

**3.20. ANEXO N°20: REMISIÓN N°3 DEL EXPEDIENTE DEL PRC DE MAULLÍN.**

Compendio de documentos administrativos que formaron parte del acto de la tercera remisión, y posterior envío a Contraloría General, del Expediente del PRCM.

**3.20.1. Anexo N°20.1: Remisión Municipal N°3 PRCM a SEREMI MINVU para Inf. Técnico.**

Oficio Ordinario N° 774, de 14.08.2019, del Alcalde Comuna de Maullín, mediante el cual remite a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo: 01 Expediente Técnico en Original, y dos copias del mismo, del Plan Regulador Comunal de Maullín con todos sus antecedentes, y con las observaciones ya subsanadas, para reenvío a Gobierno Regional de Los Lagos y posterior control previo a legalidad por Contraloría General de la República.

El Oficio adjunta "Informe con minuta de respuesta a reparos formulados por la División de Infraestructura y Regulación de la Contraloría General de la República en Oficio N° 5.412, de 2019".

**I. MUNICIPALIDAD DE MAULLIN**  
**SECPLAN**

**OF. ORD. N°:** 774

- ANT:**
- 1) Of. Ord. N° 850, de 30.04.2019, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual remite al Alcalde Comuna de Maullín, los siguientes documentos: Of. Ord. N°1460, de 12.03.2019, de Contraloría Regional de Los Lagos, que representa la Resolución N°139, de 26.11.2018, del Gobierno Regional de Los Lagos que promulga Plan Regulador Comunal Maullín, junto con 3 cajas con expedientes Plan Regulador Comunal de Maullín, para subsanar observaciones emitidas por Contraloría General de la República.
  - 2) Oficio Ord. N° 1612, de 26.09.2018, del Secretario (S) Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual remite al Intendente Regional de Los Lagos, el Informe Técnico favorable, de 26.09.2018, respecto del Plan Regulador Comunal de Maullín, sancionado mediante Resolución Exenta N° 982, de 26.09.2018, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
  - 3) Oficio Ord. N° 993, de 12.09.2018, del Alcalde de la Municipalidad de Maullín, mediante el cual remite a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, proyecto de Plan Regulador comunal de Maullín, con todos sus antecedentes, y con las observaciones ya subsanadas, para Informe Técnico.
  - 4) Of. Ord. N° 641, de 17.04.2018, del Secretario (S) Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual remite al Alcalde Comuna de Maullín, los siguientes documentos: Of. Ord. N°544, de 29.01.2018, del Contralor Regional de Los Lagos, mediante el cual remite a la Contraloría General de la República, la Resolución N°70, de 2017, del GORE de Los Lagos, junto con las observaciones detectadas por la Contraloría Regional en la revisión de la mencionada resolución; Of. Ord. N° 1397, de 13.03.2018, de Contraloría General de la República, con Resolución Afecta N° 70, de 28.08.2017, del Gobierno Regional de Los Lagos; Of. Ord. G. R. N°824, de 27.03.2018, del Jefe División de Planificación y Desarrollo Regional; y 03 Expedientes del PRCM, para subsanar observaciones emitidas por CGR.
  - 5) Oficio Ord. N° 550, de 28.03.2017, del Secretario (S) Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual remite al Intendente Regional de Los Lagos, el Informe Técnico favorable, de 14.03.2017, respecto del Plan Regulador Comunal de Maullín, sancionado mediante Resolución Exenta N° 403, de 27.03.2017, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
  - 6) Oficio Ord. N° 182, de 06.03.2017, del Alcalde (S) de la Municipalidad de Maullín, mediante el cual remite a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, proyecto de Plan Regulador comunal de Maullín, con todos sus antecedentes, y con las observaciones ya subsanadas, para Informe Técnico.
  - 7) Of. Ord. N°306, de 10.02.2017, de la Secretario (S) Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual remite al Alcalde de la Municipalidad de Maullín, Observaciones a Proyecto de Plan Regulador Comunal de Maullín, con sus respectivos antecedentes para Informe Técnico.
  - 8) Of. Ord. N° 1.207, de 16.12.2016, del Alcalde de la Municipalidad de Maullín, mediante el cual remite a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el proyecto de Plan Regulador Comunal de Maullín con todos sus antecedentes, para Informe Técnico.
  - 9) Of. Ord. N°560, de 02.04.2014, de la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, que da respuesta a solicitud de apoyo técnico para proyecto de Plan Regulador Comunal de Maullín.
  - 10) Of. Ord. N°159, de 18.03.2014, del Alcalde Comuna de Maullín, que solicita Asesoría Técnica de la DDUI, SEREMI MINVU Región de Los Lagos.

**MAT:** Remite proyecto de PRC de Maullín, con todos sus antecedentes, y con las observaciones ya subsanadas, para revisión y pronunciamiento.

**MAULLIN:** 14 AGO. 2019

**DE: JORGE WESTERMEIER ESTRADA.**  
ALCALDE COMUNA DE MAULLÍN.

**A: RODRIGO WAINRAHGT GALILEA.**  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGIÓN DE LOS LAGOS.

Mediante el presente, junto con saludar, y continuando con el proceso de aprobación del proyecto de Plan Regulador Comunal de Maullín, que esta Ilustre Municipalidad se encuentra llevando a cabo, informo a usted que tras la recepción del oficio, indicado en el Antecedente el día 24.05.2019, donde se "Remite Ord. N° 1460 de 12.03.2019 de Contraloría Regional de Los Lagos, que represen-



ta Res. N° 139 de 26.11.2018 del Gobierno Regional de Los Lagos, que promulga Plan Regulador Comunal de Maullín” junto con “3 cajas con expedientes Plan Regulador Comunal de Maullín, para subsanar observaciones emitidas por Contraloría General de la República”, se procedió al análisis y subsanación de estas observaciones.

De esta manera, y habiendo cumplido con los trámites establecidos en el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto del procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales, remito a su Secretaría Regional Ministerial el proyecto de Plan Regulador Comunal de Maullín, con todos sus antecedentes, y con las observaciones ya subsanadas, para su revisión y pronunciamiento, y posterior reenvío al GORE de Los Lagos, con objeto de que finalmente Contraloría General de la República pueda realizar el pertinente control previo a legalidad.

Los antecedentes ahora remitidos están compuestos por 01 Expediente Técnico en Original, y 02 copias del mismo. Este Expediente Técnico está conformado por los siguientes documentos:

**TOMO N°1:**

- DOCUMENTO N°1: MEMORIA EXPLICATIVA.
- DOCUMENTO N°2: ORDENANZA LOCAL.
- DOCUMENTO N°3: PLANOS EXPLICATIVOS.
- DOCUMENTO ANEXO N°1: ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL.
- DOCUMENTO ANEXO N°2: ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.
- DOCUMENTO ANEXO N°3: ESTUDIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

**TOMO N°2:**

- DOCUMENTO ANEXO N°4: ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS.
- DOCUMENTO ANEXO N°5: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA.
- DOCUMENTO ANEXO N°6: ESTUDIO DE PATRIMONIO COMUNAL.

