SEREMI

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ORD.: N° 1356

ANT.: Carta de fecha 01.09.2021. Solicita se interprete Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, en virtud del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás antecedentes 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, 29 OCT. 2021

A : CLAUDIO ANTONIO MERA ARANEDA / DANILO HANNS PINCHEIRA URQUEJO
PP. ACONCAGUA 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, a través de la cual los Sres. Claudio Antonio Mera Araneda y Danilo Hanns Pincheira Urquejo, representantes de Aconcagua Sur S.A., expone una situación técnica sobre la interpretación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt en la que solicita aclarar e interpretar el trazado de una zona que cruza por el predio de su propiedad, correspondiente a la zona CN (Cauce Natural). 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, indica el solicitante que conforme al artículo 38 del PRC, la Zona CN está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales de riesgo por inundación, y que deben ser protegidos y resguardados para mantener el escurrimiento de las aguas en áreas urbanas. Seguidamente, indica que el Municipio podrá autorizar la instalación de estructuras de carácter temporal por un período determinado de tiempo, como ferias artesanales, teatros al aire libre y otros similares. Las estructuras o construcciones temporales que dichas actividades requieran estarán sujetas a las normas de edificación de ésta zona.

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS LAGOS
VISADO SECCIÓN JURÍDICA

3. Seguidamente, se adjunta la tabla de normas urbanísticas que resguarda dicha zona:

USOS DE SUELO PROHIBIDOS CN
Uso Residencial y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN CN		
TERRENO	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2.500m2.
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3m.
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,05
	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,05
	ALTURA MÁXIMA	7m.
NORMAS ESPECIALES	En las zonas de restricción de quebradas y cauces se prohíbe la eliminación de la vegetación existente. El tratamiento de esta vegetación debe ser aprobado mediante pronunciamiento de los organismos competentes (CONAF, Dirección General de Aguas y Dirección de Obras Hidráulicas).	

Figura 01: Situación Ordenanza Local PRC Puerto Montt, artículo 38, zona CN.

4. En otro orden de consideraciones, expone también que la Dirección General de Aguas ("DGA") mediante resolución N° 731 de fecha 24.04.2020 ("Resolución"), aprobó el proyecto de modificación de cauce del Estero La Paloma, comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, región de Los Lagos, en adelante también el "Proyecto de Modificación de Cauce". En el numeral 5 de las consideraciones de la Resolución, la DGA estableció que: "*Revisados los antecedentes presentados por el Titular, se puede afirmar que si las obras se construyen según la última versión presentada del proyecto "Modificación de cauce Estero la Paloma", la seguridad de terceros no se verá afectada, cumpliendo así con lo exigido por la Dirección General de Aguas*".

5. Que, el proyecto aprobado mediante la Resolución consistió en la modificación de un tramo del cauce del Estero La Paloma, el cual una vez ejecutado, se emplazaría en su mayoría por el bien nacional de uso público correspondiente a la calle Volcán Choshuenco. El proyecto fue aprobado por la autoridad ambiental, calificada favorablemente por la autoridad medioambiental competente, mediante Declaración de Impacto Ambiental del proyecto, aprobado mediante resolución exenta N° 153, de fecha 04.10.2019.

6. Que, mediante resolución exenta N° 832 de fecha 23.04.2021., la DGA recibió en su totalidad las obras de construcción del proyecto de Modificación de Cauce y autorizó la operación de dicha modificación, en adelante también la "Recepción".

