

PUERTO VARAS,

03 MAY 2022

VISTOS:

1. Decreto N°100 de 2005, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República; Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de la Administración del Estado; D.F.L. N°458 de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones; Decreto N°47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que contiene la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; Decreto Ley N°3.516 de 1980, del Ministerio de Agricultura, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos; Decreto Ley N°18.755 de 1989, del Ministerio de Agricultura, que Establece Normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero; Resolución N°002 de 1990, de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, que Aprueba el Plan Regulador Comunal y su Ordenanza Local; Dictámenes de Contraloría General de la República N°s 3.467 de 2009, 35.926 de 2013 y 29.289 de 2016; Sentencia de la Excelentísima Corte Suprema de fecha 13 de marzo de 2020 en causa rol 6755-2019; Sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia de fecha 25 de abril de 2022 en causa rol 10-2021;
2. Ordinario N°1335 de 25 de octubre de 2021, del Alcalde Tomás Garate Silva; Informe Fiscalización Idanmapu S.A., Complementario a Acta N°1005551 emitido por el Servicio Agrícola Ganadero con fecha 5 de abril de 2022; Informe de Visita a Terreno realizado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas con fecha 23 de marzo de 2022; Notificación N°111 realizada a Idanmapu S.A. con fecha 28 de abril de 2022 por la Dirección de Obras Municipales;
3. Las funciones y atribuciones que me confieren la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se ha fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1 de fecha 9 de mayo de 2006 y publicado en el Diario Oficial el 26 de julio de 2006; la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CONSIDERANDO:

1. Que, en el marco de las funciones que la Ley encomienda a las Municipalidades, entre ellas, la de velar por el cumplimiento y aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC"), la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("OGUC"), y en general de otras normas legales, técnicas o reglamentarias relacionadas con la planificación territorial, de urbanismo y construcciones (en su conjunto como, "Normativa Urbanística"), y, actuando a través de su Dirección de Obras Municipales ("DOM"), unidad detentadora de la potestad fiscalizadora para estos efectos según se desarrollará, este Municipio ha podido constatar la existencia de una serie de irregularidades e infracciones cometidas a la Normativa Urbanística por diversos actores del sector privado.
2. Que, actuando tanto de oficio, como con motivo de denuncias o requerimientos de terceros del sector privado o público –estos últimos, Órganos de la Administración del Estado con competencia en materia urbanística y ambiental-, la DOM ha realizado fiscalizaciones en terreno a varios proyectos inmobiliarios emplazados fuera de los límites urbanos que fija el plan regulador de la comuna de Puerto Varas, pudiendo dar cuenta de la existencia y ejecución de obras de subdivisión, urbanización y construcción fuera del marco legal aplicable.

3. Que, en este sentido, se ha podido constatar la ejecución de obras de construcción y urbanización en el marco del desarrollo del proyecto inmobiliario también denominado como "**Idanmapu**", desarrollado por la empresa **Idanmapu S.A.**, del giro inmobiliario, Rol Único Tributario N°76.245.945-0 (en adelante también, el "**Proyecto**"), sin los permisos y autorizaciones que exige la Normativa Urbanística.
4. Qué, de lo anterior, dan cuenta los antecedentes tenidos a la vista, que dicen relación con la labor realizada por este Municipio en conjunto con otros Servicios con competencias generales o sectoriales en materias urbanísticas y/o ambientales, quienes, mediante fiscalizaciones y declaraciones, han constatado o permitido constatar circunstancias o elementos constitutivos de infracciones a la Normativa Urbanística, en colaboración con nuestra labor fiscalizadora. En este sentido, se ha tenido a la vista como antecedentes de esta Resolución: Ordinario N°1335 de 25 de octubre de 2021, del Alcalde Tomás Garate Silva; Informe Fiscalización Idanmapu S.A., Complementario a Acta N°1005551 emitido por el Servicio Agrícola Ganadero con fecha 5 de abril de 2022; Informe de Visita a Terreno realizado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas con fecha 23 de marzo de 2022; Notificación N°111 realizada a Idanmapu S.A. con fecha 28 de abril de 2022 por la Dirección de Obras Municipales;
5. Que, en cuanto a las disposiciones de la Normativa Urbanística infringida y que motivan el actuar de este Servicio, según se adelantaba, éstas dicen relación con la ejecución de obras de construcción y urbanización sin contar con los permisos de edificación o urbanización que la Ley exige, y sin haberse constatado que dichos permisos hayan sido solicitados por su desarrollador y/o propietario, según lo exige la Ley.
6. Que, a mayor abundamiento, el Proyecto, contempla procesos de *subdivisión, urbanización y edificación* en predios rústicos, con fines manifiestamente residenciales y/o inmobiliarios, contemplando usos de suelo distintos a los que por Ley corresponde a los predios en que se emplazan, y con ejecución de obras cuya regulación queda necesariamente sujeta a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y Normativa Urbanística en general.
7. Que, en lo concreto, según se desarrollará, el Proyecto infringe lo dispuesto por los artículos 55 y 116 de la LGUC, y artículos 2.1.19 y 5.1.1 de la OGUC, además de las disposiciones del DL 3.516 sobre División de Predios Rústicos, y artículo 46 de la Ley 18.755.
8. Que, el **artículo 116 de la LGUC** dispone cual es la **regla que rige** respecto de los permisos que la Ley exige para la realización de obras de diversa naturaleza, así, señala dicha disposición: "*La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.*"
9. Que, en el mismo sentido, a nivel reglamentario, el artículo 5.1.1 de la OGUC, corrobora la regla antes referida, en cuanto señala que: "*para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores, se deberá solicitar permiso del Director de Obras Municipales respectivo.*", señalando el artículo 5.1.2 siguiente, un listado taxativo de casos donde dicho permiso no es necesario, sin que se verifique en estas excepciones las obras que han sido objeto de fiscalización y que son objeto de paralización por el presente acto.