**TOMO N°3:**

- DOCUMENTO ANEXO: DECRETO QUE FIJA LÍMITE URBANO VIGENTE.
- DOCUMENTO ANEXO: EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

Conformado por los siguientes Documentos Anexos, y sus respectivos componentes:

ANEXO N°1: OFICIO DE INICIO ETAPA DE APOYO TECNICO SEREMI MINVU.

ANEXO N°2: APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRC DE MAULLÍN.

ANEXO N°3: CERTIFICADOS SECRETARIA MUNICIPAL (ASESOR URBANO, SECPLAN Y DOM).

ANEXO N°4: DIFUSIÓN AUDIENCIAS Y EXP. PÚBLICA, PROYECTO DE PRCM.

ANEXO N°5: DESARROLLO DE AUDIENCIAS PÚBLICAS, PROYECTO PRCM.

ANEXO N°6: OBSERVACIONES, Y RESPUESTAS, AL PROYECTO DE PRCM.

ANEXO N°7: APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRCM.

ANEXO N°8: COMPROBANTES DE RECEPCIÓN CONFORME.

ANEXO N°9: DECRETO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PRCM.

ANEXO N°10: INFORME FAVORABLE DE LA SEREMI DE AGRICULTURA.

ANEXO N°11: APROBACIÓN DE FACTIBILIDAD SANITARIA.

ANEXO N°12: CONSULTAS RESPECTO DE CONVENIO N°169 Y DS. 66.

*J. 14/08/19*

**TOMO Nº4:**

- DOCUMENTO ANEXO: EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO (continúa).
- ANEXO Nº13: NORMATIVA AMBIENTAL. EAE DEL PROYECTO DE PRCM.
- ANEXO Nº14: CERTIFICADOS DE NÚMERO DE LOS ICH.
- ANEXO Nº15: ACREDITACION DE PROFESIONALES.
- ANEXO Nº16: REMISIÓN Nº1 DEL EXPEDIENTE DEL PRC DE MAULLÍN.
- ANEXO Nº17: RESULTADO DE REMISIÓN Nº1 DEL EXPEDIENTE DEL PRCM.
- ANEXO Nº18: REMISIÓN Nº2 DEL EXPEDIENTE DEL PRC DE MAULLÍN.
- ANEXO Nº19: RESULTADO DE REMISIÓN Nº2 DEL EXPEDIENTE DEL PRCM.
- ANEXO Nº20: REMISIÓN Nº3 DEL EXPEDIENTE DEL PRC DE MAULLÍN.

Además, con objeto de facilitar la revisión de los reparos subsanados, acompaña al presente oficio el "Informe con Minuta de Respuesta a Reparos formulados por Contraloría General de la República".

Sin otro particular, y esperando una pronta respuesta, se despide atentamente,



**JORGE WESTERMEIER ESTRADA**  
ALCALDE COMUNA DE MAULLÍN



**JUAN EDUARDO OYARZUN GONZALEZ**  
SECRETARIO COMUNAL DE PLANIFICACIÓN  
COMUNA DE MAULLÍN



**MARIA SOLEDAD BENAVIDES CATALÁN**  
SECRETARIO MUNICIPAL, COMUNA DE MAULLÍN.  
MINISTRO DE FÉ 14/08/19

**JWE/JEOG/ MSBC/jach.**

DISTRIBUCION:

- Seremi de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Lagos.
- DOM (2).
- Archivo SECPLAN.
- Carpeta de Proyecto.
- Archivo de Partes



# **PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAULLIN REGIÓN DE LOS LAGOS**

**INFORME CON MINUTA DE RESPUESTA A REPAROS FORMULADOS  
POR LA DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
EN OFICIO N° 5.412, DE 2019.**



**SECRETARIO COMUNAL DE PLANIFICACIÓN  
JUAN EDUARDO OYARZUN GONZALEZ**

**PROFESIONAL A CARGO DEL PRCM  
JOSE ANTONIO ENCINAR HERNANDEZ**

---

**O'HIGGINS 641 - (+56 65 2) 482500 - [www.munimaullin.cl](http://www.munimaullin.cl)  
REGIÓN DE LOS LAGOS - CHILE**

## **PRESENTACIÓN**

El presente informe contiene la minuta con las respuestas de subsanación a los reparos formulados, por la División de Infraestructura y Regulación de Contraloría General de la República, a la Resolución N° 139, de 2018, del Gobierno Regional de Los Lagos que promulga el Plan Regulador Comunal de Maullín (PRCM), remitidos en el Oficio N° 5.412, del 22/02/2019, y a su vez remitidos a la I. Municipalidad de Maullín mediante Of. Ord. N°850, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos.

El objetivo de su elaboración es facilitar la revisión de los reparos subsanados. A continuación se presentan los reparos, remitidos en el citado oficio, indicando seguidamente los siguientes aspectos: ➤ Elementos/s observado/s, ➤ Elemento/s subsanados (con referencia al documento donde se produjo), y ➤ Explicación/Fundamentación de la Subsanación.

La Contraloría Regional de Los Lagos ha remitido a este Nivel Central, para su estudio, la resolución N° 139, de 2018, del Gobierno Regional de Los Lagos, que promulga el Plan Regulador Comunal de Maullín.

Al respecto, es del caso consignar que anteriormente el apuntado instrumento de planificación territorial fue representado por la aludida Contraloría Regional, mediante el oficio N° 1.397, de 2018, en atención a lo indicado en el dictamen N° 6.671, de 2018, de este origen.

Sobre el particular, realizado el concerniente examen de juridicidad procede manifestar que se reitera parcialmente lo anotado en el N° 6 del citado oficio N° 1.397, específicamente en lo referente a los cuadros de las zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7, ZAP y ZE1, en las cuales se establece el uso de suelo área verde, dado que en las normas urbanísticas sobre coeficiente de ocupación de suelo se omite consignar que se rige por los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

➤ Elemento/s Observado/s:

En la OL –CAPITULO V., Art. 9º–, en los cuadros de las zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7, ZAP y ZE1, figuraba lo siguiente:

*“Coef. de Ocupación de Suelo: 0,5 (excepto tipo de “Uso de Suelo” de “Área Verde”)”*

➤ Elemento/s Subsanado/s:

En OL –CAPITULO V., Art. 9º–, en los cuadros de las zonas Z1 Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7, ZAP, y ZE1, figura ahora lo siguiente:

*“Coef. de Ocupación de Suelo: 0,5 (excepto tipo de “Uso de Suelo” de “Área Verde”, según los Art. 2.1.30., y 2.1.31., de la OGUC)”*.