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

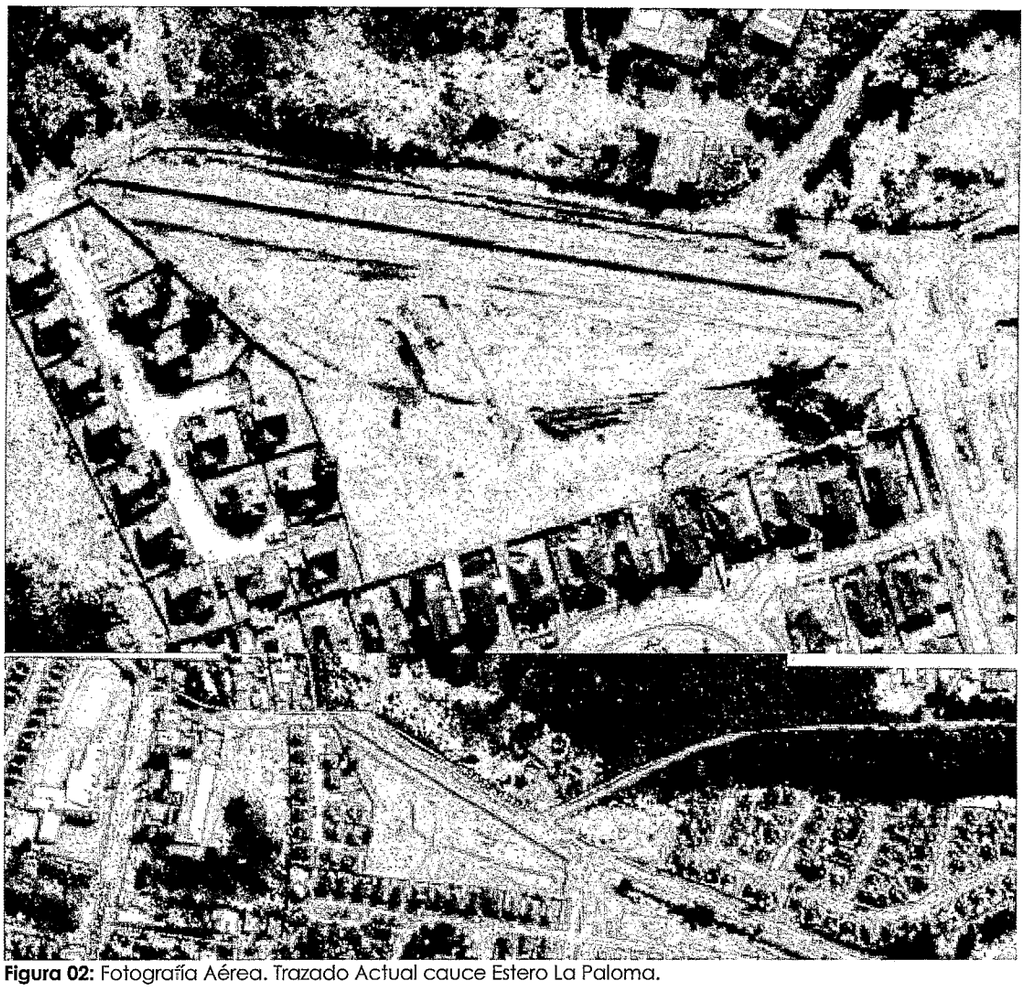

Figura 02: Fotografía Aérea. Trazado Actual cauce Estero La Paloma.

7. Que, en atención a los antecedentes descritos, vienen en solicitar a la Seremi interpretar el trazado de la Zona CN contenida en el PRC de Puerto Montt, específicamente respecto de su trazado en la parte que enfrenta el Inmueble, considerando entre otros, la ejecución y recepción del Proyecto de Modificación de Cauce, de forma tal que dicho trazado coincida con la realidad existente.

8. Seguidamente, se exponen los antecedentes de hecho, y normativos que involucran la consulta en comento.

8.1. 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, la consulta se trata efectivamente sobre el artículo 37, punto 2, subpunto 2.2. Autosuficiencia.**

8.2. Seguidamente, efectivamente la zona CN, en la Ordenanza Local del PRC de Puerto Montt, indica las condiciones antes descritas, tanto en el texto como en la tabla de normas urbanísticas.

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

8.3. Que, la tabla de normas urbanísticas de la zona CN, tiene una norma especial, que indica: "*En las zonas de restricción de quebradas y cauces se prohíbe la eliminación de la vegetación existente. El tratamiento de esta vegetación debe ser aprobado mediante pronunciamiento de los organismos competentes (CONAF, Dirección General de Aguas y Dirección de Obras Hidráulicas).*"

8.4. Que, efectivamente existe un pronunciamiento por parte de la Dirección General de Aguas, nos referimos a la Resolución N° 731 de fecha 24.04.2020., y Resolución 832 de fecha 23.04.2021.

8.5. Que, al revisar dichas Resoluciones, respecto a la Resolución N° 731 de fecha 24.04.2020., es posible advertir que aprueba proyecto de modificación de cauce del Estero La Paloma y autoriza su Construcción, en la comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, región de Los Lagos, a Aconcagua Sur S.A. Deja constancia dicha resolución de las Obras que se aprueban, incluyendo: Cajón de Atravieso; Canalización revestida con gaviones; y Colectores de Aguas Lluvias.

8.6. Que, al revisar la Resolución N° 832 de fecha 23.04.2021., indica que se recepcionan las obras construidas y se autoriza la operación de modificación de cauce del estero La Paloma, a Aconcagua Sur S.A., en comuna de Puerto Montt, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

8.7. Que, de los antecedentes antes descritos, es posible advertir que se cumple la norma especial indicada para la zona CN, en que se prohíbe la eliminación de la vegetación existente, ya que indica que el tratamiento de dicha vegetación debe ser aprobado mediante pronunciamiento de los organismos competentes, en este caso ha sucedido mediante las resoluciones antedichas, a través de los pronunciamientos de la Dirección General de Aguas. Sin perjuicio de la Resolución de Calificación Ambiental que posee el proyecto, a través de Resolución Exenta N° 153 de fecha 04.10.2019.