10. Que, luego, refuerza la idea el artículo 5.1.3 de la OGUC, en cuanto autoriza a la ejecución de obras preliminares durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su otorgamiento, pero siempre supeditado a la autorización de la DOM, esto último, lo cual solo puede interpretarse desde la arista de la relevancia que la Ley le entrega a la autorización o permiso que debe dar esta Dirección para la ejecución de Obras dentro de su jurisdicción.
11. Que, según ha podido constatar la DOM en sus fiscalizaciones, el Proyecto presenta ejecución de obras de urbanización –según da cuenta además el acta que se acompaña a este acto administrativo-, sin que conste haberse otorgado los permisos que la Ley exige, o siquiera haber sido éstos solicitados por sus titulares. Asimismo, se ha podido igualmente constatar la presencia de viviendas con destino habitacional, las cuales tampoco presentan sus respectivos permisos de edificación ni recepción de obras, esto último en vulneración por lo demás de lo dispuesto por el artículo 145 de la LGUC.
12. Que, asimismo, especial relevancia cobra para efectos de proyectos desarrollados fuera de los límites urbanos –como es el caso-, la regla del **artículo 55 de la LGUC** que establece, en su **inciso 1º**: “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.”, cabe destacar para estos efectos que, si bien la norma establece casos de excepción que facultan para levantar construcciones u obras de urbanización en áreas rurales, en ningún caso las exime de solicitar los permisos que por Ley corresponden.
13. Que, adicionalmente, agrega el **inciso 3º** del artículo: “Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico con viviendas, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”, y luego en su inciso 4º: “Igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.”
14. Que, complementando lo anterior, cabe tener presente también lo dispuesto por el **artículo 46 de la Ley 18.755** que establece normas sobre el SAG, y que señala: “Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N°458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente.”

