

CERTIFICADO N° _____414_____/

MAT.: "Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas".

ACUERDO N° 22 – 04

PUERTO MONTT, 23 de noviembre de 2023

La Secretaria Ejecutiva que suscribe, en su calidad de Ministro de Fe, certifica en conformidad a la Ley 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, que el Consejo Regional de Los Lagos, en Sesión Ordinaria N°22 celebrada el día miércoles 22 de noviembre de 2023, en dependencias de la Sala de Reuniones del Gobernador Regional, 3° Piso, Edificio Centro Administrativo Regional, de la ciudad y comuna de Puerto Montt.

VISTO:

El Informe de la Comisión de Infraestructura y Ordenamiento Territorial; de la Comisión Provincial Llanquihue; y de las Comisiones Conjuntas de Infraestructura y Ordenamiento Territorial, Social y Desarrollo Comunitario y Economía y Hacienda del Consejo Regional de los Lagos y la Presentación de la I. Municipalidad de Puerto Varas y de la División de Planificación y Desarrollo Regional del Gobierno Regional de Los Lagos.

Lo consignado en los Art. 20 letra f) y 36 letra c) de la LOC N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

ACUERDA:

Aprobar, por unanimidad, la **"Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas"**.

Se adjunta Informe Técnico emanado de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, que recomienda favorablemente el Proyecto "Plan Regulador Comunal de Puerto Varas", cuyo texto íntegro se añade como anexo del presente acuerdo

El presente acuerdo ha sido adoptado por 16 votos a favor, correspondientes al Gobernador Regional Sr. Patricio Vallespín L, y a las consejeras y consejeros asistentes: María Angélica Barraza A, Francisco Paredes M, Andrea Iturriaga H, Francisco Reyes C, Alexis Casanova C, Rodrigo Arismendi V, Patricia Rada S, Ricardo Kuschel S, Manuel Rivera A, Cesar Negrón B, Cristian Vargas Y, Nelson Águila S, Francisco Cárcamo H, Daniela Méndez C y Fernando Hernández T.

DE LO QUE DOY FE



MARCELA ALARCÓN OJEDA
SECRETARIA EJECUTIVA Y MINISTRO DE FE
CONSEJO REGIONAL DE LOS LAGOS

MAO/MAO

Distribución:

- Gobernador Regional
- Sres. Consejeros Regionales
- Sr. Alcalde I. Municipalidad de Puerto Varas
- Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos.
- División de Planificación y Desarrollo Regional GORE Los Lagos
- Archivo CORE

ORD. INT. N°. 3847**ANT.:** Res. Exenta N°938 de fecha 24 de julio de 2023 de SEREMI MINVU Región de Los Lagos.**MAT.:** Envío Proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas con informe técnico favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, Res. Exenta N°938, del 24.07.2023**ADJ.:** 01 Expediente Original.
02 Expedientes en Copia.**PUERTO MONTT, 11 2 OCT. 2023****DE :** CLAUDIA RENEDO SKARNEO.
JEFA DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO REGIONAL.
GOBIERNO REGIONAL DE LOS LAGOS.**A :** MARCELA ALARCÓN OJEDA.
SECRETARÍA EJECUTIVA DEL CONSEJO REGIONAL DE LOS LAGOS.

Remito a Ud. expediente correspondiente al proyecto de: "Plan Regulador Comunal de Puerto Varas", de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.

El proyecto de Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, fue aprobado por el Consejo Regional, según consta en el Certificado N°01 de fecha 07 de enero de 2021 de la Secretaría Ejecutiva del Consejo Regional de Los Lagos, que consiga Acuerdo N°01 – 01, por medio del cual el Consejo Regional de Los Lagos acuerda aprobar, por mayoría absoluta, el "Plan Regulador Comunal de Puerto Varas".

El entonces Sr. Intendente Regional, a través de la Resolución Afecta N°49 de fecha 16 de abril de 2021, promulga el Plan regulador Comunal de Puerto Varas y lo remite a través del Ord. N°1161 de fecha 23 de abril de 2021, a la Contraloría Regional de Los Lagos para toma de razón. Esta, a su vez, envía al Gobierno Regional de Los Lagos, el Oficio E146329/2021 de fecha 12 de octubre de 2021, representando la Res. Afecta N°49 que promulga el PRC de Puerto Varas.

El Gobierno Regional de Los Lagos, a través del Ord. N°3115 de fecha 21 de octubre de 2021, remite a SEREMI MINVU el expediente de PRC representado.