8.8. Que, atendiendo la solicitud del solicitante, y verificando los antecedentes expuestos, es del todo razonable que la zonificación antes descrita haya sido reajustada al trazado aprobado por la Dirección General de Aguas, incluyendo, por cierto, la modificación y/o eliminación de toda la vegetación correspondiente.

8.9. En ese orden de ideas, es posible ajustar el trazado de la zona CN correspondiente al cauce Estero la Paloma, en la situación que se encuentra constituido actualmente, y luego de la aprobación de los organismos competentes correspondientes.

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

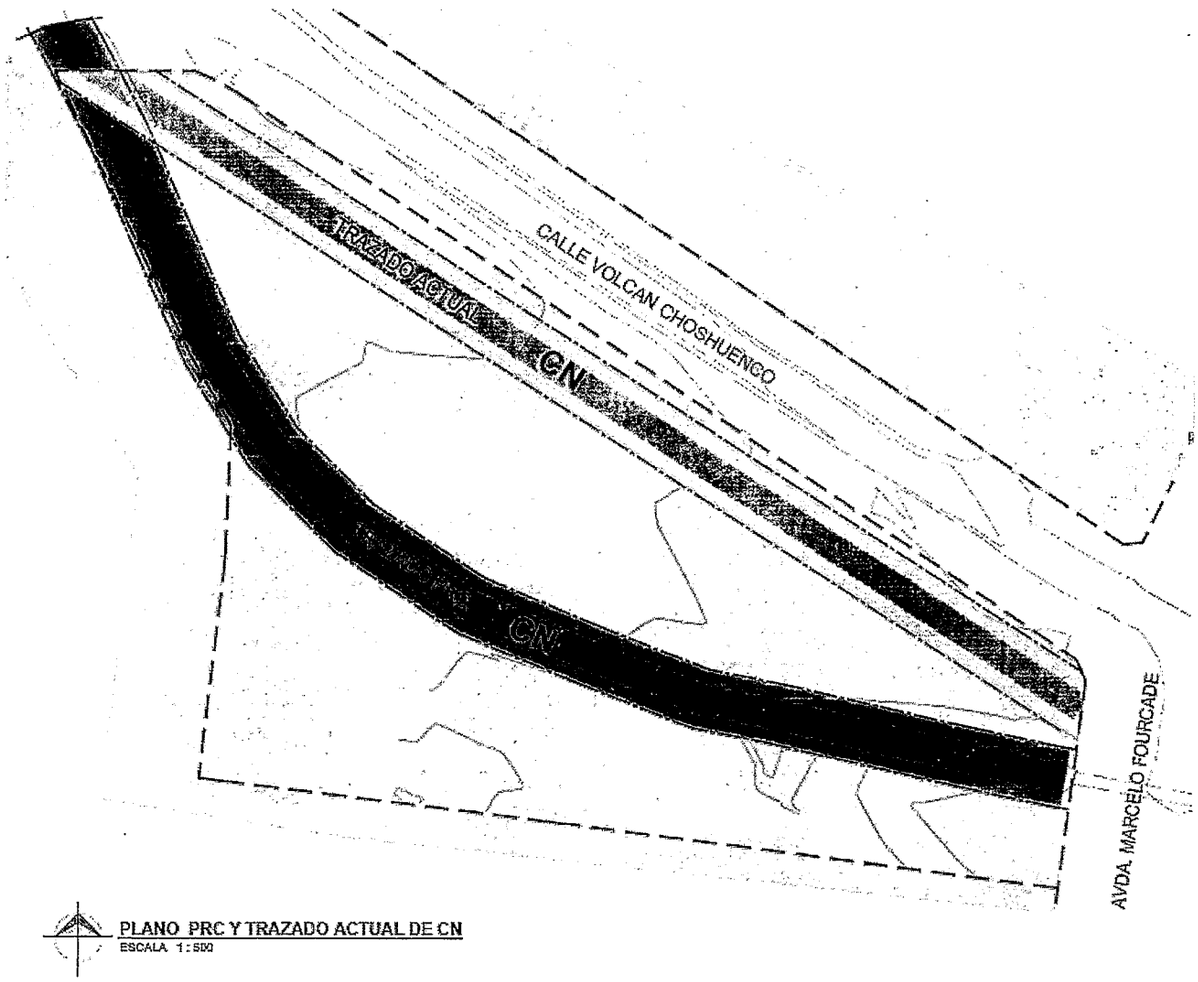

Figura 03: Trazado PRC zona CN, y trazado Actual CN.