➤ Explicación de la subsanación:

Subsanando el reparo formulado, se revisan las normas urbanísticas sobre “Coef. de Ocupación de Suelo” de las zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7, ZAP, y ZE1, mejorando su redacción en la OL del PRCM –CAPITULO V., Art. 9º–, consignando que se rige por los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

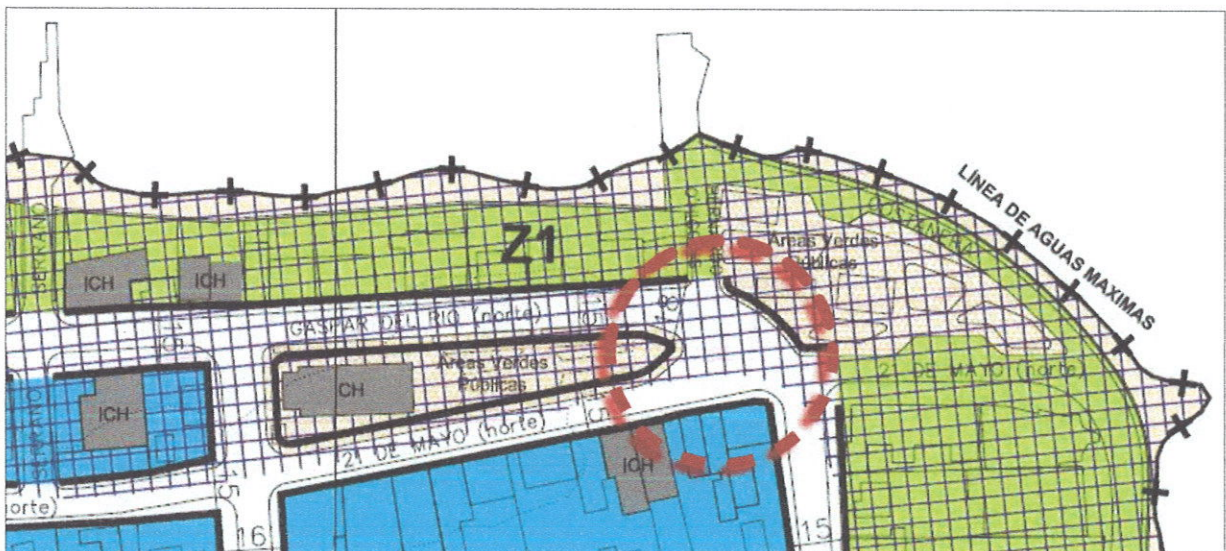


Por su parte, también se mantiene parcialmente lo reparado en el N°10, letra a), del antedicho pronunciamiento -en relación a los planos-, por cuanto, el ancho mínimo entre líneas oficiales de la vía Gaspar del Río, entre Diego de Almeyda y Bernardo O'Higgins, no coincide con el dibujado en el atingente plano.

➤ Elemento/s Observado/s:

En el plano explicativo PRCM-1, referente a la vía colectora "Gaspar del Río (norte)", se aprecia que el "Ancho entre Líneas Oficiales" "Existente" es superior a lo indicado en la OL -CAPITULO VII., Art. 11º-, y también en el Estudio de Capacidad Vial, esto es, "Variable: 14-18 metros": esto puede verse al comienzo de las Áreas Verdes Públicas (Plaza de Armas).

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		ANCHOS ENTRE LÍNEAS OFICIALES		TIPO DE VIA	OBSERVACIÓN
	DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO		
VÍAS COLECTORAS						
Gaspar del Río (norte)	21 de Mayo (sur)	21 de Mayo (norte)	Variable: 14-18 metros		Existente	



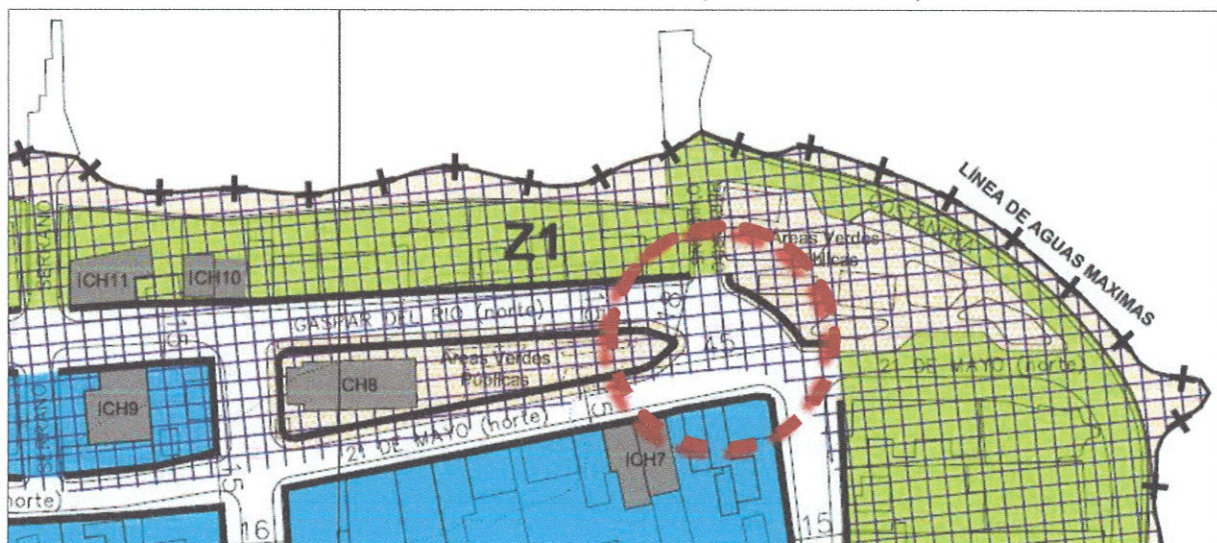
➤ Elemento/s Subsanado/s:

Reparo subsanado:

- (1) En el cuadro de "Red Vial Estructurante" de la OL -CAPITULO VII., Art. 11º-, en la columna de "Anchos entre Líneas Oficiales" se precisan los datos de la columna "Existente" con el valor: "Variable: 14-45 metros",
- (2) En el cuadro de "Red Vial Estructurante" del Estudio de Capacidad Vial, en la columna de "Anchos entre Líneas Oficiales" se precisan los datos de la columna "Existente", con el valor "Variable: 14-45 metros", y



- (3) En el plano explicativo PRCM-1, se mejora la representación gráfica, precisando una cota de 45m al comienzo de la Áreas Verdes Públicas (Plaza de Armas).



➤ Explicación de la subsanación:

Subsanando el reparo formulado, se revisan las definiciones y acotaciones de la vía referida, precisando la definición de "Anchos entre Líneas Oficiales" del cuadro de Red Vial Estructurante de la OL –CAPITULO VII., Art. 11º–, y del Estudio de Capacidad Vial (anexo a la Memoria Explicativa), y su acotación en el plano explicativo PRCM-1.

Asimismo, teniendo en consideración lo referido en la letra d), del aludido N° 10, en cuanto a los planos PRCM-1 y PRCM-2, se reitera que se omite graficar como áreas de riesgo "AR1 ZONAS INUNDABLES O POTENCIALMENTE INUNDABLES", una serie de sectores correspondientes a "Zona de Inundación por Tsunami" (zona de alta susceptibilidad) y "Susceptibilidad de Inundación" (zona de alta y media susceptibilidad), definidas en el "Mapa Susceptibilidad de Inundación por Tsunami" y "Mapa Susceptibilidad de Inundación", respectivamente.