Este Gobierno Regional, recibe desde la SEREMI MINVU el expediente del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, la Resolución Exenta N°938 de fecha 24 de julio de 2023 y el Informe sobre aspectos técnicos de fecha 18 de julio de 2023, que indica que las observaciones realizadas por Contraloría, han sido subsanadas, y "cuentan con la aprobación del Concejo Comunal de Puerto Varas". Todo aquello, con el objeto de que dicha subsanación sea aprobada por el Consejo Regional.

Asimismo, se da cuenta que, el señalado procedimiento se encuentra acorde con lo prescrito en la letra j) del artículo N°30 ter de la Ley N°19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, y sobre la base del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de

Vivienda y Urbanismo, de fecha 24 de julio de 2023, acorde con lo prescrito en el artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En ese sentido, el Gobierno Regional de Los Lagos, ha realizado una revisión de los procesos que conforman los antecedentes de la propuesta de PRC de Puerto Varas, entre los que se da cuenta del cumplimiento de los requerimientos técnicos de la SEREMI MINVU, que responden a la subsanación de lo representado por la Contraloría Regional de Los Lagos en la toma de razón de dicho instrumento, previo a la promulgación.

El objetivo es que la documentación adjunta, sea puesta a disposición de los Consejeros Regionales para su conocimiento y pronunciamiento, y con ello dar curso al envío del Expediente de PRC a Contraloría Regional de Los Lagos para toma de razón de la promulgación, cumpliendo así con lo estipulado en el artículo N°24 letra o) de la Ley N°19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno Administración Regional.

Cabe señalar, que esta División se encuentra disponible para asesorar técnicamente en estas materias al Consejo Regional, en caso que así se requiera.

Sin otro particular, le saluda atentamente,




CLAUDIA RENEDO SKARNEO
JEFA DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN
Y DESARROLLO REGIONAL
GOBIERNO REGIONAL DE LOS LAGOS


MESB/NPA/CGC/cgc.-
DISTRIBUCIÓN:

- La Indicada.
- Archivo División de Planificación y Desarrollo Regional.
- Archivo Depto. Estudios y Ordenamiento Territorial.
- Oficina de Partes.





RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

110 ESCR
ORIGINAL

APRUEBA INFORME TÉCNICO DE FECHA 18.07.2023,
ELABORADO POR EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA DE LA
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y
URBANISMO RESPECTO A PLAN REGULADOR COMUNAL DE
PUERTO VARAS/ RECOMENDACIÓN FAVORABLE.

PUERTO MONTT, 24 JUL. 2023

RESOLUCIÓN EXENTA N° 938



VISTOS:

- a) Lo dispuesto en los artículos 43, 44 y 45, del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; y el artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992;
- b) Lo dispuesto en el artículo 20 letra f) y 36 letra c) de la Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional;
- c) Dictamen N° 2337, de fecha 04.10.2021 de la Contraloría General de la República;
- d) Ord. SEREMI MINVU N° 1486, de fecha 24.11.2021, que remite expediente PRC de Puerto Varas.
- e) Ord. N° 240, de fecha 09.02.2023, de la Municipalidad de Puerto Varas Ingres a expediente PRC de Puerto Varas, para su tramitación conforme a lo establecido en el art. N° 43, de la LGUC y art. N° 2.1.11. de la OGUC.
- f) Ord. N° 290, de fecha 15.02.2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que remite antecedentes complementarios.
- g) Ord. N° 283, de fecha 17.03.2023, de la SEREMI que solicita adjuntar antecedentes al expediente proyecto de Modificación Plan Regulador Comunal Puerto Varas, según art. 2.1.4. y 2.1.11. OGUC.
- h) Ord. N° 417, de fecha 20.03.2023, de la Municipalidad de Puerto Varas que remite la totalidad de los antecedentes que conforman el expediente de PRC.
- i) Ord. N° 461, de fecha 25.04.2023, de la SEREMI MINVU que remite Informe Técnico con observaciones al proyecto.
- j) Ord. N° 673, de fecha 15.05.2023, de la Municipalidad que reingresa expediente PRC.
- k) Ord. N° 608, de fecha 05.06.2023, de la SEREMI MINVU que solicita aclaración de observaciones subsanadas.
- l) Ord. N° 853, de fecha 05.07.2023, de la Municipalidad que adjunta antecedentes solicitados en el marco de la subsanación de las observaciones del proceso de aprobación del proyecto PRC de Puerto Varas.
- m) El Informe Técnico, de fecha 18.07.2022, del Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Región de Los Lagos;
- n) Lo dispuesto en el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y el D.S N° 18 (V. y U.), de fecha 06.05.2022, que me designa Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos,
- o) La Resolución Exenta N° 07/2019, de la Contraloría General de la Republica, que fija normas sobre

exención del trámite de toma de razón, y los demás antecedentes que se acompañan;