9. 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 ajustar el trazado correspondiente a la zona CN, de acuerdo a las modificaciones ya efectuadas por las resoluciones Resolución N° 731 de fecha 24.04.2020., y Resolución 832 de fecha 23.04.2021, por parte de la Dirección General de Aguas. En definitiva, el trazado del PRC para la zona CN, se modifica de acuerdo a la Figura 03, de "Trazado PRC" a "Trazado Actual".**

10. Es preciso explicitar también, que el ajuste de trazado precedentemente señalada, no se considera modificación al PRC, ni contradice la propuesta del Plan Regulador Comunal vigente, sino más bien se precisa una indicación referida al alcance de la norma especial de la zona CN, ya incorporada en el PRC vigente.

SERESM DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

11. 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 Secretaría 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).

12. 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.

13. Por lo tanto, ésta Secretaría Regional Ministerial en resguardo de la buena fe y la obligación explicita 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.

14. 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 Secretaría 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 homnes.

15. 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.

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO
SECCIÓN
JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

16. 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.

Para su conocimiento y fines correspondientes,

Saluda atentamente a usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
REGIÓN DE LOS LAGOS

JORGE GUEVARA STEPHENS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINVU REGION DE LOS LAGOS

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 / FBE / fbe

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
VISADO SECCIÓN JURÍDICA
REGIÓN DE LOS LAGOS

Santiago, 1 de septiembre de 2021

Señor
Jorge Guevara Stephenns
Secretario Regional Ministerial
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Región de Los Lagos
Presente

Materia: *Solicita se interprete Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, en virtud del artículo 4° de la Ley General de Urbanismos y Construcciones y demás antecedentes que indica.*

De mi mayor consideración:

Claudio Antonio Mera Araneda, cédula de identidad N° 10.585.870-1, y Danilo Hanns Pincheira Urquejo, cedula de identidad N°15.547.705-9, ambos en representación, según se acreditará, de la sociedad Aconcagua Sur S.A., sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 76.516.090-1, en adelante indistintamente la "Sociedad" o la "Inmobiliaria", ambos domiciliados para estos efectos en calle Presidente Riesco N° 5335 piso 19, comuna de Las Condes, Santiago, Región Metropolitana, en conformidad a lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y demás antecedentes que se indican y adjuntan en esta presentación, solicitamos a esa Secretaría de Regional Ministerial ("Seremi") que, conforme a las facultades legales de que se encuentra investida, se interprete el sentido y alcance del emplazamiento de una zona contenidas en el Plan Regulador Comunal de la comuna de Puerto Montt.

I. Antecedentes.

1. La sociedad Aconcagua Sur S.A. es dueña del Lote denominado Parcela N° 28, ubicado en calle Volcán Choshuenco N° 100, Rol SII N° 2400-4, inscrito a su nombre a fojas 534 N° 684 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, correspondiente al año 2019, en adelante también el "Inmueble".

2. En el Inmueble la Sociedad ha proyectado llevar a cabo un proyecto inmobiliario de destino habitacional, consistente en cuatro edificios de 5 pisos de altura.

3. Según Certificado de Informes Previos N° 1963 de fecha 23 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt ("DOM"), el Inmueble se encuentra emplazado en parte en Zona R-2B (Zona

Residencial 2-B) y en Zona CN (Cauce Natural), todo conforme al Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Puerto Montt, en adelante el "PRC".

4. Conforme al artículo 37 del PRC, la Zona CN está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales de riesgo por inundación, y que deben ser protegidos y resguardados para mantener el escurrimiento de las aguas en áreas urbanas. Lo anterior, ya que, sobre el Inmueble, lo atraviesa en parte el cauce del Estero La Paloma, en adelante también "El Estero".

5. Cabe señalar que el Estero La Paloma es un cauce natural ubicado al norte de la ciudad de Puerto Montt, que nace de las lagunas existentes al oriente de la población Valle Volcanes.

6. En la figura 1 que se inserta a continuación, se grafica la ubicación del Inmueble y sobre dicho emplazamiento se sobrepone la zonificación del PRC, con el objeto de graficar como dicho instrumento de planificación territorial fija las condiciones de dicha zona en relación al Inmueble.