➤ Elemento/s Observado/s:

Discordancias gráficas entre los mapas de "Susceptibilidad de Inundación por Tsunami", y "Susceptibilidad de Inundación", contenidos ambos en el Estudio Fundado de Riesgos (Documento Anexo N°4 a la Memoria Explicativa del PRCM), y los planos explicativos del PRCM.

➤ Elemento/s Subsanado/s:

Reparo subsanado en el "Mapa Susceptibilidad de inundación", y en el "Mapa Susceptibilidad de Inundación por Tsunami", contenidos ambos en el Estudio Fundado de Riesgos – Documento Anexo N°4 de la Memoria Explicativa del PRCM–.

Asimismo, fruto de la revisión y subsanación del reparo en comento, también se mejoró la representación gráfica del "Mapa de Remoción en Masa", y del "Mapa de Síntesis de Susceptibilidad".



➤ Explicación de la subsanación:

Subsanando el reparo formulado, se revisa la definición gráfica de las áreas de riesgo de los mapas del Estudio Fundado de Riesgos, y su concordancia con los Planos Explicativos del PRCM, detectando ciertos desfases gráficos producidos por el empleo de diferentes softwares para la edición de la información geográfica: concretamente por la utilización de distintas bases de información (imágenes satélite y bases vectoriales).

Revisada esta situación con la geógrafa autora del Estudio Fundado de Riesgos, se precisa la representación gráfica del "Mapa Susceptibilidad de Inundación por Tsunami" y del "Mapa Susceptibilidad de Inundación", de tal modo que la comprensión gráfica de los sectores correspondientes a "Zona de Inundación por Tsunami" (zona de alta susceptibilidad) y "Susceptibilidad de Inundación" (zona de alta y media susceptibilidad), tenga su correlato en los planos explicativos PRCM-1 y PRCM-2.

Asimismo, fruto de esta subsanación, se mejoró también la representación gráfica de los mapas de "Remoción en Masa" y "Síntesis de Susceptibilidad", aplicando las mismas subsanaciones gráficas que las empleadas en la subsanación de los mapas referidos en el reparo en comento.

**Enseguida, cumple con formular los siguientes reparos a las modificaciones que fueron efectuadas para corregir las observaciones del instrumento de planificación en estudio:**

- 1. En el artículo 9° de la OL, en el acápite "MACROZONA ÁREA RESTRINGIDA AL DESARROLLO URBANO", falta indicar que las normas urbanísticas para las áreas de riesgo AR1, AR2 y AR3, resultarán aplicables a los proyectos una vez que se cumplan los requisitos del artículo 2.1.17. de la OGUC (aplica criterio contenido en el dictamen N° 64.423, de 2014, de esta Sede de Control).**

➤ Elemento/s Observado/s:

En la OL –CAPÍTULO V., Art. 9°– figuraba el siguiente acápite:

*"En las áreas graficadas en los Planos como "Áreas de Riesgo" (AR1, AR2 y AR3) las normas urbanísticas aplicables a los proyectos localizados en estas áreas serán las correspondientes a la zona donde se emplaza el proyecto según los Planos explicativos (PRCM1 y PRCM2)".*

➤ Elemento/s Subsanado/s:

En la OL –CAPÍTULO V., Art. 9°– figura ahora el siguiente acápite:

*"En las áreas graficadas en los Planos como "Áreas de Riesgo" (AR1, AR2 y AR3) las normas urbanísticas aplicables a los proyectos localizados en estas áreas serán las correspondientes a la zona donde se emplaza el proyecto según los Planos (PRCM-1 y PRCM-2), y resultarán aplicables a los proyectos una vez que se cumplan las exigencias que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)".*

➤ Explicación de la Subsanación:

Subsanando el reparo formulado, se revisa el acápite "MACROZONA ÁREA RESTRINGIDA AL DESARROLLO URBANO" de la OL –CAPÍTULO V., Art. 9°–, consignando que las normas urbanísticas para las áreas de riesgo AR1, AR2 y AR3, resultarán aplicables a los proyectos una vez que se cumplan los requisitos del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).



2. En el artículo 11 de la OL, en el cuadro Red Vial Estructurante, la vía Montealegre -en su tramo desde Gabriela Mistral hasta Bernardo O'Higgins-, en la columna observación apunta "Ensanche Simétrico Ambos Lados", en circunstancias que el ancho existente es "Variable: 11-20 metros" y proyectado solo de 15 metros.

➤ Elemento/s Observado/s:

En el cuadro de Red Vial Estructurante de la OL –CAPÍTULO VII., Art. 11º–, y del Estudio de Capacidad Vial (anexo a la Memoria Explicativa) figuraba lo siguiente:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		TIPO DE VIA	OBSERVACIÓN
	DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO		
Montealegre	Gabriela Mistral	Bernardo O'Higgins	Variable: 11-20 metros	15 metros	Existente	Ensanche Simétrico Ambos Lados

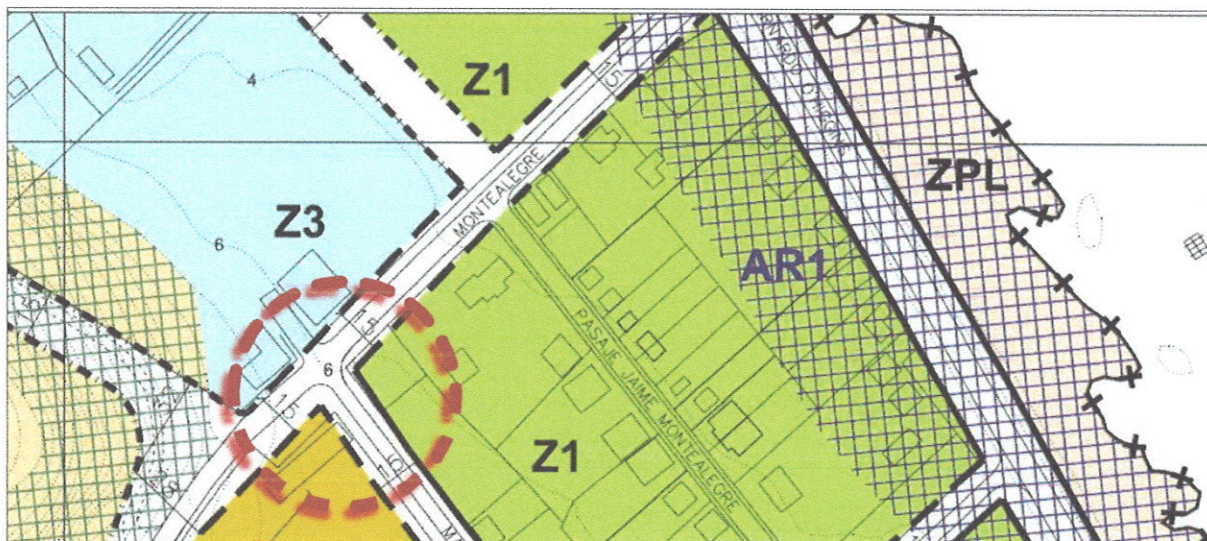
➤ Elemento/s Subsanado/s:

Reparo subsanado:

- (1) En el cuadro Red Vial Estructurante de la OL –CAPÍTULO VII., Art. 11º–, y del Estudio de Capacidad Vial (anexo a la Memoria Explicativa), figura ahora lo siguiente:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		TIPO DE VIA	OBSERVACIÓN
	DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO		
Montealegre	Gabriela Mistral	Bernardo O'Higgins	11 metros	15 metros	Existente	Ensanche Asimétrico Ambos Lados

- (2) En el plano explicativo PRCM-2 se mejora además, la representación gráfica incorporando cota gráfica en la esquina de calle Montealegre con calle Manuel Plaza.



