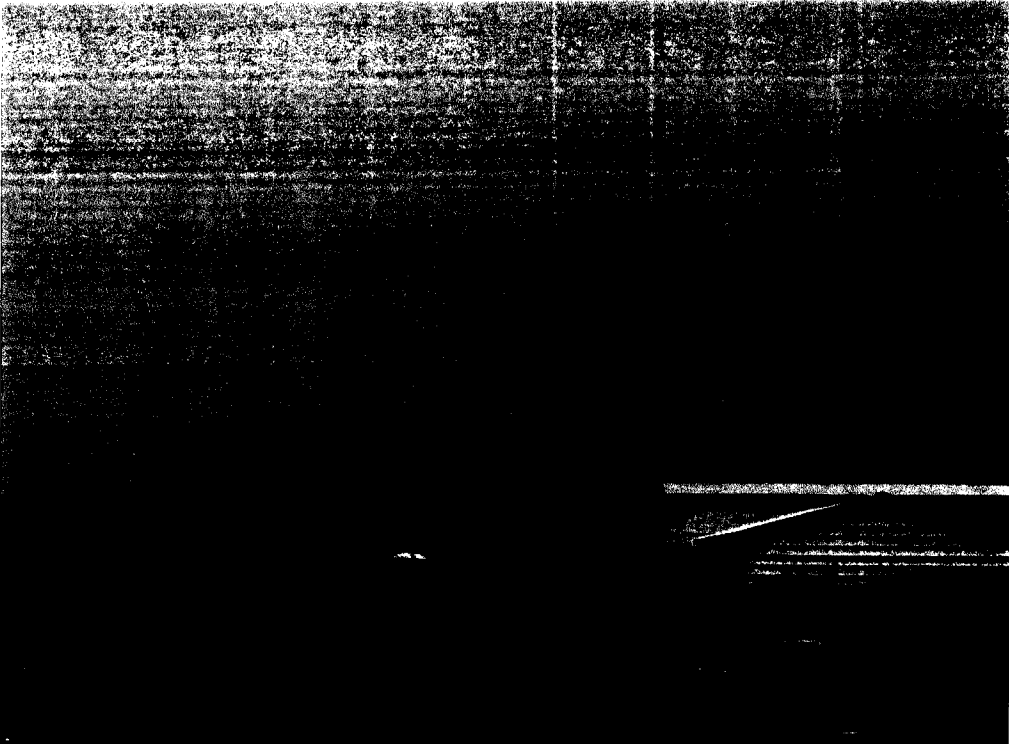


Figura 12: Vista desnivel del sector.



4.4. Por último, se indica que la Dirección Regional de Obras Hidráulica, a través del Ord. N° 1378 de 17 de julio de 2019, ha otorgado su visto técnico que aprueba las Obras de mejoramiento Estero Las Camelias Puerta Sur Etapa 15.

5. Complementariamente con lo expuesto, el terreno en cuestión, ha sido precisado por parte de las empresas constructoras y la Dirección de Obras, de forma sucesiva, adecuando e interpretando las condiciones del instrumento, a nuestro parecer, de buena manera, con aquello que se encuentra físicamente desarrollado en la realidad. Que estas leves discrepancias, se han traducido en el tiempo, a través de la modificación del Plan Regulador comunal del año 2009, y una serie de proyectos de loteo que fueron aprobados con anterioridad a esa modificación. Que este reconocimiento, no es simplemente regulatorio, o doctrinario, sino que es conocido como "el Principio de Primacía de la Realidad", que en caso de discordancia – o en este caso, falta de claridad – entre lo que ocurre en la práctica y lo que surge de documentos, acuerdo o normas, debe darse preferencia a lo primero, es decir, a lo que sucede en el terreno de los hechos. Se indican los permisos que fueron aprobados – en el caso de algunos – sin tener la concordancia necesaria con el Plan Regulado Comunal vigente:

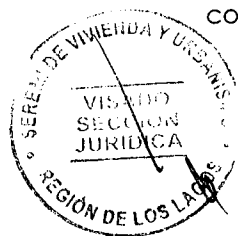
Puerta Sur 1 y 2; N°283 del 7 de julio del 2006
Puerta Sur 3; N° 512 de 8 de noviembre del 2007
Puerta Sur 4a; N° 265 del 5 de mayo del 2008
Puerta Sur 4b; N°557 del 17 de julio del 2008
Puerta Sur 4c; N° 482 de 17 de octubre del 2008
Puerta Sur 5; N° 309 del 5 de marzo del 2009
Puerta Sur 6; N° 308 el 27 de septiembre del 2011
Puerta Sur 7; N° 526 del 14 de diciembre del 2012
Puerta Sur 8; N° 4 del 30 de abril del 2013
Puerta Sur 9; N° 336 del 2 de junio del 2015
Puerta Sur 10; N° 337 del 2 de julio del 2015
Puerta Sur 11; N° 335 del 2 de julio del 2015
Puerta Sur 12; N° 338 del 2 de julio del 2015
Puerta Sur 13; N° 864 del 21 de diciembre del 2016
Puerta Sur 14; N° 863 del 21 de diciembre del 2016
Puerta Sur 15; N° 334 del 17 de abril del 2018
Puerta Sur 16; N°39 del 20 de enero del 2020
Puerta Sur 17; N° 880 del 31 de diciembre del 2019

6. Consecuentemente con lo señalado en los numerales precedentes y por el presente acto, **esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos viene a interpretar lo señalado en el PRC, en el sentido de que se precise el trazado del Plan Regulador Comunal en los siguientes aspectos:**

- 6.1. Se calce el límite urbano con el del proyecto presentado por la empresa, de tal forma de no tener discrepancias que puedan llevar a un equívoco o a un absurdo, por una diferencia en la georreferenciación del instrumento.
- 6.2. Se precise el trazado de la vía Isla Robinson Crusoe, adecuándose a la topografía presentada en el terreno, de acuerdo al plano presentado por la empresa.
- 6.3. Se precise lo graficado en el Plan Regulador Comunal, a lo que ya ha sido construido, en lo relativo al Estero Las Camelias, que cuenta, además, con recepción de la autoridad correspondiente.



7. Es preciso explicitar también, que la interpretación precedentemente señalada, no se considera modificación al PRC, ni contradice la propuesta del Plan Regulador Comunal vigente, sino más bien se precisan trazados, que, o bien ya son existentes, o es de toda lógica que hubieren sido pensados así durante la elaboración del instrumento, según las consideraciones de cada caso.
8. 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 4° 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 modificarlos o establecer una nueva perceptiva (aplica criterio contenido en los dictámenes N° 14.711/2006, 91.202/2014 y 82.539/2014, ambos de este origen).
9. En el mismo orden de consideraciones el Dictamen N° 52.890/2014 señala que: "Con todo, este Órgano Fiscalizador – atendido lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC – estima del caso no formular reproche a lo abordado 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 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° 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° 35.681 de 2009, 32.639 de 2010 y 28-097 de 2011.
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. 4° 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 señala 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 OGUC, 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. Director Regional del SERVIU Los Lagos, al Sr. Alcalde de la comuna de Puerto Montt y al Director 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. Así mismo, debido a la circunstancia existente a nivel nacional, el presente instrumento regirá **tanto desde su notificación por el presente ordinario,** como desde su eventual publicación en la web del Ministerio.

Para su conocimiento y fines correspondientes,

Saluda atentamente a usted,





DISTRIBUCION:

- La indicada.
- SERVIU LOS LAGOS
- DOM, I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT
- Archivo D.D.U. e I. SEREMI MINVU Los Lagos.
- Archivo Oficina de Partes SEREMI MINVU Los Lagos.

JGS / RMA / FAE / fbe