15. Que, conforme estas normas, el legislador ha requerido someter todo tipo de levantamiento y ejecución de obras, en suelos urbanos u rurales, a la autorización de las Direcciones de Obras Municipales respectivas, como entes detentadores de dicha potestad, y a través de quienes se materializa la función de las Municipalidades como encargados de la planificación territorial y de la aplicación de normas de construcción y urbanización en sus respectivas comunas¹.
16. Que, adicionalmente, cabe entender que la realización de obras de subdivisión, construcción y/o de urbanización en suelo rural, no solo constituyen casos de excepción a la regla no exentos de obtener la autorización de la DOM, sino que además se encuentran sujetos a un régimen especial de permisos y autorizaciones que deberán otorgar otros Servicios Públicos competentes, y los que deberán ser exigidos a su vez por este ente municipal antes de otorgar su aprobación.
17. Que, es menester tener en consideración que, la obligatoriedad de contar con los permisos de la DOM respectiva para la ejecución de obras de subdivisión, construcción y urbanización no obedece a un mero arbitrio del legislador, ya sea para el establecimiento de tasas recaudatorias, o para incorporar exigencias adicionales carentes de sentido, sino que, por el contrario, tales exigencias revisten especial relevancia, por cuanto es el acto administrativo que emite un Órgano competente en materia de urbanismo y construcción, para dar fe que, tanto una obra como el suelo en que se emplaza, cumple con todos los requisitos y garantías de seguridad, salubridad, estabilidad, uso de suelo, entre otras, debiendo ponderar dicha repartición, el análisis de una serie de elementos de carácter técnico, en base a criterios que le entrega la Normativa Urbanística, y a la información presentada por el solicitante, así como aquella información recabada en terreno por la misma Dirección o por otros Servicios con competencia en la materia.
18. Que, así lo ha entendido por lo demás nuestra Excelentísima Corte Suprema, en cuanto señala: “... *el permiso de edificación es un acto municipal consistente en una autorización administrativa previa y obligatoria para todo aquel que pretenda erigir una obra, y que se otorga una vez verificado que el proyecto cumple con las normas del Plano Regulador, de la Ley General de Urbanismo y Construcción y la Ordenanza General respectiva, teniendo en cuenta el terreno sobre el cual se va a ejecutar la construcción.*”²
19. Que, como se señalaba, estas obras se han venido ejecutando en conjuntos de predios rústicos, predios que son el resultado de aquel proceso de división que regula **el artículo 1° del DL 3.516**, el cual señala: “*Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.*” Añade luego el **inciso 2°** de dicho artículo: “*La limitación establecida en el inciso anterior no será aplicable en los siguientes casos: (...) e) Tratándose de divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones...*”.
20. Que, luego, **en relación al destino de dichos predios**, el inciso penúltimo de esta disposición: “*Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino, en los términos que establecen los artículos 55°*

¹ De conformidad también con lo dispuesto por el artículo 3° letras b) y e) de la Ley 18.695.

² Sentencia dictada por la 3ª Sala de la Exc. Corte Suprema, con fecha 13 de marzo de 2020, en causa Rol 6.755-2019.

y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”; quedando en este sentido, sujetos a las obligaciones que señala el artículo 55 de la LGUC en el evento que se verifiquen los supuestos que señala dicha norma, y quedando sujetos por ende, al régimen de permisos y autorizaciones que en él se señala.

21. Que, en este sentido, la Contraloría General de la República, ha señalado: “sobre si sería procedente que un terreno derivado de una subdivisión efectuada en conformidad con el aludido artículo 1° del decreto ley N° 3.516, se acoja posteriormente a las disposiciones del artículo 55 de la LGUC, es menester anotar, en concordancia con el parecer expuesto por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su presentación, que conforme al tenor del inciso séptimo de ese precepto, y en lo que concierne, los “predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos” que establece el citado artículo 55. De ello se sigue que a tales predios les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto.”³
22. Que, como se observa, las normas sobre división de predios rústicos a que autoriza el DL 3.516 se agotan justamente en ello, esto es, en la división de los predios, con los máximos que en él se establecen, con las excepciones que aquel señala, y agregando por lo demás, una prohibición expresa de cambiar su destino, redireccionando expresamente para esos efectos a la LGUC, reforzando así la importancia de mantener el destino de los suelos⁴, y que, por lo tanto, la ejecución de obras de construcción o urbanización en los predios resultantes, máxime cuando estas contemplan fines diversos al agrícola, ganadero y forestal, deberá hacerse bajo los supuestos excepcionales a que autoriza el artículo 55 de la LGUC, quedando sometidas al régimen de permisos y autorizaciones –incluso más gravosos, por la naturaleza del suelo- que dicha norma establece.
23. Que, posteriormente, en materia reglamentaria, el **artículo 2.1.19 de la OGUC** establece las reglas a que se someterán, en materia de permisos y autorizaciones: i) las divisiones de predios rústicos al amparo del DL 3.516; ii) las subdivisiones y urbanizaciones de predios rústicos a que hace referencia el inciso 3° del artículo 55 de la LGUC; iii) las construcciones permitidas en ellos en los casos excepcionales de los incisos 1° y 3° del artículo 55 de la LGUC; y iv) las construcciones excepcionales en predios rústicos a que hace referencia el inciso 4° del artículo 55 de la LGUC.
24. Que, por otro lado, cabe también hacer presente que, según dispone el numeral 1 de dicho artículo, respecto a la sola división de predios rústicos al amparo del DL 3.516, dicha normativa no ampara las obras de urbanización que son objeto de fiscalización, más aún cuando se refieren a un uso de suelo que no es de carácter agrícola, forestal o ganadero. Por lo demás, si bien se exige la sola certificación que emita el SAG para dar cuenta del cumplimiento de la normativa vigente –cosa que, en ningún caso exime a esta Municipalidad de velar por el cumplimiento de la misma y de adoptar las providencias que estime necesarias para, dentro de la esfera de sus competencias, instar a su regularización, en el evento de detectar una infracción-, los solicitantes se encontrarán igualmente obligados a remitir una copia

