

ORD.:

316

ANT.: Ordinario N° 1.357 del 8 de Abril de 2014, mediante el cual se solicita informar caso a Contraloría Regional de Los Ríos, de acuerdo a lo expuesto por Señor Jaime Rosales Ojeda.

MAT.: Adjunta remite informe en relación a presentación realizada por don Jaime Rosales Ojeda.

Adjunto: Informe presentación Señor Jaime Rosales Ojeda a Contraloría Regional de los Ríos.

Ordinario N° 284 del 11 de Abril de 2012, Seremi Minvu.

Ordinario N° 698 del 19 de Marzo de 2012, Serviu Región de Los Ríos.

VALDIVIA, 15 ABR. 2014

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A : SEÑORA LARITZA PREISLER ENCINA
CONTRALOR REGIONAL DE LOS RIOS**

Junto con saludarla y en relación a lo solicitado en su Ordinario del Antecedente, en relación a presentación realizada por el Señor Jaime Rosales Ojeda, adjunto remito a Usted, informe preparado por esta Secretaría Regional Ministerial al tenor de lo expuesto por el citado recurrente.

Esperando tener por atendida la presente, Sin otro particular, Saluda atentamente a Ud.,



CARLOS MEJÍAS GONZÁLEZ
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS**


PCR/PMC/pcr
Distribución:

- Destinatario
- Oficina de Partes Minvu Región de los Ríos
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de Los Ríos

INFORME
PRESENTACIÓN SEÑOR JAIME ROSALES OJEDA
A CONTRALORIA REGIONAL DE LOS RIOS

Se ha dirigido a Contraloría Regional de Los Ríos el Señor Jaime Rosales Ojeda para indicar que en el sector de calle Errazuriz, detrás del Homecenter Sodimac, se está ejecutando una construcción de viviendas sociales en un sector que el plano regulador actual identifica como zona de humedales. Continúa indicando que el nuevo plano regulador identifica esta zona como habitacional pero dicho plano regulador aún no entra en vigencia y contraloría presentó observaciones para su aprobación, por lo tanto no correspondería utilizarlo para fines habitacionales ya que el plano regulador vigente no le permite. Finaliza el recurrente, indicando que el Departamento de Obras Municipal ha autorizado dicha construcción, lo cual ha significado un relleno del humedal existente en el lugar, y preguntando al respecto ¿Qué calidad de vivienda se construye en un terreno húmedo y con riesgo de inundación?

Sobre el particular y de conformidad a las facultades que le confiere el Artículo N° 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en orden a supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, y de acuerdo a los antecedentes que obran en poder de este Servicio, se informa lo siguiente:

1. En primer orden de cosas, cabe aclarar que analizado el Plan Regulador Comunal vigente de Valdivia en su modificación aprobada por el D.S. N° 179 del 4.10.1988 - publicado en el Diario Oficial con fecha 3.11.1988, no consta en ninguna de sus zonas, alguna zonificación bajo la denominación de "humedales", como lo indica el recurrente. Al respecto, y en lo particular, cabe hacer presente que en el sector se ubican dos zonas, a saber una zona ZE-1a y una zona ZR-2.
2. En relación a lo anterior, y a mayor abundamiento, se hace presente en concordancia con lo indicado, que el uso de suelo "humedal", no corresponde a un uso de suelo enmarcado dentro de los ámbitos y facultades de un Plan Regulador, por cuanto el artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indica que el ámbito de acción que le es propio a este tipo de Instrumentos respecto a la definición de los usos de suelo, se refiera a seis grupos de tipos de uso, dentro de los cuales, no existe ninguno signado bajo el concepto de "humedal".
3. Aclarado lo anterior y en otro orden de cosas, se debe indicar que el conjunto habitacional que se construye en el sector corresponde a un conjunto habitacional de 50 viviendas, que constituyen la solución habitacional definitiva de los 50 familias agrupadas en el Comité de Vivienda denominado Nueva Luz, que reúne a familias de los campamentos La Estrella, Girasoles, Lan y Geweitz, todos de la ciudad de Valdivia.

El citado conjunto habitacional se ubica en calle Errazuriz a la altura del 3300, y se encuentra emplazado en un sector donde se observa la presencia de dos zonas del Plan Regulador Comunal vigente, a saber, la zona ZE-1ª, la cual entre otros aspectos permite el uso de suelo de vivienda, con una superficie predial mínima de 120 mt² y un porcentaje máximo de ocupación de suelo de 60%, y la zona ZR-2, correspondiente a una zona de riesgo por inundación, donde el uso de suelo permitido es equipamiento del tipo área verde con superficies prediales de 10.000 m² y un porcentaje de ocupación de suelo del 0%.

Al respecto, mediante el Ordinario N° 284 del 11 de Abril de 2012, esta Secretaría Regional Ministerial, en base a las facultades otorgadas por el artículo N° 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en orden a interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, emitió pronunciamiento para terrenos ubicados en el sector en análisis, a partir de una solicitud realizada por Serviu Región de Los Ríos, la cual se fundamentaba, según la propia solicitud, en la necesidad de aclarar certificado de informaciones previas entregado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, en la cual se señala que los terrenos se ubican en la Zona ZE-1a, pero que en el Plan Regulador figuraría parte de su superficie en zona ZR-2.

Sobre el particular, esta Secretaría Regional Ministerial, resolvió una vez analizados los antecedentes, que los terrenos debían ser considerados íntegramente en la Zona ZE-1a, haciendo énfasis en que debían observarse para su utilización, todas las normas que dicha zonas del Plan Regulador establecía atendiendo las medidas que señalare la Dirección de obras Municipales respecto a los sectores aledaños y limítrofes con la Zona ZR-2 sobre tareas de contención, compactación y/o resguardo del terreno ante posibles procesos de remoción en masa o deslizamiento y cualquier otra obra civil que se estimara necesaria con dichos fines, siendo responsabilidad del profesional que suscribía el proyecto asumir las condiciones definitivas planteadas en el mismo.

Lo anterior tuvo su fundamento en dos aspectos fundamentales, primero, que la gráfica en la cual está expresado el Plano del Plan Regulado Comunal vigente, presenta en dicho sector inexactitudes y situaciones poco fidedignas respecto a la realidad, circunstancia que arroja imprecisiones en el límite de algunas zonas y dificultad para su lectura, y por otra parte, debido a que las condiciones existentes en el terreno, no corresponden a las situaciones que motivaron la definición de la Zona ZR-2, puesto que no reúne las características de base para dar el origen y la definición de ellas, tales como constituir terrenos sujetos a riesgos de inundación por tratarse de sectores de topografía deprimida, que alojaren escurrimientos de aguas superficiales que pudiesen provocar anegamiento, inundación y/o saturación hídrica de los terrenos, al contrario, se trataban de sectores forestados y rellenados por la acción humana en períodos y procesos de tipo histórico en el sector, por lo tanto la naturaleza y característica del terreno se asemejaba más a las condiciones de la zona ZE-1a y no a la de la ZR-2.

Es todo por cuanto puedo informar de acuerdo a lo solicitado, sin otro particular



CARLOS MEJIAS GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS


PCR/PMG/pcr