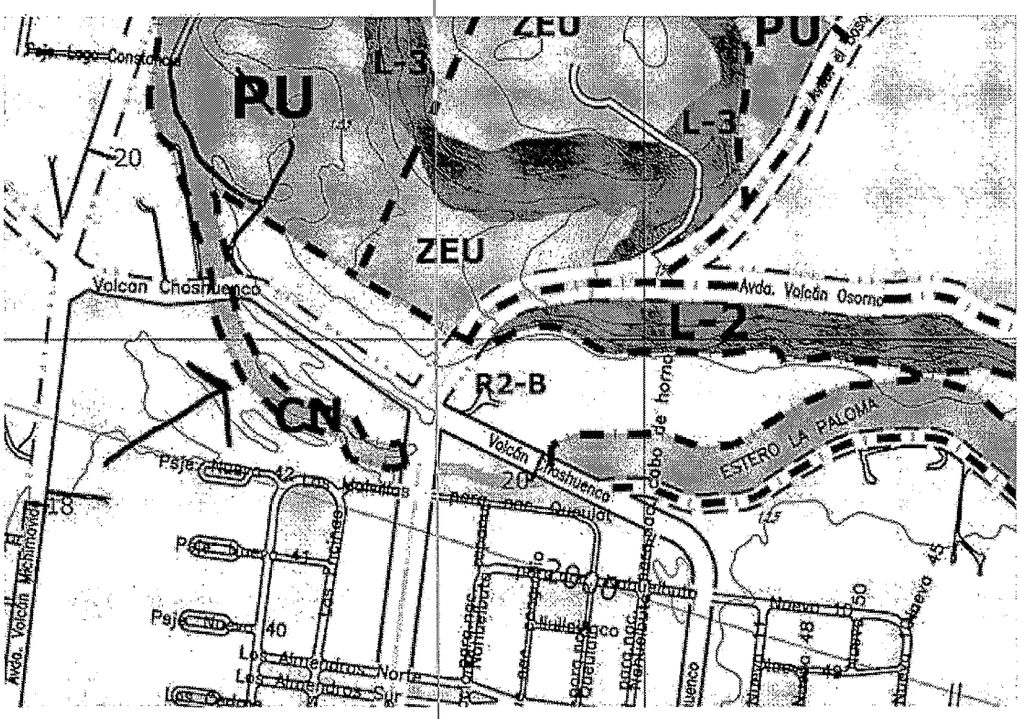

Imagen 1.

7. La Dirección General de Aguas ("DGA") mediante resolución N° 731 de fecha 24 de abril de 2020 ("Resolución"), aprobó el proyecto de modificación de cauce del Estero La Paloma, comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, región de los Lagos, en adelante también el "Proyecto de Modificación de Cauce". En el numeral 5 de los considerandos de la Resolución, la DGA estableció que: "*Revisados los antecedentes presentados por el Titular, se puede afirmar que si las obras se construyen según la última versión presentada del proyecto "Modificación de cauce Estero La Paloma", la seguridad de terceros no se verá afectada, cumpliendo así con lo exigido por la Dirección General de Aguas*".

8. El proyecto aprobado mediante la Resolución consistió en la modificación de un tramo del cauce del Estero La Paloma, el cual una vez ejecutado, se emplazaría en su mayoría por el bien nacional de uso público correspondiente a la calle Volcán Choshuenco. El proyecto fue aprobado por la autoridad medio ambiental, calificada favorablemente por la autoridad medioambiental competente, mediante Declaración de Impacto Ambiental del proyecto, aprobado mediante resolución exenta N° 153, de fecha 4 de octubre de 2019.

9. Conforme a la Resolución, las obras del Proyecto de Modificación de Cauce consisten en la ejecución y construcción de: (i) Cajón de atraviesos; (ii) Canalización revestida de gaviones; y (iii) Colectores de aguas lluvias.

10. Mediante resolución exenta N° 832 de fecha 23 de abril de 2021, la DGA recibió en su totalidad las obras de construcción del proyecto de Modificación de Cauce y autorizó la operación de dicha modificación, en adelante también la "Recepción".

11. Conforme a esta resolución, se dejó expresa constancia de lo siguiente: "3. *Déjase constancia que las obras recepcionadas por el presente acto administrativo no producirán daños a terceros ni contaminarán las aguas, si se operan de acuerdo a lo establecido en el proyecto aprobado, mediante Resolución D.G.A. N° 731 (Exenta) de fecha 24 de abril de 2020.*"

12. A continuación, se inserta Imagen 2, la cual corresponde a una fotografía aérea que muestra el actual trazado del cauce correspondiente al Estero La Paloma y que antiguamente se emplazaba en parte del Inmueble, el cual en la actualidad se encuentra en parte en un bien nacional de uso público y en una menor parte en el inmueble de propiedad de mi representada.