³ En este sentido, Dictámenes N°29.289 de 2016 y 35.926 de 2013.

⁴ Lo que por lo demás refuerza en sus artículos 2° y 3°, donde establece cuáles serán las sanciones a la infracción de esta Ley.

de dicha certificación así como de los planos de subdivisión presentados al SAG, a la respectiva DOM, para efectos de incorporarlos al catastro a que hace referencia el artículo 24 letra d) de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuestión que tampoco se ha verificado en la práctica según puede dar cuenta este Órgano Municipal.

25. Que, del examen de las disposiciones anteriores, se infiere que las obras de subdivisión, urbanización o construcción que se ejecuten en suelo rural –además de encontrarse prohibidas-, se encontrarán siempre sujetas a un régimen de autorizaciones aplicables por parte de los diversos Servicios Públicos competentes, requiriendo en todo caso el respectivo permiso de la DOM para su ejecución. En dicho sentido, el **artículo 5.1.19 de la OGUC** establece que “*no podrá iniciarse obra alguna antes de contar con el permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales, con excepción de aquellas expresamente señaladas en el artículo 5.1.2 de este mismo Capítulo y aquellas que no requieren permiso conforme a la legislación vigente.*”
26. Que, ahora, en relación con la existencia de **obras de urbanización y construcción**, el **artículo 65 de la LGUC**, señala sobre los procesos de subdivisión y urbanización del suelo: “*El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos: a) Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las ya existentes; b) Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones; c) Urbanización de loteos ya existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente...*”
27. Que, dicha norma cobra especial relevancia por cuanto permite identificar, ante la naturaleza y características del Proyecto, que, en los hechos, no estamos ante una simple división de predios rústicos del DL 3.516, ni de la sola construcción de viviendas por parte de sus propietarios como podría argüirse, sino más bien se trata de la ejecución de obras de urbanización para fines inmobiliarios, las cuales están emplazadas fuera del límite urbano, y que han sido desarrolladas por una empresa inmobiliaria, con fines manifiestamente residenciales y al margen de la planificación territorial, con oferta de una infraestructura completamente ajena a aquella que es necesaria para el desarrollo de actividades agrícolas, forestales o ganaderas, todo esto además, sin dar cumplimiento a los requisitos que, como venimos señalando, la Ley exige.
28. Que, el problema con lo anterior, radica en que el Proyecto presenta características de un “loteo de terrenos” emplazado en un área rural, en circunstancias que dicha categoría jurídica se encuentra regulada específicamente respecto de subdivisiones y urbanizaciones desarrolladas dentro del límite urbano. Por otro lado, la Ley faculta excepcionalmente para realizar obras de urbanización en áreas rurales en los casos que señala el artículo 55 inciso 3° de la LGUC, esto es, cuando se trate de subdivisiones y urbanizaciones que busquen: i) complementar actividades industriales con viviendas; ii) dotar de equipamiento⁵ sectores rurales; iii) habilitar balnearios o campamentos turísticos; o iv) construcción de conjuntos de viviendas sociales o viviendas de menos de 1000 UF, sin que se pueda sostener que el Proyecto responda a uno de estos casos de excepción, y que, aun tratándose de

⁵ El **artículo 1.1.2 de la OGUC** define “**Equipamiento**” como aquellas “*Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquier sea su clase o escala.*”, en este sentido, por la naturaleza y envergadura de las obras, difícilmente se puede sostener que se trata de “Equipamiento”.

uno de ellos, no consta que se haya solicitado por sus desarrolladores los respectivos permisos para la ejecución de obras, ni acompañado las autorizaciones e informes que la Ley exige.

29. Que, para determinar cuando estamos frente a estas obras de urbanización, el **artículo 134 de la LGUC** señala: *“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.”*, agrega luego en su **inciso 2º**, *“Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras respectiva.”*
30. Que, en el mismo sentido, el **artículo 1.1.2 de la OGUC**, define el concepto de **“Urbanizar”**, como *“ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la LGUC.”*
31. Que, por su parte, el **artículo 2.2.4 Bis de la OGUC**, que establece cuáles serán los estándares mínimos de urbanización de aquellos proyectos emplazados en áreas rurales, así, dispone: *“Tratándose de proyectos aprobados en el área rural conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones desvinculados de la vialidad existente, será obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública.”*
32. Que, en relación con lo anterior, y según da cuenta el **“Informe de Visita a Terreno”** realizada con fecha 23 de marzo que se acompaña, el Proyecto presenta la ejecución de obras de instalación de faenas, apertura de caminos interiores, movimientos y escarpes de terrenos, aperturas de acceso a parcelas, acceso principal, y además con la presencia de viviendas construidas, todo ello sin que conste haberse otorgado o solicitado permiso alguno a este Municipio.
33. Que, adicionalmente, acorde a lo señalado por informe de fiscalización realizado por personal del SAG con fecha 5 de abril de 2022, se verifica también obras en áreas comunes, como juegos para niños, quinchos, salas de venta, así como también redes comunes de servicios de agua y electricidad para los lotes.
34. Que, lo anterior no es solo una presunción de los Órganos fiscalizadores, sino que, y según ha podido constatar este ente edilicio, el mismo desarrollador señala en su oferta pública (página web), que se trata de *“parcelas urbanizadas con redes subterráneas y laguna privada.”*
35. Que, en sentido de lo expuesto, y en relación con las funciones, atribuciones y deberes que la Ley encomienda a este Municipio, cabe citar la normativa que habilita y mandata a su Dirección de Obras, a tomar las providencias que determina el presente acto administrativo para la regularización de dichas obras en los términos que más adelante se señalan.
36. Que, el **artículo 5 de la LGUC**, sobre normas de competencia que establece la LGUC, señala: *“A las Municipalidades corresponderá aplicar esta ley, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y*

construcción, y a través de las acciones de los servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones.”.

37. Que, por su parte, la **Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades**, en su **artículo 3° letra e)**, establece como función privativa de las Municipalidades, “e) *Aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo...*”, asimismo, el **artículo 24 letra a) de dicha Ley**, señala que corresponderá a la unidad encargada de obras municipales: “a) *velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto gozará de las siguientes atribuciones específicas: 1) Dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 2) Dar aprobación a los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgar los permisos correspondientes, previa verificación de que éstos cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.; 3) Fiscalizar la ejecución de dichas obras hasta el momento de su recepción, y; 4) Recibirse de las obras y autorizar su uso, previa verificación de que éstas cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*”, por tanto, corresponde a la Dirección de Obras la labor activa de fiscalizar, y velar porque se cumplan las disposiciones de la Normativa Urbanística.⁶
38. Que, igualmente, corresponde a este Municipio velar por el cumplimiento de las disposiciones del DL 3.516, en cuanto señala éste a su vez en su **Artículo 3° inciso 2°**: “*Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley.*”
39. Que, en este sentido, y ante la constatación de las infracciones que se señalan, el **artículo 146 de la LGUC** establece: “*El Director de Obras Municipales, mediante resolución fundada, podrá ordenar la paralización de cualquier obra en los casos en que hubiere lugar a ello. Comprobado que una obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente o en disconformidad con él, o con ausencia de supervisión técnica, o que ello implique un riesgo no cubierto, sin perjuicio de las sanciones que corresponda, ordenará de inmediato su paralización, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.*”
40. Que, del tenor de la norma citada, se infiere que la norma no solo entrega al Director de Obras Municipales la potestad facultativa de ordenar la paralización de obras, sino que además le mandata imperativamente a ordenarla en aquellos casos en que se constaten aquellas infracciones que señala, entre ellas, la de estarse ejecutando obras sin sus respectivos permisos, tal y como sucede en el presente caso, siempre de manera fundada, y fijando un plazo prudencial para subsanar las observaciones que la motivan.
41. Que, dicha norma encuentra su consagración reglamentaria además en el **artículo 5.1.21 de la OGUC**, el que señala a su vez: “*El Director de Obras Municipales podrá ordenar la paralización de la ejecución de obras en los siguientes casos: 1) Si la obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente. (...). Si se da alguna*

⁶ Véase Dictamen de Contraloría General de la Republica N°3.467-2009

de las causales anteriores, se ordenará de inmediato, mediante resolución fundada, la paralización parcial o total de la obra, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.”

42. Que, por lo demás, la facultad de paralizar obras concedida por dicha norma al Director de Obras Municipales, ha sido reconocida tanto en sede administrativa como judicial, así **Contraloría General de la Republica** ha señalado para dichos efectos que “*la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos que en ese artículo (146 de la LGUC) se establecen, dice relación con una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa.*”; por su parte, en sede judicial, la **Corte de Apelaciones de Valdivia**, ha señalado en fallo reciente⁷ que “*el acto administrativo contra el cual se reclama no puede ser considerado un acto ilegal y arbitrario, puesto que ha sido dictado conforme a la ley, en el ejercicio de las facultades que detenta la autoridad que lo dispuso.*”
43. Que, en razón de los antecedentes de hecho que se citan, así como de los argumentos de derecho que latamente se han expuesto en los considerandos anteriores, y que dan cuenta:
44. Que este Servicio, se encuentra expresamente mandatado por Ley a velar por el cumplimiento de la Normativa Urbanística, estando especialmente encargado de autorizar la ejecución de aquellas obras de urbanización y construcción que se ejecuten dentro del territorio de su comuna, sea esto dentro o fuera de los límites urbanos, y siempre que estas cumplan con los requisitos que la Ley exige.
45. Que, para el debido cumplimiento de su mandato, se le ha facultado y mandatado, además, para ejercer una labor fiscalizadora que le permita determinar cuándo se están cometiendo infracciones a la Ley con motivo de la ejecución de dichas obras, debiendo ejercer labores de fiscalización desde su autorización, durante su ejecución y hasta su recepción.
46. Que, en el ejercicio de dicha labor, se ha podido constatar la ejecución de obras de subdivisión, construcción y urbanización fuera de los límites urbanos por parte de Idanmapu S.A., en el marco del desarrollo del proyecto inmobiliario Idanmapu, sin contar con los permisos y autorizaciones que exige la Ley.
47. Que, la ejecución de obras de urbanización fuera de los límites urbanos sin contar con los permisos que la Ley señala, constituye una infracción a lo dispuesto por los artículos 55 y 116 de la LGUC, así como 2.1.19 y 5.1.1 de la OGUC.
48. Que, según dispone la Ley, la obligación de solicitar dichos permisos corresponde a los titulares del Proyecto, lo cual, no consta se haya realizado en los hechos, según se ha podido verificar de la revisión de los registros de esta DOM, donde no figuran haberse solicitado ni otorgado.
49. Que, por otro lado, la ejecución de dichas obras en predios resultantes de la división de un predio rústico al amparo del DL 3.516, puede eventualmente constituir una infracción a dicha norma, en el evento de determinarse un cambio de uso de suelo no autorizado en los términos que establece la Ley.

⁷ Considerando Tercero, Sentencia Causa **Rol 10-2021**, “Inmobiliaria SMS con Ilustre Municipalidad de Valdivia”, Ilustre Corte de Apelaciones de Valdivia, 25 de abril de 2022.

50. Que, asimismo, la reseña de las infracciones a la Normativa Urbanística detectadas, y a cuya regularización se insta por el presente acto administrativo, es sin perjuicio de otras infracciones que pudieran haber sido cometidas en el marco de ejecución del Proyecto Idanmapu a esta u otras Leyes, reservándose este Servicio a ejercer, dentro de la esfera de sus competencias, o a oficiar a otro u otros Servicios competentes para que estos ejerzan dentro de la esfera de sus competencias, las acciones que en derecho correspondan.
51. Que, conforme con lo anteriormente expuesto, con fecha 28 de abril de 2022, por instrucción del Director de Obras Municipales, se despachó mediante carta certificada dirigida al titular del Proyecto, **Idanmapu S.A.**, la notificación N°111 que ordena la paralización inmediata de las obras de Urbanización y Construcción que se señalan en los considerandos precedentes.

DECRETO N° 1 8 6 6 /

I.- APRUÉBESE Y RATIFIQUESE, en forma inmediata, a contar desde la notificación del presente acto administrativo y de conformidad con lo que establecen los artículos 5, 55, 116 y 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 2.1.19, 5.1.1, 5.1.19 y 5.1.21, artículo 24 de la Ley 18.695 y demás disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, **LA ORDEN DE PARALIZACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCION**, instruida con fecha 28 de abril de 2022, en notificación N°111 despachada mediante carta certificada por la Dirección de Obras de esta Municipalidad, **ASOCIADAS AL PROYECTO "IDANMAPU"**, ubicado en sector Rio Pescado, ruta V613, km 4, comuna de Puerto Varas, coordenadas de referencia UTM, 685738.00 m m E – 5427800.00 m S, uso 18, cuya titularidad reside en la empresa IDANMAPU S.A., RUT 76.245.945-0, representada legalmente por don MARTIN HUBERT TAMPE OYARZÚN, cédula de identidad número 13.166.855-4, ambos domiciliados para estos efectos en calle Decher 450, oficina 8, comuna de Puerto Varas.

II.- FÍJESE UN PLAZO DE 90 DÍAS HABLES ADMINISTRATIVOS, contados desde la fecha en que quede perfeccionada la notificación N°111 a que hace referencia el numeral "I" precedente, o desde la notificación del presente acto administrativo en su defecto, para que el infractor individualizado en él, subsane las infracciones a la normativa urbanística detectadas, y que fueron latamente desarrolladas en el acto administrativo que por la presente se aprueba y ratifica, así como en la parte considerativa de este acto administrativo, en especial para que presente las solicitudes que correspondan para la aprobación de subdivisiones, obras de urbanización y construcciones, que se encuentre ejecutando o pretendan ejecutar en suelo rural en el marco de su Proyecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 55 y 116 de la LGUC, artículo 2.1.19 y otras disposiciones de la OGUC, DL 3.516 de 1980, y otras normas legales y reglamentarias pertinentes.

III.- ADVIÉRTASE al infractor, en los mismos términos expuestos en la notificación que por el presente acto se aprueba y ratifica, que el incumplimiento de lo resuelto en el presente acto administrativo en tiempo y forma, será denunciado a los Juzgados de Policía Local de la comuna, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 20, 21 y 147 de la LGUC, y artículo 2° del DL 3.516, sin perjuicio de otros procedimientos

infraccionales que pudieren iniciarse por éste u otros Servicios a requerimiento de este Municipio, en sede penal o civil.

IV.- NOTIFÍQUESE, el texto íntegro del presente acto administrativo directamente a los interesados **mediante carta certificada** dirigida al domicilio señalado en el numeral precedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 de la Ley N°19.880. En el evento de no ser habido el notificado, dispóngase su notificación por alguna otra de las formas que señala la Ley 19.880 en sus artículos 45 y siguientes, especialmente conforme a la notificación tácita que dispone el artículo 47 de la norma, o notificación por publicación en el Diario Oficial que disponen los artículos 45 y 48 y siguientes de la Ley.

11

V.- REMÍTASE al Consejo de Defensa del Estado, el presente acto administrativo, junto con los antecedentes que se señalan en los numerales 4 y 5 de la parte considerativa de este acto administrativo, para que éste, dentro de la esfera de sus competencias, evalúe la interposición de las acciones legales que son de su competencia, de conformidad con los artículos 138 de Ley General de Urbanismo y Construcciones, el artículo 3 de la Ley Orgánica del Consejo de Defensa del Estado, el artículo 54 de la Ley N°19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, entre otras normas pertinentes, que puedan ameritar el ejercicio de una acción civil o penal por parte del fisco, o de otras providencias que éste estime necesarias.

VI.- DEJESE CONSTANCIA, que el presente acto administrativo lo suscribe tanto el Alcalde de la Comuna de Puerto Varas, en su calidad de representante legal de esta entidad edilicia, como también, su Director de Obras Municipales, por ser quien detenta la potestad de paralización de conformidad con el artículo 146 de la LGUC, así como también, la Secretaría Municipal, en su calidad de Ministro de fe.

Anótese, comuníquese, publíquese en el portal de transparencia, y una vez hecho archívese.

TOMÁS GÁRATE SILVA
ALCALDE

RICARDO MATAMALA MONTIEL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

SRA. ADRIANA SOTO NIETO
SECRETARIA MUNICIPAL

TGS/ASN/MCM/RMM/MRN/JDL

Distribución:

- Destinatarios
- Consejo de Defensa del Estado
- DOM
- SECPLA
- Departamento de Asesoría Jurídica
- Administración Municipal
- Archivo Alcaldía