CONSIDERANDO:

- 1) Que, con fecha 24.11.2021, por medio de Ord. N° 1486, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remite a la Municipalidad, expediente PRC de Puerto Varas, con observaciones y/o reparos formulados por la Contraloría General de la República a través del Dictamen N° 2337, de fecha 04.10.2021, en el marco del trámite de Toma de Razón de la Res. Afecta N° 49/2021;
- 2) Que, por medio de Ord. N° 240, de fecha 09.02.2023, la Municipalidad de Puerto Varas ingresa expediente PRC de Puerto Varas, para su tramitación conforme a lo establecido en el art. N° 43, de la LGUC y art. N° 2.1.11. de la OGUC, complementando antecedentes a través de Ord. N° 290, de fecha 15.02.2023.
- 3) Que, a través de Ord. N° 283, de fecha 17.03.2023, la SEREMI que solicita a la Municipalidad, adjuntar antecedentes al expediente proyecto de Modificación Plan Regulador Comunal Puerto Varas, según art. 2.1.4. y 2.1.11. OGUC.
- 4) Que, mediante Ord. N° 417, de fecha 20.03.2023, a Municipalidad remite la totalidad de los antecedentes que conforman el expediente de PRC.
- 5) Que, por medio de Ord. N° 461, de fecha 25.04.2023, la SEREMI MINVU que remite Informe Técnico con las observaciones atinentes al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, ingresado por la Municipalidad de Puerto Varas, en el marco del art. 2.1.11. de la O.G.U.C.
- 6) Que, luego, a través de Ord. N° 673, de fecha 15.05.2023, la Municipalidad reingresa expediente PRC de Puerto Varas, dando respuesta a Informe Técnico de Observaciones SEREMI MINVU, para dar continuidad a la tramitación en el marco del art. N° 2.1.11. de OGUC.
- 7) Que, sin perjuicio de lo anterior, a través de Ord. N° 608, de fecha 05.06.2023, de la SEREMI MINVU que solicita aclaración de observaciones subsanadas.
- 8) Que, mediante Ord. N° 853, de fecha 05.07.2023, la Municipalidad adjunta antecedentes solicitados en el marco de la subsanación de las observaciones del proceso de aprobación del proyecto PRC de Puerto Varas.
- 9) Que, en razón de la normativa expuesta, tras dicho ingreso corresponde que esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo emita el correspondiente Informe sobre los aspectos técnicos en los procesos de elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales y sus modificaciones.
- 10) Que, en virtud de lo señalado en los párrafos precedentes y no habiéndose detectado observaciones, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Región de Los Lagos elabora, con fecha 18.07.2023, Informe Técnico del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, con recomendación favorable.

11) Que, en mérito de lo expuesto, dicto lo siguiente:

RESOLUCIÓN:

1. **APRUÉBASE** el Informe Técnico, de fecha 18.07.2023, elaborado por el Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Ministerial, mediante el cual se recomienda acoger por el suscrito en forma favorable, el proyecto de Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, comuna del mismo nombre, Informe que forma parte integrante de la presente Resolución.
2. **REMÍTANSE** todos los antecedentes constituyentes del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, al Sr. Gobernador de la Región de Los Lagos, para que por su intermedio sea presentado a conocimiento y aprobación del Consejo Regional, de acuerdo a las facultades que a éste le otorga el artículo 36 letra c) de la Ley N° 19.175.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, TRAMÍTESE Y ARCHÍVESE

FABIAN IGNACIO NAIL ALVAREZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS LAGOS

MWG

DISTRIBUCIÓN:

- SR. GOBERNADOR REGIONAL DE LOS LAGOS-OFICINAPARTES@GORELOSLAGOS.CL
- SR. ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS-YENIFER.CARDENAS@PUERTOVARA.CL
- DEPTO. D.D.U. E I. SEREMI MINVU LOS LAGOS
- ARCHIVO SECCIÓN JURIDICA SEREMI MINVU LOS LAGOS
- ARCHIVO OF. DE PARTES SEREMI MINVU LOS LAGOS



Firmado por Fabian Ignacio Nail Alvarez Fecha firma: 24-07-2023 19:23:00

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 938 Timbre: UALCUIYYL CUK3EB En:
<http://vdoc.minvu.cl>



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Interno N° 2 - 2023

Ingreso N° 240 de 09.02.2023

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS
INFORME SOBRE ASPECTOS TÉCNICOS

Puerto Montt, 18 de julio del 2023.