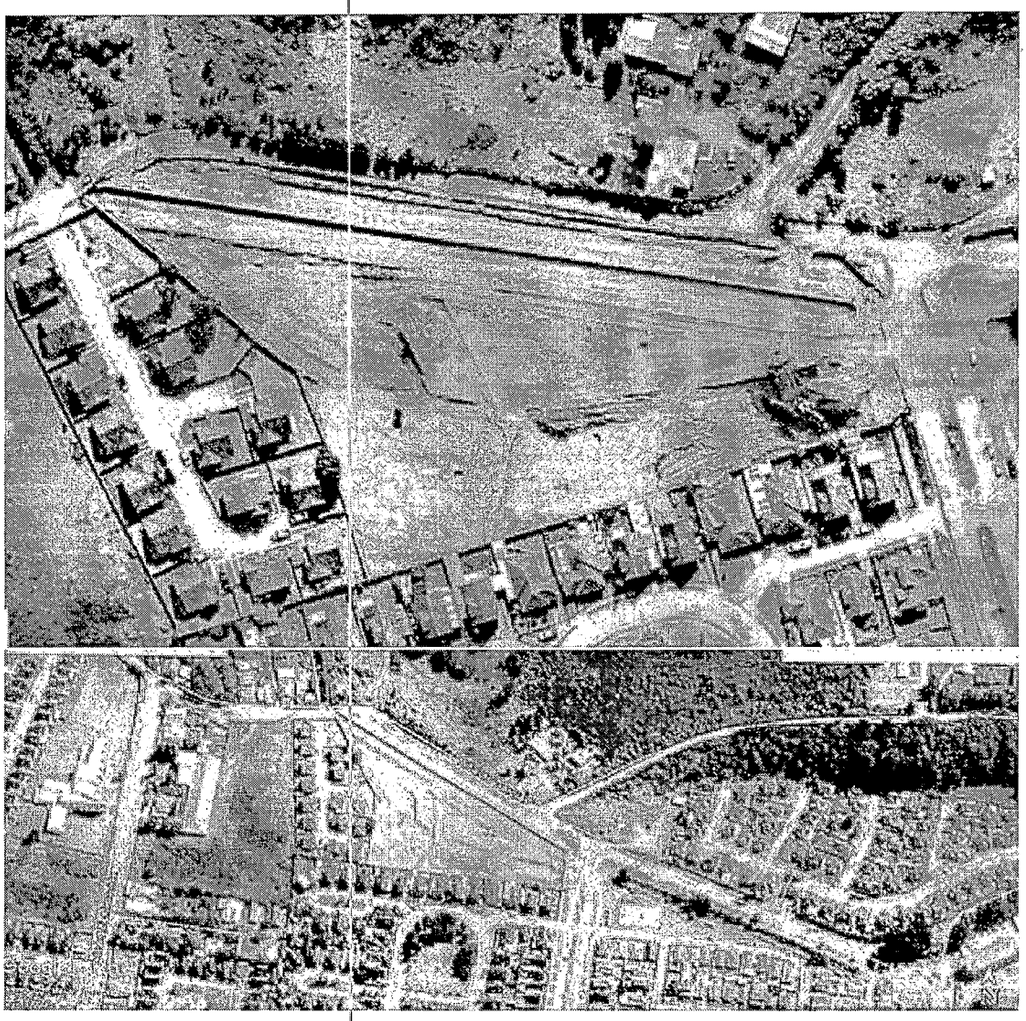

Imagen 2

13. Con fecha 18 de junio de 2021, la Inmobiliaria ingresó a la DOM, una solicitud de permiso de edificación sobre el Inmueble, con el objeto de autorizar la construcción de un proyecto consistente en 4 edificios.

14. Mediante ordinario N° 2021/6137 de fecha 6 de agosto de 2021, la DOM rechazó la solicitud del permiso de edificación antes señalado, indicando que el emplazamiento de los edificios se vería afectado por la zona CN (Cauce Natural). Luego la misma resolución, señaló expresamente: "*Considerar que si bien, de acuerdo a la información aportada, existe un Proyecto y recepción de Obras de modificación de cauce para el Lote por la Dirección General de Aguas, (Resolución N° 731 del 24 de abril de 2020 y resolución N° 832 del 23 de Abril de 2021), el trazado del Plan*

Regulador difiere de la realidad existente, por lo cual, se solicita dicha situación sea precisada por la seremi Minvu, toda vez que la DOM no cuenta con dicha facultad".

III. Solicitud de Interpretación a la Seremi.

15. En atención a la observación formulada por la DOM en la resolución de rechazo indicado en el numeral 12 precedente, por esta presentación venimos en solicitar a la Seremi interpretar el trazado de la Zona CN contenida en el PRC de Puerto Montt, específicamente respecto de su trazado en la parte que enfrenta al Inmueble, considerando entre otros, la ejecución y recepción del Proyecto de Modificación de Cauce, de forma tal que dicho trazado coincida con la realidad existente.

16. Como se expuso en el acápite anterior, los límites de la Zona CN en lo que respecta el Inmueble, no coincide con la realidad existente, toda vez que, sobre este último, no existe actualmente el cauce natural del Estero La Paloma en los términos ya descritos.

17. En ese sentido, la Zona CN cuyos límites deben ser interpretados por la Seremi, corresponde al que se grafica a continuación, precisándose cómo debería interpretarse correctamente los límites de dicha zona, en lo que respecta al Inmueble, en virtud de los antecedentes consignados en esta presentación. En efecto, la Zona CN debería limitar con el Inmueble, justamente con la calle Volcán Choshuenco.