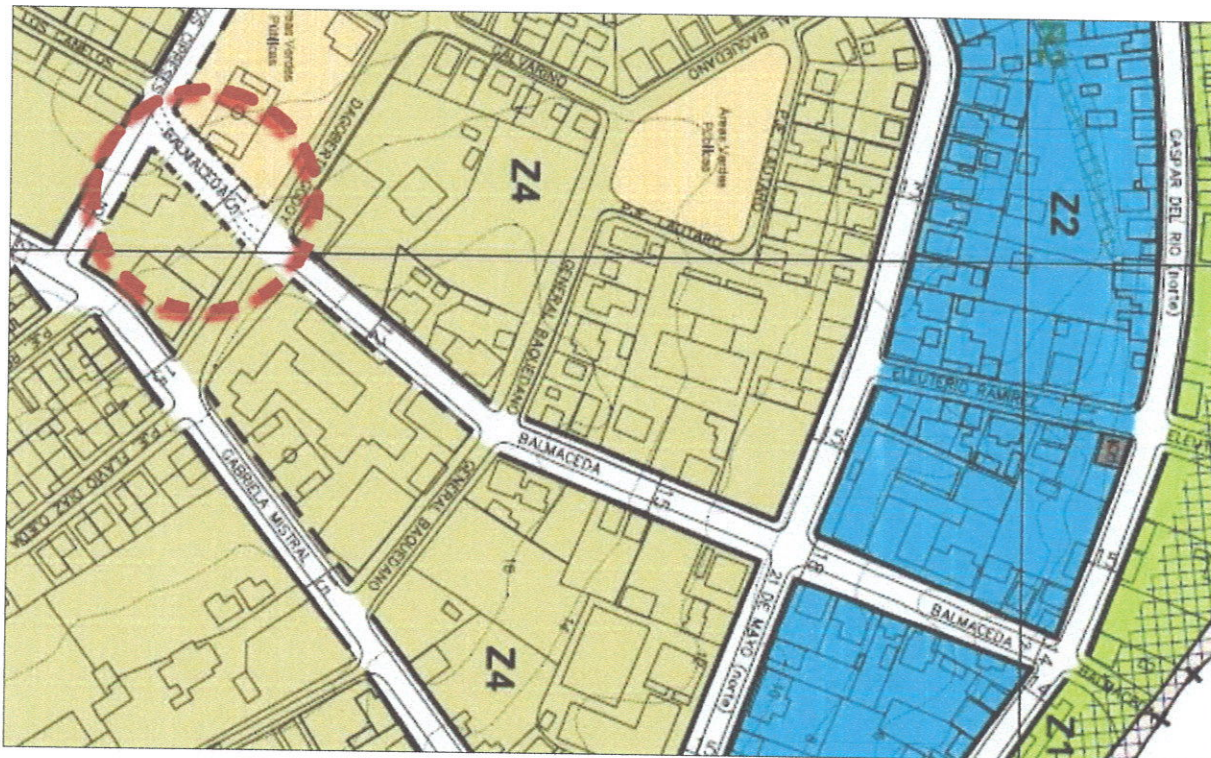
➤ Explicación de la subsanación:

Subsanando el reparo formulado, se revisan las definiciones y acotaciones de la vía en comentario, precisando la definición referida a "Ancho entre Líneas Oficiales" "Existente", y mejorando la definición referida a "observación", en el cuadro "Red Vial Estructurante" de la OL –CAPÍTULO VII., Art. 11º–, y del Estudio de Capacidad Vial, y su representación en el plano explicativo PRCM-2.



A su vez, en esta ocasión se modificó el perfil proyectado de 13 a 15 metros de la vía de servicio Balmaceda en su tramo Dagoberto Godoy - Los Cipreses sin que se advierta fundamento para ello.

➤ Elementos observados:



➤ Fundamentación de la Subsanación:

Subsanando el reparo formulado, se revisan las definiciones y acotaciones de la vía de servicio Balmaceda en su tramo Dagoberto Godoy – Los Cipreses, observando que este tramo de vía se proyectó erróneamente con 13 metros de ancho en el plano explicativo PRCM-1, y ello tuvo su reflejo en el Estudio de Capacidad Vial, y en la OL.

Dados estos antecedentes, y ante la imposibilidad de proyectar una “vía de servicio” con un ancho inferior al mínimo exigido en el Art. 2.3.2. de la OGUC, esto es, 15 metros, se fundamenta la subsanación propuesta para esta vía, inserta en la Red vial estructurante y por tanto dada *“su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano”*<sup>1</sup>, a partir de *“los conceptos urbanísticos que guían el desarrollo de los distintos sectores... y sus barrios, [y] las características de las actividades urbanas que se emplazan en los bordes de [la vía]”*<sup>2</sup>, expuesto ello a continuación:

- De acuerdo al Estudio de Capacidad Vial (documento anexo N°1 a la Memoria Explicativa del proyecto de PRCM), la vía de servicio Balmaceda es integrante de la Red Vial Estructurante de la localidad de Maullín, la que busca, como conjunto, *“...ordenar un entramado urbano que se caracterice fundamentalmente tanto por la óptima conectividad entre los di-*

<sup>1</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1992): Decreto N° 47. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Artículo 1.1.2. (Versión actualizada a febrero de 2018).

<sup>2</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1992): Decreto N° 47. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Artículo 2.3.1. (Versión actualizada a febrero de 2018).



ferentes sectores urbanos como por la garantía de acceso y localización de equipamientos de escala “mediano” y “menor”<sup>3</sup>. De esta manera, cabe resaltar dos aspectos:

- (1) La categoría de Balmaceda como “vía de servicio”, incluyendo el tramo proyectado entre Dagoberto Godoy y Los Cipreses, busca fomentar el desarrollo del entramado urbano de la localidad, al conectar sectores urbanos consolidados —como el entorno de las vías existentes Gaspar del Río ó 21 de Mayo— con sectores urbanos en proceso de consolidación —como el entorno de las vías proyectadas Calle 1, Calle 2, o Calle 3—.
- (2) La categoría de Balmaceda como “vía de servicio” busca también facilitar la instalación de equipamientos de escala menor en la localidad de Maullín, puesto que “...la OGUC define que estas “escalas” de equipamiento sólo podrán ubicarse en predios que enfrenten vías “colectoras, troncales o expresas” (mediano), y “de servicio, colectoras, troncales o expresas” (menor)”<sup>4</sup>.