En conformidad a lo dispuesto en el inciso sexto de los artículos N° 43 y N°2.1.11. de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General respectivamente, se procede a emitir Informe del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

1. ANTECEDENTES FORMALES DEL PROCESO.

- 1) Con fecha 24 de noviembre de 2021, mediante Ord. SEREMI MINVU N° 1486, se remite expediente PRC de Puerto Varas, con observaciones y/o reparos formulados por la Contraloría General de la Republica a través del dictamen N° 2337, de fecha 04 de octubre de 2021, en el marco del trámite de Toma de Razón de la Res. Afecta N° 49/2021 del competente Gobierno Regional de Los Lagos.
- 2) Mediante Ord. N° 240, de fecha 09 de febrero de 2023, la Municipalidad de Puerto Varas ingresa expediente PRC de Puerto Varas, para su tramitación conforme a lo establecido en el art. N° 43, de la LGUC y art. N° 2.1.11. de la OGUC.
- 3) Mediante Ord. N° 290, de fecha 15 de febrero de 2023, la Municipalidad de Puerto Varas, remite los antecedentes que complementan la tramitación del expediente de PRC de Puerto Varas.
- 4) Mediante Ord. N° 283, de fecha 17 de marzo de 2023, esta Secretaría solicita adjuntar antecedentes al expediente proyecto de Modificación Plan Regulador Comunal Puerto Varas, según art. 2.1.4. y 2.1.11. OGUC. Esto, con el objeto de dar a inicio a la revisión por parte de esta SEREMI MINVU, con la totalidad de los antecedentes, (Consolidado: proceso original de aprobación y actual), que



conforman el expediente del PRC a que hace referencia la Resolución N° 49/2021, del Gobierno Regional de Los Lagos.

- 5) Mediante Ord. N° 417, de fecha 20 de marzo de 2023, la Municipalidad de Puerto Varas remite la totalidad de los antecedentes que conforman el expediente de PRC.
- 6) Mediante Ord. N° 461, de fecha 25 de abril de 2023, la SEREMI MINVU remite Informe Técnico con las observaciones atinentes al proyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, ingresado por la Municipalidad de Puerto Varas, en el marco del art. 2.1.11. de la O.G.U.C.
- 7) Mediante Ord. N° 673, de fecha 15 de mayo de 2023, la Municipalidad de Puerto Varas reingresa expediente PRC de Puerto Varas, que da respuesta a Informe Técnico de observaciones SEREMI MINVU, para dar continuidad a la tramitación en el marco del art. N° 2.1.11. de OGUC.
- 8) Mediante Ord. N° 608, de fecha 05 de junio de 2023, la SEREMI MINVU solicita aclaración de ciertas observaciones emitidas y cuya subsanación, fue considerada insuficiente o inexistente.
- 9) Mediante Ord. N° 853, de fecha 05 de julio de 2023, la Municipalidad de Puerto Varas que adjunta antecedentes solicitados en el marco de la subsanación de las observaciones del proceso de aprobación del proyecto PRC de Puerto Varas.

2. CONSIDERACIONES GENERALES:

De conformidad a los antecedentes aportados por la Municipalidad de Puerto Varas, el proyecto de Actualización del Plan Regulador Comunal, define un área sujeta a planificación urbana comunal, principalmente el área consolidada de Puerto Varas, que ha cumplido con las instancias propias de su proceso aprobatorio, contempladas en legislación vigente.

▪ Principales antecedentes del proyecto de actualización de Plan Regulador Comunal.

a) EXPEDIENTE TÉCNICO:

Contiene los componentes e instrumentos establecidos en el artículo N° 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esto es:

- Memoria Explicativa;
- Estudio de riesgos y protección ambiental;
- Estudio de patrimonio;
- Estudio de capacidad vial;
- Estudio de factibilidad sanitaria;
- Ordenanza Local;
- Plano PRC PV-01 Zonificación y vialidad localidad de Puerto Varas a escala 1/5000, debidamente georreferenciados y;
- Plano PRC PV-02 Zonificación y vialidad localidad de Puerto Varas a escala 1/5000, debidamente georreferenciados.

b) EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:



Contiene los actos administrativos que acreditan el desarrollo del estudio conducente a la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

Se adjuntan los pronunciamientos emitidos por: Superintendencia de Servicios Sanitarios, Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente y de la Subsecretaría de Servicios Sociales.