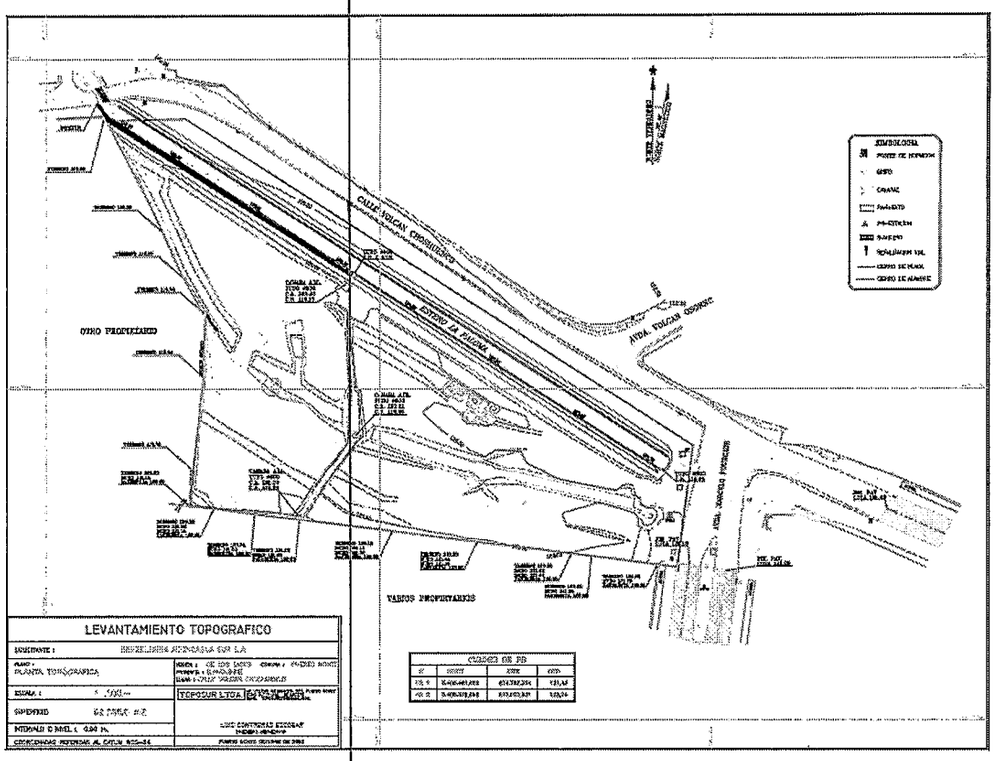

Imagen 3.

18. Cabe señalar que el trazado y límites de la Zona CN en lo que respecta al Inmueble, es plenamente coincidente con la canalización preexistente en el lugar, lo que permite que actualmente las aguas escurran con absoluta normalidad, sin riesgo alguno de inundación, tanto en el Inmueble como en el bien nacional de uso público y bienes de terceros.

19. En efecto, conforme al levantamiento real del terreno efectuado por la Inmobiliaria, con sus deslindes, canales y caminos circundantes, demuestra las sustanciales diferencias existentes entre el trazado del PRC y la realidad actual del Inmueble, conforme puede apreciarse de la Imagen 3.

20. Cabe hacer presente, que el trazado y límites propuestos no afecta a ningún tercero, toda vez que actualmente el cauce del estero La Paloma, en el lugar que importa, se emplaza en su totalidad por un bien nacional de uso público.

21. Que de no corregirse la situación propuesta, el proyecto que pretende llevar a cabo la Inmobiliaria, se vería emplazado en parte en una zona de cauce natural, que en los hechos, está absolutamente desplazada conforme al nuevo trayecto de dicho cauce.

22. Que las obras correspondientes al Proyecto de Modificación de Cauce se encuentran consolidadas y recibidas por las autoridades competente, razón por la cual el actual trazado de la Zona CN, en este punto en particular, no tiene coincidencias con la realidad física existente.

23. La interpretación que se solicita a esta Seremi, busca precisar el PRC vigente, a la realidad física presente en el lugar, de forma tal que el primero no quede obsoleto frente a los cambios físicos y materiales que se han verificado, todos debidamente aprobados por las autoridades competente, conforme se ilustra en la imagen contenida en el numeral 17 anterior.

24. El reconocimiento de la realidad física existente, es una expresión del denominado "Principio de Primacía de la Realidad", en virtud del cual, en caso de discordancia o falta de claridad, entre lo que ocurre en la práctica y lo que surge de documentos, acuerdo a normas, debe darse preferencia a lo primero, es decir, a lo que acontece en este caso en el Inmueble. Este principio ha sido justamente aplicado en situaciones similares por esta misma Seremi.