Es por ello que, el Estudio de Capacidad Vial del proyecto de PRCM, incide en que “la Vialidad Estructurante propuesta por el PRCM reconoce vías de tipo [“existente”, con categoría] “colectora” y “de servicio” aunque presenten un perfil menor al indicado para estas categorías, dado que en algunos sectores el nivel de consolidación urbano hace imposible mejorar los anchos entre líneas oficiales sin provocar desestructuración o gran afectación de predios sin ser esto estrictamente necesario”<sup>5</sup>, de acuerdo esto último al Artículo 2.3.1., de la OGUC.

- Profundizando en lo anterior, el Estudio de Capacidad Vial antes referido, concluye que “...la incorporación en el PRCM tanto de vialidad proyectada como de ensanches en la vialidad existente responde a los siguientes objetivos fundamentales: (1) facilitar el desarrollo y extensión de la estructura urbana de la localidad, (2) proveer de aquellas condiciones físicas que potencien una óptima conectividad entre los diferentes sectores urbanos, (3) asegurar aquellas condiciones de acceso y localización de equipamientos de escala “mediano” y “menor” definidas en la OGUC, y (4) facilitar la implementación y desarrollo de vías de evacuación que puedan ayudar a prevenir y mitigar los efectos de un episodio catastrófico de origen tsunamigénico”.

Respecto de este último objetivo, cabe resaltar dos aspectos:

- (1) La vía de servicio Balmaceda presenta su tramo proyectado —Dagoberto Godoy / Los Cipreses— en un sector urbano ubicado por encima de la cota altimétrica +10.00m, y en este sentido, la Evaluación Ambiental Estratégica del PRCM (documento anexo N°3 a la Memoria Explicativa) recuerda que, conjuntamente con el Estudio Fundado de Riesgos (documento anexo N°4 de la Memoria Explicativa) y de acuerdo a lo indicado previamente por el SHOA, “se determinó permitir únicamente la instalación de los equipamientos estratégicos de seguridad, salud, y educación, e infraestructura de transportes, a partir de la cota +10.00 m., debido al riesgo de inundación de las áreas emplazadas por debajo de esa cota altimétrica”<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> I. Municipalidad de Maullín (2019): Documento Anexo N°1. Estudio de Capacidad. Proyecto de PRCM.

<sup>4</sup> Ibíd.

<sup>5</sup> Ibíd.

<sup>6</sup> I. Municipalidad de Maullín (2019): Documento Anexo N°4. Informe Ambiental – Evaluación Ambiental Estratégica. Proyecto de PRCM.



- (2) La vía de servicio Balmaceda, incluyendo el tramo proyectado entre Dagoberto Godoy y Los Cipreses, conecta la cota +2.00m –sector aledaño a la vía Gaspar del Río– con la cota +12.00m –sector aledaño a la vía Los Cipreses– configurando una expedita vía de evacuación en caso de Tsunami.
- Todo lo fundamentado precedentemente concuerda con lo apuntado por los Objetivos de Planificación “a”, “c”, y “e”, por el Objetivo Ambiental “e”, por los Criterios de Desarrollo Sustentable “2” y “3”, y por el Factor Crítico de Decisión “2”. Elementos que se presentan seguidamente para facilitar su comprobación:
    - (1) Objetivos de Planificación<sup>7</sup> “a”, “c”, y “e” (Memoria Explicativa):
      - a) Revisar la propuesta de límite urbano del estudio PRC 2001 –evaluando su suficiencia para la localidad de Maullín a un horizonte vista de 30 años– con el objeto de evitar la dispersión urbana hacia las áreas rurales: incorporando la desestructurada periferia urbana, y promoviendo tanto el ordenamiento urbano con los otros dos sectores característicos –Centro histórico tradicional, y Centro cívico-administrativo de nueva creación– como su interconexión.
      - c) Planificar las zonas urbanas de Maullín considerando la suficiencia y localización tanto de infraestructuras y equipamientos -especialmente aquellos con valor estratégico ante riesgo de maremoto-, como de áreas verdes y actividades productivas, así como la factibilidad para ampliar o dotar de redes sanitarias en relación con el área urbana propuesta.
      - e) Definir en el área urbana propuesta para Maullín aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado de riesgos, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales y/o antrópicos, considerando además, entre las vías planificadas de interconexión, aquellas vías seguras de evacuación en caso de maremoto –particularmente en los sectores periurbanos incorporados y próximos al borde costero–.
    - (2) Objetivo Ambiental<sup>8</sup> “e” (Informe Ambiental):
      - e) Mitigar el riesgo de desastre en determinados asentamientos humanos de la capital comunal de Maullín, localizados en áreas expuestas a riesgos naturales y/o antrópicos, mediante una ordenanza que zonifique y norme las áreas restringidas al desarrollo urbano.
    - (3) Criterios de Desarrollo Sustentable<sup>9</sup> “2” y “3” (Informe Ambiental):
      - CDS-2: Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los asentamientos humanos de la capital comunal de Maullín.
      - CDS-3: Gestión del riesgo de desastre en aquellos asentamientos humanos de la capital comunal de Maullín localizados en áreas expuestas a riesgos naturales y/o antrópicos.

<sup>7</sup> I. Municipalidad de Maullín (2019): Documento N°1. Memoria Explicativa. Proyecto de PRCM.

<sup>8</sup> I. Municipalidad de Maullín (2019): Documento Anexo N°4. Informe Ambiental – Evaluación Ambiental Estratégica. Proyecto de PRCM.

<sup>9</sup> Ibíd.





(4) Factor Crítico de Decisión<sup>10</sup> "2" (Informe Ambiental):

FCD N°2: Disponibilidad de área urbana con adecuadas condiciones de habitabilidad y usos de suelo definidos para la capital comunal de Maullín.

**3. En el cuadro de estacionamientos del artículo 13 de la OL, en el destino "Estadios, Gimnasios, y Centros Deportivos" de la clase "Deporte", no se precisa la forma de cálculo del parámetro referido a "butacas o asientos" (aplica dictamen N° 579, de 2018, de esta Entidad de Fiscalización).**

➤ Elemento/s Observado/s:

En el cuadro de "Estándares para vehículos motorizados" de la OL –CAPITULO VIII., Art. 13°, letra b.–, figuraba lo siguiente:

USO DE SUELO	ESTÁNDARES
EQUIPAMIENTO	
Deporte	
Estadios, Gimnasios, y Centros Deportivos	1 cada 10 butacas o asientos.

➤ Elemento/s Subsanado/s:

En el cuadro de "Estándares para vehículos motorizados" de la OL –CAPITULO VIII., Art. 13°, letra b.–, figura ahora lo siguiente.

USO DE SUELO	ESTÁNDARES
EQUIPAMIENTO	
Deporte	
Estadios, Gimnasios, y Centros Deportivos	1 cada 40m2 de superficie edificada.

➤ Explicación de la Subsanación:

Subsanando el reparo formulado se revisan los antecedentes, mejorando la definición de "Estándares" del cuadro de "Estándares para vehículos motorizados" de la OL –CAPITULO VIII., Art. 13°, letra b.–, precisando para este destino lo establecido precedentemente, esto es, "1 cada 40m2 de superficie edificada".

**4. Sobre los Inmuebles de Conservación Histórica, se aprecia que las direcciones de los inmuebles "Casa Morales", "Casa Torres" y "Casa Domínguez" indicadas en las fichas de la memoria explicativa y en la OL no coinciden con lo graficado en el plano PRCM -1 (aplica criterio contenido en el dictamen N° 13.254, de 2018, de este Órgano de Control).**

➤ Elemento/s Observado/s:

Revisando el dictamen 13.254, de 2018, pareciera que la observación se refiere a que los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) no llevan un número asociado en los Planos Explicativos, como sí figura en la Ordenanza Local y en las fichas del Estudio de Patrimonio Comunal (anexo a la Memoria Explicativa).

<sup>10</sup> I. Municipalidad de Maullín (2019): Documento Anexo N°4. Informe Ambiental – Evaluación Ambiental Estratégica. Proyecto de PRCM.

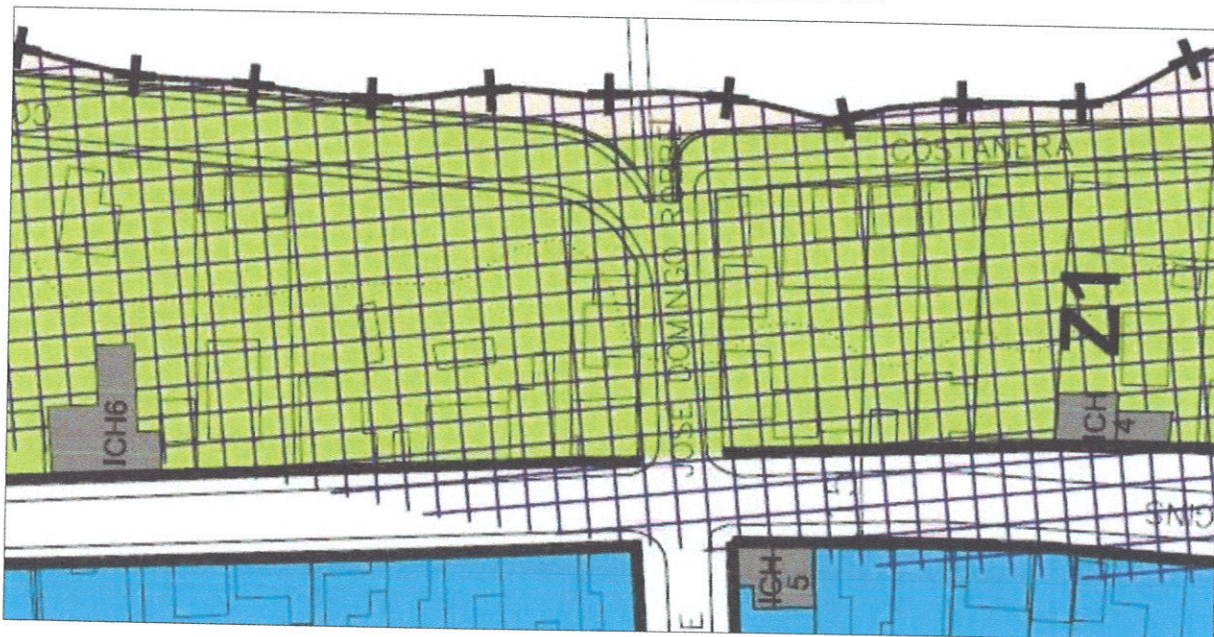




➤ Elemento/s Subsanado/s:

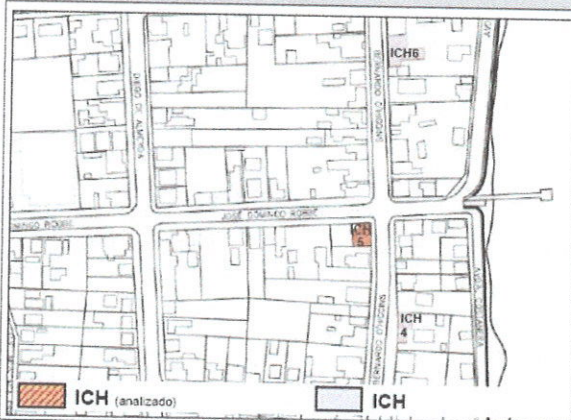
Reparo subsanado:

- En el plano explicativo PRCM-1: se mejora la representación gráfica de los "ICH" incorporando un número a cada uno de éstos de acuerdo con la OL.

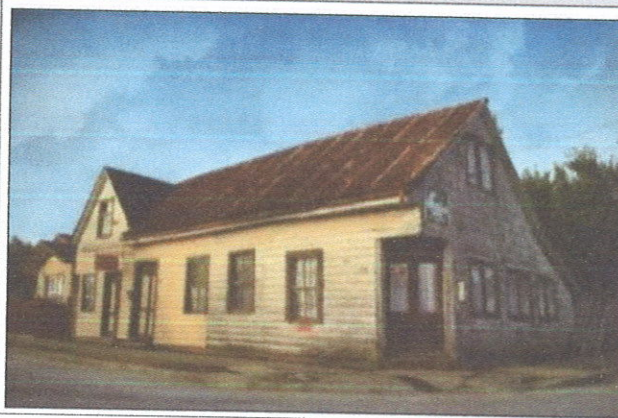


- En el Estudio Patrimonio Comunal: se mejoran las fichas del capítulo 3.4., incorporando numeración, de acuerdo con la OL, en los ICH representados en los croquis de situación de cada ICH.

**2.- PLANO DE SITUACIÓN**



**3.- FOTO DEL INMUEBLE**



Asimismo, fruto de las revisiones y subsanaciones anteriores:

- En la OL: se precisa el nombre del ICH 8 a "Iglesia Ntra. Sra. Del Rosario", de acuerdo a los "Certificados de Número" contenidos en el Anexo N°14 del Expediente Administrativo.
- En el Estudio Patrimonio Comunal:
  - Se precisa el nombre del ICH 8 a "Iglesia Ntra. Sra. Del Rosario", de acuerdo a los "Certificados de Número" contenidos en el Anexo N°14 del Expediente Administrativo, y
  - Se precisa la dirección de la "Casa Torres", en cuadro página N°21, eliminando el término "(antigua)".



- Se precisa el nombre del ICH 7 a “Casa Soza (Almacén “La flor del día””, de acuerdo a los “Certificados de Número” contenidos en el Anexo N°14 del Expediente Administrativo.

➤ Fundamentación:

Subsanando el reparo formulado, se revisan los antecedentes de los inmuebles de conservación histórica referidos, mejorando el correlato entre las fichas de la Memoria Explicativa, la Ordenanza Local, lo graficado en el plano explicativo PRCM-1, y lo indicado en los “Certificados de Número” contenidos en el Anexo N°14 del Expediente Administrativo, de todos los Inmuebles de Conservación Histórica.

**5. En lo meramente formal, en el artículo 1° “Disposiciones Generales”, no procede aludir a “cuerpo legal” sino que a “cuerpo normativo” según lo prescrito en el artículo 42 de la LGUC, modificada en lo pertinente por la ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano.**

➤ Elemento/s Subsanado/s:

Párrafo primero, del Art. 1°, del CAPITULO I., de la OL del PRCM.

➤ Elemento/s Subsanado/s:

Reparo subsanado en OL –CAPITULO I., Art. 1°, párrafo primero–.

➤ Explicación de la subsanación:

Subsanando el reparo formulado, se revisa el artículo 1° de la OL, mejorando su definición: “cuerpo normativo” sustituye a “cuerpo legal”

**A su vez, es menester hacer presente que en las atingentes filas de las tablas “Z2 ZONA 2”, “Z3 ZONA 3”, “Z4 ZONA 4”, “Z5 ZONA 5” luego de “USOS DE SUELO PERMITIDOS” se señala, respectivamente, “LO NO PERMITI-”, “O NO”, “SUELO NO” y “LO NO PERMITI-”; que en las tablas de la “Z4 ZONA 4” y “Z7 ZONA 7” no se advierte el sentido de incluir la celda “OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS” dos veces; que las secciones “USOS DE SUELO NO PERMITIDO” y “OTRAS NORMAS URBANISTICAS”, de la tabla “Z6 ZONA 6”, se encuentren repetidas y que la enumeración de los capítulos, luego del “VI”, no es correlativa.**

➤ Elemento/s Observado/s:

Resolución Afecta del Gobierno Regional de Los Lagos que promulga el Plan Regulador Comunal de Maullín.

➤ Elemento/s Subsanado/s:

Reparo subsanado en Resolución Afecta del Gobierno Regional de Los Lagos que promulga el Plan Regulador Comunal de Maullín.

➤ Fundamentación:

Subsanando el reparo formulado, se revisa la Resolución Afecta del Gobierno Regional de Los Lagos, mejorando la redacción de lo indicado en el reparo.





Finalmente, cabe advertir que lo regulado en el cuadro de uso de suelo de la zona ZAV del artículo 8° de la OL debe entenderse sin perjuicio de lo previsto en el artículo 2.1.31. de la OGUC;

➤ Elemento/s Observado/s:

- En la OL –CAPITULO V., Art. 8°–, figuraba lo siguiente:

ZONA CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZAV	ZONA DE AREA VERDE.

- Y en la OL –CAPITULO V., Art. 9°–, figuraba lo siguiente:  
“ZAV - Zona de Área Verde: corresponde a la zona urbana donde el PRCM admite el emplazamiento de uso de suelo de Área Verde, admitiendo además Equipamiento con Clase Deporte.”

➤ Elemento/s Subsanado/s:

- En la OL –CAPITULO V., Art. 8°–, figura ahora lo siguiente:

ZONA CÓDIGO	DENOMINACIÓN	OBSERVACIÓN
ZAV	ZONA DE AREA VERDE.	Sin perjuicio de lo previsto en el Art. 2.1.31., de la OGUC.

- En la OL –CAPITULO V., Art. 9°–, figura ahora lo siguiente:  
“ZAV - Zona de Área Verde: corresponde a la zona urbana donde el PRCM admite el emplazamiento de uso de suelo de Área Verde, admitiendo además Equipamiento con Clase Deporte; sin perjuicio de lo previsto en el Art. 2.1.31., de la OGUC.”

➤ Fundamentación:

Subsanando los reparos formulados, se mejora la redacción de la OL –CAPITULO V., Art. 8° y 9°–.

...que no corresponde que se contemple una nota al final de los artículos 10 y 11 de la aludida ordenanza local, sobre Inmuebles de Conservación Histórica y Red Vial Estructurante (aplica dictamen N° 43.602, de 2015, de esta Contraloría General),

➤ Elemento/s Observado/s:

Cuadro de “Inventario de Inmuebles de Conservación Histórica”, del Art. 10°, del CAPITULO VI., de la OL, y cuadro de “Red Vial Estructurante” del Art. 11°, del CAPITULO VII., de la OL.

➤ Elemento/s Subsanado/s:

Se mejora la redacción de la OL –CAPITULO VI., Art. 10°, y CAPITULO VII., Art. 11°– eliminando las notas finales de los cuadros de ambos artículos.

➤ Fundamentación:

Se revisan la OL –CAPITULO VI., Art. 10°, y CAPITULO VII., Art. 11°–, mejorando la redacción referida a los cuadros de “Inventario de Inmuebles de Conservación Histórica”, y de “Red Vial Estructurante”.

...y que en el cuadro del artículo 13, el destino “Talleres artesanales inofensivos” pertenece al uso de suelo Actividades Productivas, y la actividad de “Terminal Agropecuario



**y/o Pesquero" no constituye una instalación de infraestructura, según lo previsto en los artículos 2.1.28 y 2.1.29., respectivamente, de la OGUC.**

➤ Elemento/s Observado/s:

En el cuadro de "Estándares para vehículos motorizados" de la OL –CAPITULO VIII., Art. 13°, letra b.–, figuraba lo siguiente:

USO DE SUELO	ESTÁNDARES
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
<b>Servicios</b>	
Talleres artesanales inofensivos	1 cada 100m <sup>2</sup> de superficie edificada: mínimo 2 estacionamientos.
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
Terminal Agropecuario y/o Pesquero	1 cada 100m <sup>2</sup> de recinto, con un mínimo de 20 estacionamientos.

➤ Elemento/s Subsanoado/s:

En el cuadro de "Estándares para vehículos motorizados" de la OL –CAPITULO VIII., Art. 13°, letra b.–, figura ahora lo siguiente:

USO DE SUELO	ESTÁNDARES
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Talleres artesanales inofensivos	1 cada 100m <sup>2</sup> de superficie edificada: mínimo 2 estacionamientos.
Terminal Agropecuario y/o Pesquero	1 cada 100m <sup>2</sup> de recinto, con un mínimo de 20 estacionamientos.

➤ Fundamentación:

Se revisa la OL –CAPITULO VIII., Art. 13°, letra b.–, mejorando las definiciones referidas a "Talleres artesanales inofensivos" y "Terminal Agropecuario y/o Pesquero", como "Actividades Productivas".



**3.20.2. Anexo N°20.2: SEREMI MINVU envía a GORE “Informe Técnico Favorable”.**

Documentos administrativos emitidos por la SEREMI MINVU de la Región de Los Lagos que dan cuenta de la revisión y pronunciamiento respecto del Expediente del PRC de Mauullín, para posterior Remisión N°3 al Intendente Regional Región de Los Lagos.



**3.20.3. Anexo N°20.3: GORE envía a CGR Resolución que promulga PRCM.**

Documentos administrativos emitidos por el Gobierno Regional de Los Lagos que dan cuenta de la revisión y pronunciamiento respecto del Expediente del PRC de Maullín, junto con la Resolución que Promulga dicho Instrumento, para posterior Remisión N°3 a Contraloría General de la República con objeto de control previo a legalidad.