Revisados los documentos y la concordancia del Proyecto de actualización del Plan Regulador de Puerto Varas, con la legislación y normativa de Urbanismo y Construcciones esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ha efectuado e informado observaciones, reparos e imprecisiones mediante los siguientes actos administrativos:

- ✓ Ord. N° 283, de fecha 17 de marzo de 2023, que solicita adjuntar antecedentes del expediente proyecto de Modificación Plan Regulador Comunal Puerto Varas, según art. 2.1.4. y 2.1.11. OGUC.
- ✓ Ord. N° 461, de fecha 25 de abril de 2023, que adjunta Informe Técnico con observaciones.
- ✓ Ord. N° 608, de fecha 05 de junio de 2023, que solicita aclaración de las observaciones emitidas por esta SEREMI, las cuales no fueron subsanadas por el órgano responsable del proyecto de PRC de Puerto Varas.

En este orden de consideraciones, el cuerpo de antecedentes aportados por el Municipio, contenido en el expediente Administrativo y Técnico, ha cumplido con las instancias correspondientes al proceso aprobatorio establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a la siguiente secuencia de actos administrativos y pronunciamientos asociados al proceso:

- ✓ Ord. N° 3115, de fecha 21 de octubre de 2021, del Gobernador Regional de Los Lagos, el cual remite oficio E146329/21, de fecha 12.10.2021 emanado de la Contraloría Regional de Los Lagos, que representa Resolución Afecta N°49/2021, que promulga Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
- ✓ Ord. N° 1486, de fecha 24 de noviembre de 2021, de la SEREMI MINVU que remite expediente PRC de Puerto Varas, con observaciones y/o reparos formulados por la Contraloría General de la República a través del Dictamen N° 2337, del 04 de octubre de 2021.
- ✓ Decreto N° 2145, de fecha 23 de mayo de 2022, de la Municipalidad de Puerto Varas, que promulga el Acuerdo N° 146, adoptados en la 34° Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas, periodo 2021-2024, celebrada el día 18 de mayo del año 2022, acuerda aprobar: Dar continuidad a la tramitación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, exponiendo el expediente definitivo al que se han incorporado las respuestas a observaciones y reparos que la Contraloría General de la República ha emitido mediante el Dictamen N° 2337/2021, y las adecuaciones normativas correspondientes, de acuerdo a las conclusiones del mismo.
- ✓ Certificado N° 75, de fecha 29 de noviembre de 2022, de la Secretaría Municipal que certifica que, el proyecto, fue expuesto a la comunidad en el hall de acceso de la I. Municipalidad de Puerto Varas y en página web institucional, entre los días 19 de octubre y 17 de noviembre de 2022.
- ✓ Decreto N° 0805, de fecha 07 de febrero de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que sanciona:



1. Que incorpora al expediente del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, los acuerdos N° 254 al N° 276, adoptados por el Honorable Concejo Municipal en la 55° sesión ordinaria.
 2. Remítase el expediente PRC Puerto Varas a las Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y urbanismo región de Los Lagos, para dar continuidad a su tramitación, de conformidad al procedimiento establecido en el artículo N°2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 3. Comuníquese a las unidades Municipales y a los órganos de la Administración del Estado correspondientes, para su conocimiento y fines.
 4. Dispóngase la publicación del presente Decreto Alcaldicio en la página web institucional y en el portal de Transparencia activa.
- ✓ Ord. N° 240, de fecha 09 de febrero de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que ingresa expediente PRC de Puerto Varas a la SEREMI MINVU, para su tramitación conforme a lo establecido en el art. N° 43 de la LGUC y N° 2.1.11 de la OGUC.
 - ✓ Ord. N° 290, de fecha 15 de febrero de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que remite antecedentes complementarios a la tramitación del expediente de PRC de Puerto Varas.
 - ✓ Ord. N° 283, de fecha 17 de marzo de 2023, de la SEREMI MINVU, que solicita adjuntar antecedentes del expediente proyecto de Modificación Plan Regulador Comunal Puerto Varas, según art. 2.1.4 y 2.1.11 OGUC.
 - ✓ Ord. N° 417, de fecha 20 de marzo de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que remite a la SEREMI MINVU, la totalidad de los antecedentes que conforman el expediente de PRC.
 - ✓ Ord. N° 461, de fecha 25 de abril de 2023, SEREMI MINVU, se remite Informe Técnico con las observaciones a Anteproyecto Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
 - ✓ Ord. N° 673, de fecha 15 de mayo de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que reingresa expediente PRC de Puerto Varas, con respuesta a Informe Técnico de observaciones emitido por la SEREMI MINVU, para dar continuidad a la tramitación en el marco del art. N° 2.1.11 de OGUC.
 - ✓ Ord. N° 608, de fecha 05 de junio de 2023, de la SEREMI MINVU, que solicita aclaración de ciertas observaciones emitidas por la SEREMI MINVU y cuya subsanación, fue considerada insuficiente o inexistente.
 - ✓ Certificado N° 31, de fecha 06 de junio de 2023, del Secretario Municipal (S), que certifica que, el proyecto de Plan Regulador Comunal de Puerto Varas se expuso a la comunidad en el hall de acceso de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, entre los días 19 de octubre y 17 de noviembre de 2022, ambas fechas inclusive.
 - ✓ Decreto Alcaldicio N° 2378, de fecha 15 de junio de 2023, que promulga los Acuerdos N° 362 al N° 368, adoptados en la 72° Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Municipal de Puerto Varas, periodo 2021-2024, celebrada el día 14 de junio de 2023 que, en lo que importa respecto al proceso de aprobación de este Plan se detalla lo siguiente:



- Acuerdo N° 367, que revoca los Acuerdos N° 372, adoptado en la sesión 43°/2018 del Honorable Concejo Municipal, los Acuerdos N° 418, 440 y 450, adoptados en la sesión 44°/2018 del Honorable Concejo Municipal y el Acuerdo N° 537, adoptado en la sesión N°45/2018 del Honorable Concejo Municipal.
- Acuerdo N° 368, que acoge complementar el acuerdo N° 146/2022, adoptado en la sesión 34°/2022 del Honorable Concejo Municipal, que acuerda dar continuidad a la tramitación del Pan Regulador Comunal de Puerto Varas, con la exposición del expediente definitivo al que fueron incorporadas las respuestas a observaciones y reparos de la Contraloría General de la República, mediante el Dictamen N° 2337/2021, y las adecuaciones normativas correspondientes, de acuerdo a las conclusiones del mismo, en el sentido de aclarar que no han sido incorporados a dicho expediente los acuerdos y observaciones de cuya revocación da cuenta el acuerdo N° 367 adoptado en la sesión N°72 del Honorable Concejo Municipal.
- ✓ Ord. N° 827, de fecha 29 de junio de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que notifica la revocación del acuerdo del Concejo Municipal N° 418/2018, adoptado en la 44° sesión del Concejo Municipal del año 2018, dirigido al Sr. Joaquín Aguirre A., por el acuerdo N° 367 adoptado en la sesión 72°, celebrada el día 14 de junio de 2023. (Decreto Alcaldicio N° 2378, de fecha 15 de junio de 2023).
- ✓ Ord. N° 828, de fecha 29 de junio de 2023 de la Municipalidad de Puerto Varas, que notifica la revocación del Acuerdo del Concejo Municipal N° 450/2018, adoptado en la 44° sesión del Concejo Municipal del año 2018, dirigido al Sr. Héctor Barría M., por el acuerdo N° 367 adoptado en la sesión 72°, celebrada el día 14 de junio de 2023. (Decreto Alcaldicio N° 2378, de fecha 15 de junio de 2023).
- ✓ Ord. N° 830, de fecha 29 de junio de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que notifica la revocación del acuerdo del Concejo Municipal N° 418/2018, adoptado en la 44° sesión del Concejo Municipal del año 2018, dirigido a la Unión Comunal de Juntas de Vecinos "Juntos por Puerto Varas", por el acuerdo N° 367 adoptado en la sesión N° 72, celebrada el día 14 de junio de 2023. (Decreto Alcaldicio N° 2378 de fecha 15 de junio de 2023).
- ✓ Ord. N° 831, de fecha 29 de junio de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que promulga el Acuerdo del Concejo Municipal N° 372/2018, adoptado en la 43° sesión del Concejo Municipal, del año 2018 dirigido al Sr. Claudio Rojas Cifuentes.
- ✓ Ord. N° 832, de fecha 29 de junio de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que notifica la revocación del Acuerdo del Concejo Municipal N° 450/2018, adoptado en la 44° sesión del Concejo Municipal, del año 2018, dirigido al Sr. Hector Barria M., por el acuerdo N° 367, adoptado en la sesión 72° celebrada el día 14 de junio de 2023. (Decreto Alcaldicio N° 2378, de fecha 15 de junio de 2023).
- ✓ Ord. N° 840. de fecha 29 de junio de 2023. de la Municipalidad de Puerto Varas, que notifica la revocación del acuerdo del Concejo Municipal N° 537/2018, adoptado en la 45° sesión del Concejo Municipal, del año 2018, dirigido al Sr. Héctor Elgueta M., por el acuerdo N° 367, adoptado en la sesión 72° celebrada el día 14 de junio de 2023. (Decreto Alcaldicio N° 2378, de fecha 15 de junio de 2023).



- ✓ Ord. N° 839, de fecha 03 de julio de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que informa a la SEREMI de Medio Ambiente, la incorporación del reconocimiento de los Humedales Urbanos declarados en la comuna al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
- ✓ Ord. N° 853, de fecha 05 de julio de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que adjunta antecedentes solicitados en el marco de la subsanación de las observaciones del proceso de aprobación del proyecto PRC de Puerto Varas.
- ✓ Ord. N° 879, de fecha 11 de julio de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que aclara su Ord. N° 831, de fecha 29 de junio de 2023, notificando la revocación del acuerdo del Concejo Municipal N° 372/2018, adoptado en la 43° sesión del Concejo Municipal del año 2018, dirigido al Sr. Claudio Rojas C., y promulga el acuerdo N° 367 adoptado en la sesión 72° celebrada el día 14 de junio de 2023. (Decreto Alcaldicio N° 2378, de fecha 15 de junio de 2023).
- ✓ Ord. N° 881, de fecha 12 de julio de 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, que complementa Ord. N° 853, de fecha 05 de julio de 2023, respecto a la corrección de Ord. N° 831, de fecha 29 de junio de 2023 de la Municipalidad de Puerto Varas.
- PRONUNCIAMIENTOS DE OTRAS REPARTICIONES EN RELACIÓN AL PROYECTO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS:
 - ✓ Ord. N°000104/18, de fecha 05 de abril de 2018, de la SEREMI de Medio Ambiente región de Los Lagos que informa que la actualización del Plan Regulador de Puerto Varas, ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica. Decreto Alcaldicio N° 3177, de fecha 25 de julio de 2022, que complementa y rectifica el Decreto Exento N° 4569, de fecha 26 de septiembre de 2018, según observación contenida en el Dictamen N° 2337, del año 2021, de la Contraloría General de la República, en relación al termino del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, aplicado a la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
 - ✓ Decreto Alcaldicio N° 4569, de fecha 26 de septiembre de 2018, que pone termino al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, aplicado a la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
 - ✓ Ord. N° 763, de fecha 26 de octubre de 2018, por medio del cual, la SEREMI de Agricultura Región de Los Lagos, se pronuncia de acuerdo a lo establecido en el art. N° 53 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
 - ✓ Ord. N° 3918, de fecha 03 de diciembre de 2018, del Subsecretario de Servicios Sociales de Ministerio de Desarrollo Social, el cual se pronuncia respecto de la improcedencia de la aplicación de la Consulta Indígena en el marco del proceso del Plan Regulador de Puerto Varas.
 - ✓ Ord. N° 4355, de fecha 20 de noviembre de 2019, de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, que se pronuncia respecto al Estudio de Factibilidad Sanitaria del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, de acuerdo a lo establecido en el art. N° 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



- ✓ Ord. N° 839, de fecha 03 de julio 2023, de la Municipalidad de Puerto Varas, dirigido a la SEREMI de Medio Ambiente, que informa la incorporación de los Humedales Urbanos declarados al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

5. FUNDAMENTOS DEL PLAN:

La ciudad de Puerto Varas cuenta actualmente con un límite urbano que abarca una superficie aproximada de 546 Ha., que se encuentra, en gran parte, consolidada con edificaciones y/o urbanizaciones que, a través de cambios de uso de suelo (autorizados mediante el artículo 55 de la Ley General de Vivienda y Urbanismo), han sobrepasado ampliamente el Límite Urbano definido por el Plan Regulador Comunal vigente. A esto se suma la división de predios rústicos en parcelaciones alrededor de la ciudad.

Lo señalado evidencia que la realidad de la ciudad es significativamente más amplia que aquella demarcada por el límite urbano vigente.

En el sector rural aledaño a los bordes urbanos se aprecian importantes extensiones de territorio con subdivisión de predio rústico con usos no agrícolas, acogidos a la ley 3.516 en parcelas de 5.000 m². Esto se evidencia en el sector del acceso norte, calle Gramado, para instalaciones de comercio y distribución de productos agropecuarios; en el sector comprendido entre el límite urbano y ambos accesos desde la ruta 5 Sur, con parcelaciones casi todas edificadas que se comunican con la ciudad por calle Augusta Schwerter. Similar situación se aprecia en el fundo Bellavista al oriente del acceso sur, entre calle San Francisco y la línea férrea, separado por ésta del centro y a 500 m. del borde lago, que hoy presenta parcelas con publicidad de venta. También el sector denominado Parque Ivian, entre acceso sur y línea férrea, se encuentra totalmente parcelado y con edificaciones residenciales, lo mismo que el sector de parcelaciones al sur del Colegio Alemán, camino o Ruta a Ensenada entre otros.

Respecto del tipo de crecimiento urbano, primó la idea de una evolución de las parcelas del entorno hacia vivienda urbana de baja densidad, como parte de la capacidad de acoger diverso tipo de usos residenciales, incluida la densificación en altura dentro de los parámetros mencionados, así como el desarrollo de vivienda económica que, en lo posible, cuente con niveles de urbanización más generosos que los actuales, de manera que no contrasten excesivamente con el área actualmente consolidada. Por lo tanto, en la expansión del límite urbano se considera una respuesta a la imagen de ciudad propuesta. Pero más que la necesidad de contar con nuevo suelo para el crecimiento urbano, los condicionantes principales de la propuesta de nuevo límite urbano son dos:

- ✓ En primer lugar, se requiere incorporar a la planificación urbana áreas que, estando hoy fuera del límite urbano, se emplean en usos urbanos haciendo crecer la ciudad por mecanismos extraordinarios, como la aplicación del artículo 55 de la LGUC que regula cambios de uso de suelos rurales. Esto es válido no sólo para incorporar los emprendimientos inmobiliarios ya desarrollados por esa vía, sino especialmente para evitar el uso de dicho mecanismo no planificado para el crecimiento futuro de la ciudad. Esto justifica una importante extensión del límite hacia el norte, acercándose al Camino Molino Viejo, así como hacia el conjunto El Mirador, al sur. Dado que esas superficies se requieren para el objetivo señalado y no se deben a una gran demanda de suelo urbano, a estas áreas se les asigna una densidad muy baja, como transición con el medio rural.
- ✓ Un segundo criterio contemplado en la definición del nuevo límite urbano es la necesidad de incorporar conectividades que serán importantes (el Plan Regulador Comunal sólo puede definir vialidad estructurante dentro del límite urbano y no se cuenta con un instrumento de planificación que establezca una vialidad intercomunal),



especialmente para ampliar a futuro opciones de salida a la ruta 5 en el norte (vía Ricardo Neumann) y conexiones al sur y al oriente hacia Alerce y a la salida a Ensenada.

Un criterio adicional a los dos anteriores es el de ampliar el borde urbano del lago, de manera tal, que se aseguren usos de interés público en esa área de natural presión inmobiliaria. Precedentemente se señaló que, la necesidad de contar con más suelo para el crecimiento de la ciudad no es una de las razones principales para la ampliación del límite urbano que se propone.

Coherente con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en cuanto a disponer de suelo para viviendas de todo tipo y perfil social, tanto en extensión como en densificación, se proyecta un límite urbano que se grafica con un polígono de 2,213,51 Ha. de superficie total.

6. CONSIDERACIONES ESPECIALES:

De acuerdo al Decreto N° 2145, de fecha 23 de mayo de 2022, Decreto N° 805 de fecha 07 de febrero de 2023 y Decreto N° 2378, de fecha 15 de junio de 2023, todos de la Municipalidad de Puerto Varas, dan cuenta que el órgano responsable ha sometido a Consulta Pública el Proyecto de Plan Regulador Comunal en los términos que establece el art. N° 43.- de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y art. 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

7. CONCLUSIÓN:

Atendido lo expuesto en el presente Informe, esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, considera que el cuerpo normativo, compuesto por el expediente Técnico y Administrativo de la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, da cumplimiento a la legislación y normativa vigente en materia de Urbanismo y Construcciones, así como al marco procedimental aplicable y a la normativa sectorial correspondiente, aplicable a la temporalidad del estudio de este Instrumento de Planificación. En consecuencia, procede continuar con el trámite de aprobación del Plan Regulador Comunal según lo dispuesto en el art. 43, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y art. N° 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, remitiendo el expediente y el presente informe al Gobierno Regional, para someter a su aprobación por el Consejo Regional.

RODRIGO MASSA ALBARRÁN
Jefe de Depto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región de Los Lagos.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

RMA/MWG/ASH/MRL