25. Respecto de la facultad de esta Seremi para interpretar el PRC, debemos señalar que la interpretación del Instrumento de Planificación Territorial, es una facultad de las Secretarías Regionales Ministeriales, en virtud de lo establecido en el inciso segundo del artículo 4° de la LGUC. En ese sentido, la Contraloría General de la República en reiteradas oportunidades se ha referido respecto del alcance de la facultad interpretativa contenido en la disposición legal antes citada, explicando que esta última consiste en la posibilidad de que las Secretarías Regionales Ministeriales puedan explicar o declarar su sentido y alcance, pero no modificarlas o establecer una nueva preceptiva. En tal sentido, desde ya podemos destacar que la solicitud de interpretación del PRC requerida por la Inmobiliaria, se enmarca dentro de las facultades que el artículo 4° de la LGUC ha otorgado a la Seremi.

26. En efecto, en la página web del MINVU existe un catastro de todos los documentos relativos a la interpretación de los instrumentos de planificación territorial, ordenados por región y año. Para la Región de Los Lagos, se contiene un catastro de las interpretaciones realizadas por la Seremi entre los años 2014 y 2018. De un análisis de ellos se puede apreciar como en forma reiterada ha accedido a una interpretación cuando los trazados proyectados no son coincidentes con la realidad del loteo original, afectando inversiones públicas o predios particulares.

27. Cabe señalar que las interpretaciones no se consideran una modificación al instrumento de planificación territorial, y tampoco contradicen el PRC, sino más bien

se precisan los tramos cuestionados y se adecúa el trazado a la realidad predial existente, muchas veces correspondientes a terrenos que fueron destinados a otros fines, que ya no tienen justificación.

28. Consecuente con todo lo expuesto, es que solicitamos a la Seremi precise lo graficado en el PRC a lo que ya ha sido construido en el Inmueble y en el bien nacional de uso público adyacente al mismo, en relación a la modificación de cauce del Estero La Paloma, los que se encuentran a esta fecha debidamente recibidos por las autoridades competente.

IV. Documentos que se acompañan en esta presentación.

29. Se adjuntan a esta presentación, los documentos que a continuación se indican:
    i. Copia de inscripción de dominio del Inmueble a nombre de Aconcagua Sur S.A. en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.
    ii. Certificado de Informes Previos N° 1963 de fecha 23 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt.
    iii. Resolución N° 731 de fecha 24 de abril de 2020 de la DGA, mediante la cual se aprobó el proyecto de modificación de cauce del Estero La Paloma, comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, región de los Lagos.
    iv. Resolución exenta N° 832 de fecha 23 de abril de 2021, de la DGA mediante las cuales se recibieron las obras de construcción del proyecto de Modificación de Cauce Estero La Paloma.
    v. Resolución de Calificación Medioambiental resolución exenta N° 153, de fecha 4 de octubre de 2019.
    vi. Ordinario N° 2021/6137 de fecha 6 de agosto de 2021, mediante la cual la DOM rechazó la solicitud del permiso de edificación.
    vii. Plano topográfico el inmueble, que grafica el emplazamiento de la modificación de cauce del Estero La Paloma, en relación al Inmueble.
    viii. Escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri de fecha 31 de mayo de 2019, en la cual consta nuestra personería para representar a la sociedad Aconcagua Sur S.A.

Desde ya quedamos a vuestra disposición para aclarar y/o complementar cualquier información que esa autoridad pueda requerir para los efectos señalados.

Saluda atentamente a usted,

Claudio Antonio Mera Araneda / Danilo Hanns Pincheira Urquejo
p.p. Aconcagua Sur S.A.

CLAUDIO ANTONIO
MERA ARANEDA
10585870-1
01-09-2021 16:33:40

CLAUDIO ANTONIO MERA ARANEDA
10.585.870-1

DANILO HANNS
PINCHEIRA URQUEJO
15547705-9
01-09-2021 16:35:12

DANILO HANNS PINCHEIRA URQUEJO
15.547.705-9

Documento emitido con Firma Electrónica. Ley N° 19.799. Verifique en https://efirma.salfagestion.cl Código: 2021-0900-0083 Fecha Doc: 01-09-2021

DECLARACION JURADA

YO Alex Silva Ulloa

Cédula de Identidad N° 14.040.384-9, con residencia en el sector Agua Buena, Comuna de Puerto octay; y que pertenezco actualmente al comité de Vivienda Los Sin Casa Rural, el cual corresponde a un proyecto de vivienda D.S.10,Subsdio Rural; tengo a bien, por este medio, informar que mi discapacidad es 70% psíquica y 70% física.

Por lo anteriormente expuesto en el párrafo anterior, declaro que **no** haré uso del Subsidio Complementario de Discapacidad de 80 UF; lo anterior, ya que la tipología de vivienda TIPO considerada en el presente Proyecto, cubre actualmente mis necesidades personales y familiares. -

Nombre: Alex Silva Ulloa

Rut.: