

Valdivia, 30 de julio de 2021

## DECRETO EXENTO

N.º 4090.- /

### **VISTOS:**

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 los órganos de la Administración del Estado; Ley N°19.300, sobre bases generales del Medio Ambiente; Ley N°20.600, que crea los tribunales ambientales; Decreto N°40, de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; 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, sobre división de predios rústicos; Ley N°18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero; Decreto N°390, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, de 2017, que declara Zona de Interés Turístico en Valdivia; Ordinario N°650, de 20 de Julio de 2021, de la Seremi Minvu; Ordinario N°258 de 19 de marzo de 2021 de la Seremi Minvu; Informe Técnico de "Diversos Proyectos Inmobiliarios ubicados en el Sector Costero de la Comuna de Valdivia", elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Seremi Minvu y actualizado al 14 de julio de 2021; Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental números: REQ-032-2020, REQ-033-2020, REQ-034-2020, REQ-035-2020 y REQ-039-2020, todos de la Superintendencia del Medio Ambiente; Ordinario N°1613 de fecha 11 de mayo de 2021 de la Superintendencia del Medio Ambiente; Oficio Ordinario N°37 de 16 de febrero de 2021 del Servicio Nacional de Turismo, Región de los Ríos; Ordinario N°20211410229 de fecha 05 de abril de 2021 del Servicio de Evaluación Ambiental; Sentencia del Tercer Tribunal Ambiental Rol S-2-2020 de fecha 26 de agosto de 2020; Sentencias de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia Roles 789-2020 y 2214-2020; Dictámenes de la Contraloría General de la República Nos. 3.467 y 30.408, ambos de 2009, 45.656 y 61.781, ambos de 2011, 61.536 de 2012, 35.926 y 64.073, ambos de 2013, 29.289 y 30.457, ambos de 2016, y E33.624 de 2020; Sentencias de la E. Corte Suprema Roles 68.894-2016, 62.948-2020, 94.952-2020, 12.938-2013, y 4.658-1996; Oficio N°203 de 15 de enero de 2020, de la Contraloría Regional de Los Ríos; Ordinarios Nos. 159, 160, 161 y 162, todos de fecha 19 de marzo de 2021, de la Directora de Obras Municipales; Parte al Juzgado de Policía Local N°10 de fecha 19 de marzo de 2021; Notificación N°012781 de fecha 19 de marzo de 2021; Parte al Juzgado de Policía Local N°8 de fecha 19 de marzo de 2021; notificación N°012872 de fecha 19 de marzo de 2021; Parte al Juzgado de Policía Local N°6 de fecha 16 de marzo de 2021; notificación N°012903 de fecha 15 de marzo de 2021; Actas de inspección de la DOM de fechas 15 de marzo de 2021; Parte al Juzgado de Policía Local N°5 de fecha 22 de marzo de 2021; Notificación N°012906 de fecha 15 de marzo de 2021; Acta de Inspección de la DOM de fecha 24 de septiembre de 2020; Notificación 12613 de fecha 24 de septiembre de 2020; Parte al Juzgado de Policía Local N°11 de fecha 19 de marzo de 2021; Notificación N°012869 de fecha 19 de marzo de 2021; parte al Juzgado de Policía Local N°09 de fecha 19 de marzo

de 2021; Notificación N°012870 de fecha 19 de marzo de 2021; y, las restantes facultades que me confiere la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

## I. ANTECEDENTES FÁCTICOS.

1. Que, a propósito de las denuncias efectuadas por las comunidades y vecinos del sector de la costa de la comuna de Valdivia, de las fiscalizaciones de oficio efectuadas por la Dirección de Obras Municipales – en adelante “DOM”-, y así también, a propósito de las denuncias, fiscalizaciones y oficios de diversos órganos administrativos con competencia en materia urbanística y ambiental, la Municipalidad de Valdivia –en adelante, indistintamente, “el Municipio” o “la Municipalidad”- ha realizado desde el segundo semestre de 2020 y hasta la actualidad, fiscalizaciones en terreno a varios proyectos inmobiliarios que han ejecutado procesos de subdivisión, obras de urbanización y construcciones emplazados en los sectores rurales de Cutipay, Los Molinos, Pilolcura, Tres Pinos, Pino Huacho, Centinilla, Loncoyén y Los Pellines; localidades todas, ubicadas en la costa de la comuna de Valdivia.
2. Que, en ejercicio de la labor de fiscalización referida en el numeral anterior, el Municipio ha constatado una serie de infracciones a la normativa urbanística que se detallará en los argumentos de derecho de la parte considerativa del presente acto administrativo, específicamente en relación a los siguientes proyectos, ubicaciones y sus respectivos titulares: **a) Proyecto “Loteo Los Canelales”**, ubicado en el sector Los Pellines de la comuna de Valdivia, de la empresa “Agrícola Kuriñanco Ltda.”, RUT N°76.314.043-9; **b) Proyecto “Cutipay I”**, ubicado en el sector Cutipay de la comuna de Valdivia, de la empresa “Agrícola Kuriñanco Ltda.”, RUT N°76.314.043-9; **c) Proyecto “Cutipay II”**, ubicado en el sector Cutipay de la comuna de Valdivia, de la empresa de la empresa “Agrícola Kuriñanco Ltda.”, RUT N°76.314.043-9; **d) Proyecto “Loteo Pilolcura”**, ubicado en el sector Pilolcura de la comuna de Valdivia, de la empresa “Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada”, RUT N°76.369.769-K; **e) Proyecto “Parque La Ballena”**, ubicado en el sector Centinilla (Loncoyén Alto) de la comuna de Valdivia, propiedad de “Inmobiliaria SMS. Ltda.” e “Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L.”; y **f) Proyecto Inmobiliario “Cumbres Valdivianas”**, ubicado en el sector Tres Pinos y Pino Huacho de la comuna de Valdivia, propiedad de don Jimmy Ricardo Davis Castillo RUT 10.436.864-6.
3. Que, las infracciones urbanísticas constatadas y que se detallarán en considerandos subsecuentes del apartado II de este acto administrativo, se han acreditado, entre otros, por medio de los siguientes documentos: Ordinarios Nos. 159, 160, 161 y 162, todos de fecha 19 de marzo de 2021, de la Directora de Obras Municipales; parte al Juzgado de Policía Local N°10 de fecha 19 de marzo de 2021; Notificación N°012781 de fecha 19 de marzo de 2021; parte al Juzgado de Policía Local N°8 de fecha 19 de marzo de 2021; notificación N°012872 de fecha 19 de marzo de 2021; Parte al Juzgado de Policía Local N°6 de fecha 16 de marzo de 2021; notificación N°012903 de fecha 15 de marzo de 2021; Actas de inspección de la DOM de fechas 15 de marzo de 2021; Parte al Juzgado de Policía Local N°5 de fecha 22 de marzo de 2021; Notificación N°012906 de fecha 15 de marzo de 2021; Acta de Inspección de la DOM de fecha 24 de septiembre de 2020; Notificación 12613 de fecha 24 de septiembre de 2020; parte al Juzgado de Policía Local N°11 de fecha 19 de marzo de 2021; Notificación N°012869 de fecha 19 de marzo de 2021; parte al Juzgado de Policía Local N°09 de fecha 19 de marzo de 2021; Notificación N°012870 de fecha 19 de marzo de 2021. A ello se suman las inspecciones en terreno realizadas por personal de la DOM, quienes en su calidad de inspectores municipales igualmente dan fe de las infracciones normativas advertidas.

4. Que, adicionalmente, las referidas infracciones a la normativa urbanística que rige los procesos de subdivisión, urbanización y construcción en suelo rural, se tiene por comprobada a través de las fiscalizaciones y declaraciones realizadas por otros órganos de la Administración del Estado con competencia principal y sectorial en la materia, tales como: la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo –“Seremi Minvu”-, plasmada en Ordinario N°650 de 20 de Julio de 2021, Ordinario N°258 de 19 de marzo de 2021 y en el Informe Técnico de *“Diversos Proyectos Inmobiliarios ubicados en el Sector Costero de la Comuna de Valdivia”*, elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de dicha Seremi y actualizado al 14 de julio de 2021; la Superintendencia del Medio Ambiente –“SMA”-, quien lleva a cabo actualmente 5 procedimientos administrativos de Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental –“SEIA”- identificados bajo las siglas y números: REQ-032-2020, REQ-033-2020, REQ-034-2020, REQ 035-2020 y REQ-039-2020, todos posibles de verificar públicamente a través del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, y además, cuya opinión específica en materia urbanística se encuentra presente en Ordinario N°1613 de fecha 11 de mayo de 2021; el Servicio Nacional de Turismo –“Sernatur”-, Región de los Ríos, cuya opinión se encuentra plasmada en su Oficio Ordinario N°37 de 16 de febrero de 2021; el Servicio de Evaluación Ambiental –“SEA”-cuyo parecer urbanístico se consagra en su Ordinario N°20211410229 de fecha 05 de abril de 2021; el I. Tercer Tribunal Ambiental de la República, cuya determinación urbanística en relación a los proyectos mencionados en el considerando 2° de este acto administrativo, se encuentra plasmada en la sentencia dictada en causa S-2-2020 de fecha 26 de agosto de 2020; e incluso, la Iltma. Corte de Apelaciones de Valdivia, cuya sentencia de recurso de protección Rol 2.214-2020, considerandos 8° a 11°, de fecha 6 de octubre de 2020, manifiesta también un parecer en lo atinente en la normativa urbanística.

**II. CONTEXTO NORMATIVO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SUBDIVISIONES, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RURAL. ARTÍCULO 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN RELACIÓN AL DECRETO LEY N°3.516, DE 1980, Y NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A LOTEOS.**

5. Que, es pertinente referir la normativa aplicable a los procesos de subdivisión, urbanización y edificación que se realicen en el área rural, toda vez que, precisamente son las infracciones a estas normas, constatadas por medio de los antecedentes mencionados en los considerandos de la parte expositiva de este acto administrativo, aquello que fundamenta la decisión que se adoptará en lo resolutivo.
6. Que, es posible aseverar que, en esencia, los procedimientos, permisos, informes y autorizaciones que nuestro ordenamiento urbanístico exige para subdividir, urbanizar y construir en el suelo rural, se encuentran regulados en el D.L. 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos; en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones –“LGUC”- en relación con lo dispuesto en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –“OGUC”-; y en el artículo 46 de la ley 18.755, que regula al Servicio Agrícola y Ganadero –“SAG”-; todo lo cual, debe relacionarse con las reglas generales sobre la autorización de la DOM, contenidas, en el artículo 116 de la LGUC -para toda construcción y obra de urbanización de cualquier naturaleza-, y en las disposiciones complementarias que pasan a desarrollarse en los considerandos subsecuentes.
7. Que, primeramente, debe considerarse que el citado artículo 116 de la LGUC establece una regla general, conforme a la cual, **la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requieren del permiso de la DOM**, a petición del propietario. De modo coherente con esa regla general, que otorga habilitación legal expresa para la intervención de la Municipalidad en la autorización de toda construcción y obra de urbanización de cualquier naturaleza,

en suelo urbano y rural, el artículo 145 de la LGUC establece que ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

8. Que, a continuación, cabe puntualizar que, el artículo 24 de la Ley N°18.695, que pormenoriza las facultades y funciones conferidas legalmente a la DOM, establece que a esta unidad municipal le corresponde, entre otras funciones, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto goza, entre otras, de las siguientes atribuciones específicas: 1) dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la LGUC; 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 LGUC; 3) fiscalizar la ejecución de las 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 LGUC. A las atribuciones anteriores, se agregan, conforme lo disponen los literales c) y g) del mismo art.24, aplicar normas ambientales relacionadas con obras de construcción y urbanización y, en general, aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.
9. Que, en seguida, es menester considerar que el artículo 5.1.1 de la OGUC prescribe 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"*; lo que corrobora la necesidad de que toda obra de construcción -incluidas las obras menores- debe ser autorizadas por la DOM.
10. Que, igualmente, el artículo 5.1.3 de la OGUC, si bien permite que durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, se puedan ejecutar obras preliminares necesarias, mandata que para tales efectos el propietario debe solicitar autorización a la DOM, acompañando los documentos que dicho artículo regula, especialmente, conforme lo dispone su numeral 1°, *"para instalación de faenas, conexiones provisionales a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón, bodegas y oficinas de obra u otros trabajos de naturaleza análoga (...)"*.
11. Que, a su turno, cabe tener presente que el artículo 1° del citado Decreto Ley.3.516, en lo que interesa, dispone: *"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 que, *"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, cuyo texto fue aprobado por el decreto supremo 458, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de 18 de diciembre de 1975"*.
12. Que, agrega la misma disposición del DL mencionado en su inciso penúltimo que: *"Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones"*; y, su artículo 3° prescribe: *"Los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley. **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 (...)"**.*
13. Que, por su parte, el artículo 55 de la LGUC, prevé en su inciso primero que, ***"fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar***

**construcciones**", con las salvedades que ahí detalla. Su inciso segundo, indica que, "Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva *cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal*". Su inciso tercero expresa que, "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, 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*". Su inciso cuarto y final, en tanto, establece que, "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, cabe tener presente, igualmente, el artículo 46 de la ley 18.755. Este precepto dispone que: "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, y 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, de manera coherente con las normas antes transcritas, el artículo 2.1.19 de la OGUC, establece que la división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. 3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC, se someten a las reglas que para cada situación particular regula cada uno de sus 4 numerales, según se trate de la división de predios rústicos (numeral 1°), las subdivisiones y urbanizaciones del inciso 3° del artículo 55 de la LGUC (numeral 2°), las construcciones permitidas en los supuestos excepcionales de los incisos 1° y 3° del mismo artículo 55 (numeral 3°) y las construcciones, también excepcionales, reguladas en el inciso 4° del referido artículo 55 de la LGUC (numeral 4°).
16. Que, la normativa precedentemente citada regula -como se dijo- los procesos de subdivisión, urbanización y construcción en el suelo rural. Ahora bien, por constituir los loteos una categoría jurídica específica dentro del proceso de división y urbanización del suelo rural y, precisamente por corresponder los proyectos mencionados en la parte expositiva de este acto administrativo a proyectos de loteo, se hace necesario relacionar las normas anteriores con las que a continuación se mencionan.
17. Que, el artículo 65 de la LGUC aclara que: "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 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 (...)".
18. Que, de acuerdo a la distinción antes explicitada, para las subdivisiones de terrenos no se requiere la ejecución de obras de urbanización (referidas por el Art. 134 de la LGUC), por ser suficientes las ya existentes, las que sí serán necesarias en el caso de un loteo. De esta forma, un loteo de terrenos es aquel proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización. Por otra parte, una subdivisión de terrenos se trata de un proceso de división predial que no requiere la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes. En otros términos, para efectuar una subdivisión de terrenos es necesario que ya existan obras de urbanización en el lugar donde se pretende efectuar la intervención, a diferencia de un loteo, que requiere necesariamente

de obras de urbanización para ejecutarse, ya sea porque éstas no existen, o bien, porque las que hay no son suficientes.

19. Que, de esta manera y conforme lo aclara el artículo 1.1.2 de la OGUC, un loteo de terrenos corresponde al *"proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización"*.
20. Que, por su parte, el concepto urbanizar se encuentra definido también en el artículo 1.1.2 de la OGUC, y consiste en: *"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 Ley General de Urbanismo y Construcciones"*. De modo concordante, el artículo 2.2.1 de la OGUC, define urbanización como: *"la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la LGUC, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo"*; puntualizando su numeral 1º, que la urbanización comprende la ejecución de obras al interior de un predio por parte de su propietario en los casos establecidos en el artículo 2.2.4 de la misma OGUC, norma ésta última, cuyo numeral 1º precisamente menciona los loteos.
21. Que, el artículo 134 de la LGUC, dispone que: *"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. Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva. La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55"*.
22. Que, de modo coherente con el citado artículo 134 de la LGUC, el artículo 2.2.4. de la OGUC, consagra la obligación de urbanizar en los siguientes términos: *"El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos: 1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a 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 aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. En caso que el proyecto consulte recepciones parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión en forma proporcional a la superficie de terreno que represente cada una de dichas partes (...)"*.
23. Que, regulando las cesiones gratuitas que deben verificarse como consecuencia de la obligación de urbanizar, el artículo 70 de la LGUC prescribe: *"En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original"*. El mencionado artículo 70 de la LGUC, encuentra su desarrollo reglamentario en el artículo 2.2.5 de la OGUC, que regula de acuerdo a la tabla que allí se establece, las exigencias que deben satisfacerse en las cesiones para cumplir con las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70º de la LGUC en los loteos.

24. Que, específicamente respecto de las obras de urbanización necesarias de ejecutar tratándose de un proyecto de loteo emplazado en el área rural, el artículo 2.2.4. Bis de la OGUC, indica que: *"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. En estos casos los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito. Estos proyectos deberán ejecutar las mitigaciones determinadas por el respectivo Informe de Mitigación de Impacto Vial, en los casos que proceda, conforme al artículo 1.5.1. de esta Ordenanza (...)".*
25. Que, por último, en relación a las obligaciones del urbanizador, el artículo 136 de la LGUC precisa que: *"Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos".*

### III. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN DE PARALIZACIÓN.

26. Que, como se señaló, conforme al artículo 24 de la Ley N°18.695, la DOM debe velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes y fiscalizar las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.
27. Que, en el mismo sentido, el artículo 5° de la LGUC mandata que a las Municipalidades les corresponderá aplicar esa Ley, la OGUC, las normas técnicas y demás reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción, y a través de los servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones.
28. Que, de esta forma, **las edificaciones, subdivisiones u obras de urbanización que infrinjan la normativa urbanística y de construcción aplicable, determina la necesidad de que la autoridad municipal adopte las medidas tendientes a regularizar la situación<sup>1</sup>.**
29. Que, las normas citadas en el apartado II de la parte considerativa del presente acto administrativo, cuya infracción ha sido acreditada fehacientemente por medio de los antecedentes de fiscalización y documentos señalados en el apartado I de este decreto, se estructuran sobre la base de una regla general, que identificamos en el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC y en los artículos 2° y 3° del DL 3516 de 1980, conforme a la cual, en el área rural no se permiten las subdivisiones, obras de urbanización ni la construcción de edificaciones con fines urbanos o habitacionales, con las salvedades detalladas en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC y, en caso de tratarse de alguna de las actividades pormenorizadas en los incisos 3° y 4° del mismo artículo 55, solo en la medida de que se cuente con las autorizaciones e informes favorables de las instituciones públicas que se describen en aquellos.
30. Que, de este modo, el inciso tercero del art. 55 de la LGUC regula el procedimiento para obtener la autorización para la subdivisión o urbanización de un predio emplazado en el área rural por parte de la Seremi de Agricultura, previo informe favorable de la Seremi de Vivienda y Urbanismo; mientras que en caso de que se pretenda construir en esos terrenos, de acuerdo al inciso cuarto de la norma en referencia, se deberá

<sup>1</sup> Aplica criterio contenido en dictamen de la CGR 3.467 de 2009.

contar con la aprobación correspondiente de la DOM previo informe favorable de la anotada Seremi Minvu y del SAG pertinente.

31. Que, siguiendo la estructura del artículo 55 de la LGUC y el desarrollo reglamentario que de dicha disposición legal efectúa el artículo 2.1.19 de la OGUC, es posible aseverar que **en el suelo rural no es posible urbanizar ni construir, salvo que se configure alguna de las situaciones excepcionales y de interpretación restrictiva** (por tratarse de una norma prohibitiva) **que enumera el mismo artículo 55 de la LGUC.**
32. Que, considerando la consagración legal y reglamentaria excepcional de las urbanizaciones y edificaciones en suelo rural, la finalidad igualmente restrictiva de aquellas, así como los objetivos de la planificación urbana intercomunal, es posible aseverar que los proyectos inmobiliarios mencionados en el considerando 2° de este acto administrativo, los que, de acuerdo a lo desarrollado en el apartado II de este decreto corresponden a Proyectos de Loteo (por requerir la ejecución de obras de urbanización), por sus características y finalidades, atendido que persiguen la conformación de conjuntos habitacionales, contravienen las normas que se han desarrollado en el referido apartado II.
33. Que, en particular, **involucrando los mencionados proyectos inmobiliarios procesos de subdivisión, obras de urbanización y construcción en suelo rural y no encuadrándose en las excepciones reguladas por el artículo 55 de la LGUC, por consiguiente, los referidos procesos de urbanización con fines habitacionales se encuentran prohibidos.**
34. Que, **corresponde a los titulares de los proyectos mencionados en el considerando 2° de este acto administrativo, someter a aprobación de la DOM toda subdivisión, construcción y, en general, toda obra de urbanización que ejecuten en suelo rural**, por cuanto, conforme lo dispone expresamente el artículo 116 de la LGUC, toda obra de urbanización y construcción, de cualquier naturaleza, requiere del permiso de dicha Dirección municipal.
35. Que, revisados los registros de la DOM, aparece que esta repartición municipal no ha otorgado ningún permiso ni autorización a "Agrícola Kuriñanco Ltda.", RUT N°76.314.043-9, a "Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada", a "Inmobiliaria SMS. Ltda.", a "Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L.", ni tampoco, a don "Jimmy Ricardo Davis Castillo", RUT 10.436.864-6, todos titulares de los proyectos que se han individualizado en el considerando 2° de este acto administrativo. Tampoco consta que los titulares de los proyectos en referencia, hayan presentado solicitudes de aprobación de subdivisiones para formar poblaciones, de apertura de calles, ni de las demás obras de urbanización que actualmente se encuentran ejecutando, pese a que se les fiscalizó, notificó y citó al Juzgado de Policía Local por las infracciones urbanísticas descritas previamente.
36. Que, como se dijo, corresponde a los titulares de los proyectos aludidos presentar sus solicitudes respectivas ante la DOM, acompañado todos los antecedentes que sean procedentes de acuerdo al tipo de subdivisión, obra de urbanización o edificación específica que pretendan ejecutar o que se encuentren ejecutando. En todo caso, en la evaluación de tales solicitudes, la DOM se encuentra plenamente facultada para, atendido el carácter excepcional del artículo 55 de la LGUC, del DL 3516 y de sus reglas complementarias antes señaladas, y solo si se presentan los supuestos de los incisos 3° y 4° del art. 55 de la LGUC y, en su caso, si se respeta la finalidad del DL 3516, exigir los informes y autorizaciones que imperativamente establecen los incisos 3° y 4° del precitado art. 55 de la LGUC, lo que deberá evaluarse en su oportunidad, una vez sean ingresadas las solicitudes respectivas ante la DOM.
37. **Criterio de la Seremi Minvu.** Que, la ejecución de obras de urbanización – que requieren de aprobación de la DOM- por parte de los titulares de los proyectos inmobiliarios referidos en el considerando 2° de este acto administrativo, además de haber sido verificada mediante las labores de fiscalización de la DOM, fue constatada de modo fehaciente por el órgano administrativo técnico especializado en materia

urbanística, esto es, la Seremi Minvu, quien mediante su Ordinario N°650 de 20 de Julio de 2021, señala una serie de consideraciones que dan cuenta de la realización de obras de urbanización que se identifican con aquellas que regula el artículo 134 de la LGUC. Este ordinario fue evacuado en el marco de los requerimientos de ingreso al SEIA que actualmente sustancia la Superintendencia del Medio Ambiente –“SMA”-, en contra de los titulares de los proyectos en referencia.

38. Que, el referido Ordinario N°650 de 20 de Julio de 2021 de la Seremi Minvu, da cuenta de la existencia, en todos los proyectos inmobiliarios en análisis, de obras de urbanización tales como: pavimentación de calles y pasajes, plantaciones y obras de ornato, obras de alimentación de instalaciones sanitarias, desagües de aguas lluvias y aguas servidas, instalaciones energéticas, obras de defensa y de servicio de los terrenos, apertura de caminos, ciertas construcciones de viviendas, construcciones provisionales de instalación de faenas, e incluso (en algunos proyectos), la existencia de áreas comunes o equipadas, como áreas verdes equipadas con juegos infantiles, asientos, miradores y senderos.
39. Que, en cuanto a la naturaleza de los proyectos en comento, la Seremi Minvu deja en claro en el referido Ordinario N°650 que éstos integran el fenómeno denominado “*migración por amenidad*”, caracterizado desde el área de la Geografía como un proceso de desplazamiento de población hacia zonas rurales ricas en valor paisajístico en las cercanías de centros poblados. En este sentido, se aclara que características comunes de este tipo de fenómeno, tales como, la superficie de los inmuebles (5.000 mt<sup>2</sup> aproximadamente), nombre propio común de cada proyecto, ausencia de explotación agrícola y cercanía a centros poblados, se verifican en todos y cada uno de los proyectos analizados.
40. Que, adicionalmente y para cumplir el mandato que le encomienda a la Seremi Minvu el inciso 2° del artículo 55 de la LGUC, la mencionada cartera ministerial desarrolla y aplica a cada proyecto una serie de parámetros, tales como, las características en demografía, localización, variable ambiental, variable económica y morfología, los cuales determinan, en todos y cada uno de los **proyectos** en análisis, que éstos **tienen una alta probabilidad de originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal**.
41. Que, a la luz del referido Ordinario N°650 de 20 de Julio de 2021 de la Seremi Minvu, es inconcuso que los proyectos en análisis, emplazados todos en el sector rural de la costa de la comuna de Valdivia y las obras de urbanización asociadas a ellos, vulneran lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC y en el DL 3516 de 1980, toda vez que, **todos estos proyectos, tanto por el propio giro de sus titulares (empresas inmobiliarias), como por sus características materiales, consisten en proyectos de desarrollo urbano con fines habitacionales**, constituyendo conjuntos habitacionales, lo que se encuentra prohibido por las precitadas normas y pone en riesgo una adecuada y armónica planificación territorial. Conclusiones similares, se desprenden del contenido del Informe Técnico de “*Diversos Proyectos Inmobiliarios ubicados en el Sector Costero de la Comuna de Valdivia*”, elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Seremi Minvu y actualizado al 14 de julio de 2021.
42. **Criterio de la SMA.** Que, tal como se señaló anteriormente, la SMA lleva a cabo actualmente 5 procedimientos administrativos de Requerimiento de Ingreso al SEIA (REQ-032-2020, REQ-033-2020, REQ-034-2020, REQ 035-2020 y REQ-039-2020). En todos estos procedimientos administrativos, la SMA persigue contrastar las actividades de estos proyectos con las actividades listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales descritas en los literales h) - según su pormenorización en los sub literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA- y p), que obligan la evaluación ambiental previa de proyectos o actividades que consistan en, respectivamente: “**Proyectos industriales o inmobiliarios que se**

**ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;** y la "Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita".

43. Que, en el contexto de dichos procedimientos administrativos, **la SMA deja en claro** por medio de su Ordinario N°1613 de fecha 11 de mayo de 2021 dirigido al SEA, **que todos estos proyectos, respecto de los que se pretende determinar si ingresan o no al SEIA, corresponden a conjuntos de viviendas**, concluyendo, además, que sus titulares, amparándose en una subdivisión rural autorizada por el SAG en virtud del D.L. N°3.516, pretenden desarrollar nuevos focos urbanos, infringiendo expresamente lo establecido en el artículo 55 de la LGUC y la normativa ambiental.
44. **Criterio del I. Tercer Tribunal Ambiental.** Que, la judicatura ambiental, en la sentencia dictada en **causa S-2-2020** de fecha 26 de agosto de 2020, resuelve autorizar a la SMA a dictar la medida provisional pre procedimental de detención de funcionamiento de las instalaciones de los proyectos de loteo, "Loteo Pilolcura", de Inversiones Inmobiliarias Pilolcura Limitada, y de los proyectos "Cutipay I", "Cutipay II" y "Los Pellines", de Agrícola Kuriñanco Limitada, todos ubicados en la comuna de Valdivia.
45. Que, en la referida sentencia es posible identificar un razonamiento urbanístico en sus considerandos, que comprueba -una vez más-, que los proyectos en comento constituyen loteos, cuyas obras de urbanización deben someterse a las prescripciones de la LGUC y su OGUC y, por tanto, que deben ser autorizadas por la DOM. En efecto, este tribunal aclara que: "*Que, al revisar las obras ejecutadas (...), se puede deducir que los proyectos corresponden a loteos, pues los sectores donde se encuentran ubicados los predios intervenidos carecen de obras de urbanización suficientes, haciéndose necesarias una serie de obras adicionales a la simple subdivisión predial*"<sup>2</sup>. Adicionalmente, el mismo tribunal invoca la prohibición expresa del artículo 55 de la LGUC en apoyo de sus asertos.
46. De lo anterior es posible colegir, que **la judicatura ambiental** en esta causa **ha reconocido la existencia de loteos y de obras de urbanización asociadas a los proyectos en referencia** y, por ende, la necesidad de aplicar a su respecto la normativa urbanística, aplicación que determina la exigencia de contar con el permiso de la DOM como requisito previo a la ejecución de cualquier obra de urbanización, lo que, no ha ocurrido y demuestra la ilegalidad en que se mantienen en la actualidad los aludidos proyectos.
47. **Criterio de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia.** Que, la judicatura ordinaria también se ha manifestado en relación a la naturaleza y fines de las obras de urbanización involucradas en los proyectos inmobiliarios que se analizan. Así, conociendo del recurso de protección **Rol 2.214-2020**, iniciado por representantes de las comunidades de la costa valdiviana e impugnando precisamente los loteos que las inmobiliarias desarrollan en dicho sector costero, la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, en sus considerandos considerandos 8° a 11°, de la sentencia de fecha 6 de octubre de 2020, **reconoce la aplicación de los artículos 55 y 56 de la LGUC, y también del DL 3.516 de 1980**, expresando al efecto que: "*los proyectos inmobiliarios y loteos individualizados en el recurso y en los informes, tienen incidencia de zonas y tienen características que necesariamente debía ser objeto de autorizaciones sometidas a determinados requisitos y de fiscalizaciones, de aquellos servicios públicos y reparticiones con competencia en la materia específica en la que incide, constituyendo para la administración un deber cautelar aquellas zonas y los derechos de los habitantes de aquella*".
48. Que, de esta manera, se aprecia que la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, conociendo de este recurso de protección entablado por los habitantes de la zona de la costa Valdiviana, expresamente reconoce la necesidad de respetar la normativa urbanística que rige los loteos y obras de urbanización vinculadas a estos proyectos

---

<sup>2</sup> Considerando 10°, sentencia causa S-2-2020 del I. Tercer Tribunal Ambiental.

inmobiliarios, de lo que resulta, nuevamente, la necesidad de que los mismos sean autorizados por la DOM.

49. **Criterio del Servicio de Evaluación Ambiental –“SEA”- en relación al proyecto “Parque La Ballena”.** Que, el SEA, a través de su Oficio Ordinario N°20211410229 de fecha 05 de abril de 2021, en el contexto del Requerimiento de Ingreso al SEIA REQ-039-2020 sustanciado por la SMA, concluye que el Proyecto Parque La Ballena debe ingresar obligatoriamente al SEIA, de forma previa a su ejecución, al configurarse las causales de ingreso dispuestas por los literales h.1.1. y h.1.3. del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Esto implica, desde la perspectiva urbanística, según lo afirma el propio SEIA, previa cita del artículo 55 de la LGUC y del DL 3516 de 1980, que: *“si bien la certificación emitida por el SAG, podrían dar cuenta que, originariamente, el Proyecto correspondía a una división de predio rustico, resulta inconcuso que –en la actualidad– aquel corresponde a un proyecto inmobiliario de loteo que contempla obras de urbanización y posee un evidente destino habitacional que dará origen a poblaciones o bien un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial”*<sup>3</sup>.
50. Que, a lo anterior, el SEA añade: *“el Proyecto en cuestión tiene por objeto habilitar o formar “nuevos barrios o poblaciones”, razón por la que nos encontramos ante la figura de un loteo, lo que, además, se confirma con la ejecución de las obras de urbanización. En efecto, según lo declarado por el Titular, los lotes resultantes de la subdivisión solo pueden tener como fin, el uso habitacional y serán regidos por un Reglamento de copropiedad. Asimismo, se aprecia que el Proyecto se encuentra sometido a un régimen de copropiedad inmobiliaria, el cual –según sus propios estatutos– dan origen a un “Condominio” o “Comunidad de Propietarios”, cuyos lotes resultantes deberán ser destinados sólo a uso habitacional particular”*<sup>4</sup>; para concluir que: *“En definitiva, el Titular desarrolla un proyecto de loteo con su correspondiente urbanización, pues efectúa la organización espacial del territorio, provee su acondicionamiento y procede a su planificación integral. Lo que se ve reflejado por la adquisición del dominio del predio y posterior comercialización, la ejecución del cuadrículado y subdivisión de los lotes, la provisión, operación y administración de las redes de servicios comunitarios. Es decir, el Titular pone a la venta un proyecto que ofrece un cierto estándar predefinido de infraestructura, equipamiento y habitabilidad a los futuros propietarios”*<sup>5</sup>.
51. Que, lo anterior demuestra, con mayor fuerza, la necesidad de someter tanto el proyecto Parque la Ballena como los demás proyectos mencionados en el considerando 2° de este acto administrativo, a la normativa vigente en materia urbanística, específicamente, a la autorización de la DOM de las obras de urbanización que se ejecuten en suelo rural, en conformidad al artículo 55 de la LGUC.
52. **Habilitación legal expresa para paralizar obras.** Que, la facultad de paralizar obras se encuentra reconocida legalmente al Director de Obras en el artículo 146 de la LGUC en los siguientes términos: *“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 (...)”*.
53. Que, el precepto legal citado en el considerando anterior, encuentra su desarrollo reglamentario en el artículo 5.1.21 de la OGUC, que también señala expresamente los casos en que el Director de Obras Municipales puede ordenar la paralización de la ejecución de obras, siendo uno de ellos, el supuesto en que la obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente.
54. Que, las subdivisiones, obras de urbanización y edificaciones desarrolladas por los titulares de los proyectos inmobiliarios en comento, se están ejecutando sin el permiso de la DOM, en circunstancias que era necesario un acto administrativo de autorización

<sup>3</sup> Párrafo penúltimo, página 12 del Oficio Ordinario N°20211410229 de fecha 05 de abril de 2021 del SEA.

<sup>4</sup> Página 13 del Oficio Ordinario N°20211410229 de fecha 05 de abril de 2021 del SEA.

<sup>5</sup> Ibidem.

previo a la ejecución de estas actividades, por expresa disposición del artículo 116 de la LGUC, del artículo 24 de la Ley 18.695 y, también, por mandato del artículo 55 de la LGUC, por cuando, todos estos proyectos se emplazan en el área rural.

55. Que, en consecuencia, al haber incurrido los proyectos referidos en infracciones a la normativa urbanística, y en específico, al haber ejecutado obras de urbanización sin el permiso correspondiente de la DOM, esta Municipalidad se encuentra plenamente facultada para ordenar la paralización de las obras que se dispondrá en lo resolutivo.

56. **Respaldo de la Jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República** –“CGR”-. Que, la CGR expresamente ha reconocido en diversos dictámenes de su procedencia, la facultad concedida por el artículo 146 de la LGUC a los Directores de Obras, precisando al efecto que: *“la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos que en ese artículo se establecen dice relación con una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa”*<sup>6</sup>.

57. Que, estrechamente vinculado al caso en análisis, en que los proyectos se encuentran sometidos a requerimientos de ingreso al SEIA, la misma CGR ha manifestado que: *“Los directores de obras municipales cuentan con la facultad de ordenar, mediante resolución fundada, la paralización de las obras respectivas cuando estén siendo ejecutadas sin haberse obtenido la resolución de calificación ambiental favorable que resulte exigible al proyecto en que inciden, sin desmedro de que, en todo caso, dichas obras no puedan ser objeto de recepción final sino cuando aquél ha sido ambientalmente aprobado en el contexto del sistema de evaluación de impacto ambiental”*<sup>7</sup>.

58. Que, a mayor abundamiento, la ponderación del presente caso exige atender al principio de realidad, conforme al cual, la realidad debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones interpretativas que armonicen y uniformen el actuar de las entidades a través de las cuales el Estado ejerce sus funciones<sup>8</sup>. Conforme a este principio, lo que ocurre en la práctica o en la realidad empírica debe prevalecer por sobre lo plasmado en los documentos, de modo que, si en los hechos se logra verificar y demostrar la existencia de proyectos inmobiliarios con fines habitacionales emplazados en suelo rural, con independencia de que sus titulares aleguen que no deben acogerse a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, o que sus proyectos no deben ingresar al SEIA, los órganos de la Administración del Estado no pueden ignorar la fuerza de la realidad, no pudiendo ésta ser neutralizada o aminorada por formalidades, entre ellas, por la obtención de una mera certificación por parte del SAG, conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley N°3.516 de 1980.

59. Que, por último, debe tenerse presente que, según también lo ha manifestado la Jurisprudencia Administrativa del ente de control, la normativa de subdivisión de predios rústicos contenida en el DL 3.516, regula un proceso de división de predios específico en el área rural, que es diverso al régimen de subdivisiones, urbanizaciones y construcciones que regulan los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC. Así lo ha dicho, entre otros, a través del dictamen N°35.926, de 2013<sup>9</sup>. Añade el mismo ente de control que, **un terreno derivado de una subdivisión efectuada en conformidad con el artículo 1° del DL 3.516, debe acogerse a las disposiciones del artículo 55 de la LGUC**, si se verifican los supuestos de ese precepto legal (urbanización, subdivisiones y construcciones en el área rural), toda vez que, la regla general de acuerdo al referido artículo 55, es que fuera de los límites urbanos no está permitido subdividir, urbanizar, ni construir, salvo en las condiciones y bajo las autorizaciones que el mismo artículo señala. Esta interpretación permite conciliar el citado artículo 55 con el inciso penúltimo del artículo 1° del D.L. 3.516<sup>10</sup>. Así, el ente fiscalizador, confirma la regla general, conforme a la cual en el área rural no se permite ni la subdivisión, ni la ejecución de obras de urbanización, ni tampoco la construcción

<sup>6</sup> Criterio contenido, entre otros, en dictámenes, Nos. 45.656 y 61.781, ambos de 2011, 61.536, de 2012, y 64.073, de 2013.

<sup>7</sup> Dictamen de la CGR N°30.408 de 2009.

<sup>8</sup> Dictamen de la CGR N°33.624 de 2020.

<sup>9</sup> Dictamen de la CGR N°35.926, de fecha 07 de junio de 2013.

<sup>10</sup> Véase, dictamen de la CGR N°29.289 de fecha 19 de abril de 2016.

de edificaciones, salvo que se cuente, en cada caso, con las autorizaciones e informes favorables que se especifican en los incisos 3° y 4° del referido artículo 55 de la LGUC<sup>11</sup>.

60. **La paralización de obras es un imperativo legal reconocido por la Jurisprudencia judicial.** Que, debe advertirse que, sin perjuicio de que el inciso primero del artículo 146 de la LGUC, establece la paralización de obras como una potestad facultativa, el inciso segundo de la misma disposición legal prescribe un mandato imperativo directo sobre el Director de Obras, en orden a que, una vez comprobado que una obra se esté ejecutando sin el permiso correspondiente, éste debe ordenar de inmediato su paralización, fijando un plazo prudencial de subsanación. De este modo, por haberse acreditado que las obras de urbanización de los proyectos mencionados en el considerando 2° de este acto administrativo se están ejecutando sin el permiso de la DOM, ordenar la paralización de las mismas es un deber de la municipalidad, por mandato expreso del inciso segundo del art. 146 de la LGUC.
61. Que, el deber de la municipalidad de ordenar la paralización de aquellas obras ejecutadas sin el permiso de la DOM, ha sido refrendado por la Jurisprudencia de la E. Corte Suprema, la que aclara que: *"Que de los antecedentes tenidos a la vista (...) aparece que efectivamente (...) se levantó una fábrica de mezcla asfáltica sin contar con permiso de edificación de la Dirección de Obras Municipales de esa comuna, irregularidad que fue denunciada por un Inspector Municipal al Juzgado de Policía Local competente. Que pese a tener pleno conocimiento de los hechos descritos la entidad consistorial no dio cumplimiento a lo estatuido, de manera imperativa, en el inciso segundo del artículo 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Así, no obstante haber develado ante la justicia local la existencia de una obra erigida sin el pertinente y necesario permiso de edificación no respetó el mandato que explícita y categóricamente encierra el precepto citado, omisión que no puede ser calificada sino de ilegal, desde que, puesta en la obligación de actuar en la forma que allí se ordena, nada hizo"*<sup>12</sup>.
62. Que, por último, específicamente en relación a infracciones a la normativa del D.L. 3.516 y al artículo 55 de la LGUC y sus normas complementarias, la E. Corte Suprema, en el Rol 62.948-2020<sup>13</sup>, confirma el criterio del fallo de primera instancia de I. Corte de Apelaciones de Valdivia Rol 789-2020<sup>14</sup>, confirmando, a su vez, el criterio del Oficio N°203 de 15 de enero de 2020, de la Contraloría Regional de Los Ríos<sup>15</sup>. Este acto administrativo de Contraloría Regional de Los Ríos, fue impugnado a través del recurso de protección que resolvieron las Cortes señaladas y en lo medular sostuvo, para el caso ahí discutido, referente igualmente a construcciones, subdivisiones y urbanizaciones en suelo rural, la existencia de ilegalidad en el actuar de la DOM de Panguipulli al otorgar determinados permisos de edificación en el área rural a construcciones alzadas en el marco de la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "Bahía Panguipulli", sin que se hubiese dado cumplimiento a lo exigido en el artículo 46 de la ley 18.755 y en los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, es decir, sin contar con las autorizaciones e informes que en dichos incisos se regulan. Esta sentencia de la E. Corte Suprema, que confirma el criterio señalado y compartido tanto por la I. Corte de Apelaciones de Valdivia como por el ente de control regional, permite ilustrar la necesidad de que las Direcciones de Obras Municipales apliquen la normativa urbanística vigente a las construcciones y obras de urbanización que se emplacen en el área rural y la ilegalidad en que incurriría la Municipalidad de Valdivia si no exigiere el cumplimiento oportuno y efectivo de la referida normativa.

<sup>11</sup> Así lo señala, el dictamen de la CGR N°30.457 de fecha 22 de abril de 2016.

<sup>12</sup> Sentencia de la E. Corte Suprema Rol 68.894-2016, considerandos 4° a 6°, Sala Tercera.

<sup>13</sup> Sentencia de fecha 05 de octubre de 2020 de la E. Corte Suprema Rol 62.948-2020

<sup>14</sup> Sentencia de fecha 06 de mayo de 2020 de I. Corte de Apelaciones de Valdivia Rol 789-2020

<sup>15</sup> Oficio N°203 de 15 de enero de 2020, de la Contraloría Regional de Los Ríos, el cual indica que no se advirtió que la DOM de Panguipulli haya dado cumplimiento a lo exigido en los artículos 46 de la Ley 18.755 y 55 de la LGUC, previo al otorgamiento de los permisos de edificación en un sector rural de la comuna de Panguipulli.

63. Que, en consecuencia, ordenar la paralización de las obras que se detallarán en lo resolutivo configura un deber de este órgano de la Administración del Estado, por lo que se dará cumplimiento al mismo por medio del presente acto administrativo.
64. **Argumentos de carácter ambiental.** Que, sin desmedro de las razones de Derecho Urbanístico desarrolladas en los considerandos precedentes, las que, por sí solas justifican la decisión de paralización de obras que se decretará en lo resolutivo, igualmente, es menester traer a colación brevemente, razones de Derecho Ambiental involucradas en la determinación municipal, toda vez que, estos proyectos se emplazan en la zona de la costa Valdiviana, sector que, cuenta con elementos y características de elevado valor ambiental, que fundamentan su protección.
65. Que, en efecto, las fiscalizaciones efectuadas por la DOM y por diversos órganos con competencia ambiental sectorial, como también, las máximas de la experiencia, llevan a colegir que la existencia de loteos y las obras de urbanización a ellos asociados, realizados por empresas inmobiliarias en la zona costera de la comuna de Valdivia, significa, entre otros, los siguientes impactos ambientales adversos: una agresiva intervención del paisaje; la tala de bosque nativo; la intervención y contaminación de napas subterráneas; la excavación de pozos profundos destinados a dotar de agua potable a dichos proyectos; riesgo de remociones en masa, en perjuicio de los Comités de agua potable rural de la zona costera y de sus habitantes, afectación a aspectos socio-ambientales del borde costero, entre otros. A ello debe sumarse, el hecho que la zona costera es hogar de diversas comunidades Mapuche Lafkenche, por lo que, el desarrollo de proyectos inmobiliarios no autorizados pone en riesgo la esencia de estas culturas en dichos sectores y, de modo particular, sus costumbres ancestrales vinculadas al uso de los territorios indígenas.
66. Que, adicionalmente, debe considerarse lo informado por el Servicio Nacional de Turismo –“Sernatur”-, Región de los Ríos, en su Oficio Ordinario N°37 de 16 de febrero de 2021, que aclara que parte de los sectores donde se emplazan los proyectos, corresponden a áreas colocadas bajo protección oficial y, que en todo caso, incluso las áreas no comprendidas en el polígono de la Zona de Interés Turístico-“ZOIT”- tienen un elevado valor ambiental que está en riesgo por los efectos de la actividad inmobiliaria. En el citado oficio el Sernatur expresa que: *“En el caso concreto de la ZOIT Valdivia, es preciso recalcar lo señalado en los considerandos 3, 4, 6 y 7 de su Decreto de Declaración N°390 del 30 de mayo de 2017, donde se mencionan los atributos naturales y ambientales relevantes que dan origen a la ZOIT Valdivia, características que le confieren una fisonomía territorial y ambiental representativa y de extraordinario valor turístico que el citado Decreto reconoce, así como la necesidad de acciones para su conservación ambiental, entendiendo esto último como mantener o cuidar aquellos objetos de protección ambiental que originan, en gran medida su declaratoria y posterior permanencia o integridad de la misma. Por lo expuesto, es posible considerar entonces, esta ZOIT, como un área de protección oficial, según la letra p) del artículo 10 de la ley N°19.300”.*
67. Que, añade el Sernatur que: *“(…) desde una perspectiva opinante resulta predecible anticipar, que, como resultado de los loteos se produciría una esperada sobrecarga de vehículos por sus correspondientes vías de acceso como también de las vialidades insertas en el polígono ZOIT Valdivia. Ello se deriva del futuro incremento de habitantes de nuevas viviendas resultado de los mencionados proyectos. También entendemos que los proyectos en discusión corresponden particularmente a ventas de terreno sin construcciones habitacionales, lo que supondría evaluar el posible impacto de un número indeterminado de residencias y habitantes en probables y diferentes tiempos de compras de terrenos y ulteriores construcciones. En este plano es necesario informar que el número de vehículos motivados por turismo estival se ha incrementado notablemente en los últimos años, provocando extensos y reiterados atochamientos de la vía principal (ruta T-350) que conecta sectores de la costa valdiviana sur con la ciudad capital. Este hecho ha generado una alteración de los sistemas de vida y*

*costumbre de los habitantes que cotidianamente utilizan estas vías, como también en el fluido desplazamiento residentes y visitantes de la ZOIT”.*

68. Que, deben además considerarse las características geológicas del sector costero, por el **riesgo de remociones en masa e inundaciones** asociadas a la instalación y ejecución de proyectos inmobiliarios. En este aspecto, tanto los estudios científicos existentes<sup>16</sup>, como el propio Servicio Nacional de Geología y Minería<sup>17</sup>, corroboran el hecho que el borde costero de Valdivia es un sector con alto peligro de ser afectado por procesos de remociones en masa. Fenómenos como la caída de rocas y/o suelo son característicos en gran parte del borde costero de la comuna de Valdivia, debido principalmente, a las abruptas pendientes de los acantilados -las que en muchos casos llegan a ser verticales-, característica propia de todo el sector costero que integra la misma unidad geológica. En este sentido, es posible afirmar, que uno de los principales peligros geológicos identificable en el sector de la costa Valdiviana, sector que incluye, todos los lugares en donde se emplazan los proyectos mencionados en el considerando 2° de este acto administrativo, está constituido por los procesos de remociones en masa e inundaciones asociados a la saturación de suelos, lo que se estima de alta probabilidad de ocurrencia, considerando la envergadura de los referidos proyectos inmobiliarios.
69. Que, los **principios preventivo, precautorio y de desarrollo sustentable**, que informan el Derecho ambiental de manera transversal, se alzan como directrices generales con arreglo a las cuales deben resolverse situaciones como las que se plantean en este acto administrativo. El principio preventivo, aboga por prever y evitar la verificación de un daño ambiental cuyo riesgo se encuentra identificado; mientras que el principio precautorio demanda, en esencia que, frente a la amenaza de un daño ambiental, la Administración debe actuar para tomar control o disminuir tal riesgo, incluso existiendo incertidumbre científica en cuanto a los efectos de la actividad en cuestión. El principio de desarrollo sustentable, por su parte, obliga a satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades, reconociendo la equidad intergeneracional.
70. Que, la aplicación de estos principios se encuentra asentada en nuestro ordenamiento jurídico nacional, siendo ampliamente reconocidos por la Jurisprudencia de los Tribunales superiores de justicia. En efecto, la E. Corte Suprema, recientemente ha señalado que: *“(…) las medidas de mitigación han de ser consideradas especialmente a la luz de los principios preventivo y precautorio, tanto para anticiparse a un escenario adverso y contemplar, desde luego, los cursos de acción que se implementarán, que no es más que tener contemplada una planificación efectiva ante ciertos eventos negativos, como por el hecho de brindar cautela previa para evitar la afectación posterior, en todo lo cual, ciertamente, es relevante el establecimiento de distintos sistemas de monitoreo para evidenciar la posible concreción del riesgo que se pretende evitar (...)”<sup>18</sup>.*
71. Que, ahondando en la materia, la misma Corte agrega que: *“(…) se debe actuar incluso ante la amenaza a un derecho, y tal como lo exponen los autores Marcelo Planiol y Jorge Ripert, para prevenir los daños, la ley y los reglamentos prescriben o prohíben determinados actos. Dado que se reputa que esos cuerpos legales son conocidos por todos, su inobservancia constituye culpa<sup>19</sup>, a lo cual agregan, pero,*

---

<sup>16</sup> Véase, a modo ejemplar, el Mapa de peligros geológicos y problemas para obras civiles contenido en el Estudio *“Geología para el Ordenamiento Territorial: Área Valdivia”*, de los autores Arenas A., Manuel; Jara I., Carolina; Milovic B., Juan; Pérez D., Yasna; Troncoso V., Rosa; Behlau, Joachim; Hanisch, Jorge; y Helms, Fabian; Santiago, SERNAGEOMIN, 2005, Carta Geológica de Chile, Serie Geología Ambiental n.08. Este documento, que data del año 2005, señala en color rojo, esto es, de alto riesgo de ser afectado por remociones en masa, el sector costero de Valdivia; y, de los mismos autores, el estudio *“Geología ambiental del Área de Valdivia, X Región, Chile”*, Universidad de Concepción, Departamento de Ciencias de la tierra, 10° congreso geológico chileno, 2003.

<sup>17</sup> Véase, a modo ejemplar, el documento denominado *“Remociones en masa en sector Pasarela, Playa Grande de Niebla, comuna de Valdivia, Región de Los Ríos. Informe técnico de Sernageomin preparado por don Patricio Derch F., enero de 2014, pp.5-6.*

<sup>18</sup> Sentencia de la E. Corte Suprema de fecha 03 de mayo de 2021, Rol 94.952-2020, considerando 10°.

<sup>19</sup> Planiol Marcelo y Ripert Jorge: Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo VI, p. 720.

**la observancia de ellos no dispensa tampoco del deber de conformarse a la obligación general de previsión. El que se ha amoldado a los reglamentos también será responsable si causa un perjuicio que pudo y debió prever<sup>20</sup>.**

72. Sobre el principio de desarrollo sustentable la misma Corte, desde antigua data ha precisado que: **"el desarrollo sin sustentabilidad no puede dañar impunemente el medio ambiente ni barrenar los derechos fundamentales de sus habitantes. Un progreso efectivo debe estar siempre en armonía con su entorno y constituir un genuino beneficio para todas las personas, preservando el bien común por sobre los intereses de algunos<sup>21</sup>.**

73. Que, por consiguiente, **el desarrollo inmobiliario en el sector costero de la comuna y las decisiones administrativas asociadas al mismo, deben ponderar y considerar el resguardo del Derecho consagrado en el artículo 19 N°8 de la Constitución Política de la República**, esto es, el Derecho el Derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación y el deber del Estado de velar para que ese derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza. En este sentido, debe recordarse que la cautela de este Derecho fundamenta se erige, por expresa disposición del citado precepto constitucional, como un deber de los órganos que integran la Administración del Estado, incluidas, desde luego, las Municipalidades, entidades que deben velar, dentro de la esfera de sus competencias constitucionales y legales, para que el referido derecho no sea menoscabado ni amenazado.

74. Que, desde la perspectiva constitucional, debe recordarse que el derecho del artículo 19 N°8 de la CPR: *"Es un derecho humano con rango constitucional, el que presenta un doble carácter: derecho subjetivo público y derecho colectivo público. El primer aspecto se caracteriza porque su ejercicio corresponde, como lo señala el artículo 19 de la Carta Fundamental, a todas las personas, debiendo ser protegido y amparado por la autoridad a través de los recursos ordinarios y el recurso de protección. Y, en lo que dice relación con el segundo carácter del derecho en análisis, es decir, el derecho colectivo público, él está destinado a proteger y amparar derechos sociales de tipo colectivo, cuyo resguardo interesa a la comunidad toda, tanto en el plano local como en el nivel nacional, y ello es así porque se comprometen las bases de la existencia como sociedad y nación, porque al dañarse o limitarse el medio ambiente y los recursos naturales, se limitan las posibilidades de vida y desarrollo no sólo de las actuales generaciones sino también de las futuras. En este sentido, su resguardo interesa a la colectividad por afectar a una pluralidad de sujetos que se encuentran en una misma situación de hecho, y cuya lesión, pese a ser portadora de un gran daño social, no les causa un daño significativo o al menos claramente apreciable en su esfera individual<sup>22</sup>.*

75. Que, por tanto, en el caso de la especie, la exigencia de respeto a la normativa urbanística aplicable a toda construcción y obra de urbanización en suelo rural, significa no sólo el cumplimiento de los deberes legales que asisten a la DOM, sino que, también, comporta brindar protección al Derecho fundamental del Art. 19 N°8 de nuestra Carta Política fundamental, posibilitando de esta manera, el cumplimiento del mandato que pesa sobre la Administración del estado de velar por la efectiva protección de este Derecho fundamental y por la preservación de la naturaleza.

76. **Corolario:** Que, en consecuencia, una interpretación armónica, sistemática y finalista de los preceptos constitucionales, legales y reglamentarios en materia urbanística y ambiental aplicables a la situación de la especie, lleva a concluir necesariamente la procedencia de la decisión de paralización de obras que se ordenará en lo resolutive.

---

<sup>20</sup> CS Rol 94.952-2020, Ob. Cit., considerando 11°.

<sup>21</sup> Corte Suprema de Chile: Flores Tapia, Cristian y otros con Minera Los Pelambres. Sentencia de reemplazo. Rol12.938-2013. Sentencia de fecha 21 de octubre de 2014. Considerando 27°.

<sup>22</sup> Corte Suprema de Chile: Horvath Kiss, Antonio y otros con Comisión Nacional del Medio Ambiente. Recurso de Protección. Rol 4.658-96. Sentencia de fecha 19 de marzo de 1997. Considerando 14°.

## **RESUELVO:**

1. **DISPONGASE**, en forma inmediata, desde la notificación del presente acto administrativo y de conformidad a lo establecido en los artículos 116, 145 y 146 de la LGUC, artículo 5.1.21 de la OGUC, art. 24 de la Ley 18.695 y demás disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, **LA PARALIZACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIONES ASOCIADAS A LOS PROYECTOS QUE SE INDIVIDUALIZAN A CONTINUACIÓN:**

1.1. Proyecto **Loteo "Los Canelales"**, ubicado en el **sector Los Pellines**, Ruta T-340, kilómetro 12.5, comuna de Valdivia, coordenadas UTM de referencia: Datum WGS84, Huso:18S, UTM N: 5.589.212, UTM E: 651.372, cuya titularidad reside en la empresa **Agrícola Kuriñanco Ltda.**, RUT N°76.314.043-9, representada legalmente por doña Carmen Delgado Monsalves, RUT 9.190.028-9 y por don Luis Emilio Pino Delgado, todos domiciliados en Parcela N°35, sector Paillao, de la comuna de Valdivia, Casilla N°986 de Correos de Chile, correos electrónicos: ventas@pilolcura.cl y jpmendez@mendezabogados.cl.

1.2. Proyecto **"Cutipay I"**, ubicado en el **sector Cutipay**, Ruta T-340 kilómetro 12.5, comuna de Valdivia, coordenadas UTM de referencia: Datum WGS84, Huso:18S,UTM N:5.589.212, UTM E: 651.372, cuya titularidad reside en la empresa **Agrícola Kuriñanco Ltda.**, RUT N°76.314.043-9, representada legalmente por doña Carmen Delgado Monsalves, RUT 9.190.028-9 y por don Luis Emilio Pino Delgado, todos domiciliados en Parcela N°35, sector Paillao, de la comuna de Valdivia, Casilla N°986 de Correos de Chile, correos electrónicos: ventas@pilolcura.cl y jpmendez@mendezabogados.cl.

1.3. Proyecto **"Cutipay II"**, ubicado en el **sector Cutipay**, Ruta T-340, kilómetro 12.5, comuna de Valdivia, coordenadas UTM de referencia: Datum WGS-84, Huso: 18S, UTM N: 5.589.212, UTM E: 651.372, cuya titularidad reside en la empresa **Agrícola Kuriñanco Ltda.**, RUT N°76.314.043-9, representada legalmente por doña Carmen Delgado Monsalves, RUT 9.190.028-9 y por don Luis Emilio Pino Delgado, todos domiciliados en Parcela N°35, sector Paillao, de la comuna de Valdivia, Casilla N°986 de Correos de Chile, correos electrónicos: ventas@pilolcura.cl y jpmendez@mendezabogados.cl.

1.4. Proyecto **"Loteo Pilolcura"** ubicado en camino costero sin nombre 1, **sector Pilolcura**, comuna de Valdivia, coordenadas UTM de referencia: Datum WGS-84, Huso:18S, UTM N: 5.607.929, UTM E: 641.782, cuya titularidad reside en la empresa **Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada**, RUT N°76.369.769-K, representada legalmente por doña Carmen Delgado Monsalves, RUT 9.190.028-9, y por don Luis Pino Díaz, todos domiciliados en Parcela N°35, sector Paillao, de la comuna de Valdivia, Casilla N°986 de Correos de Chile, correos electrónicos: ventas@pilolcura.cl y jpmendez@mendezabogados.cl.

1.5. Proyecto **Inmobiliario "Parque La Ballena"**, ubicado en el **sector Loncoyén Alto**, camino hacia la costa, comuna de Valdivia, coordenadas UTM de referencia: Datum WGS84, Huso: 18S, UTM N: 5.589.212, UTM E: 651.372, cuya titularidad reside en las sociedades **"Inmobiliaria SMS. Ltda."** e **"Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L."**, ambas personas jurídicas representadas por don Sebastián Eugenio Miranda Hiriart RUT 10.546.520-3 y por don Matías Swinburn Joannon, RUT 10.549.560-9, todos domiciliados en Avenida Colón

N°6691, Departamento N°904, Las Condes, Región Metropolitana, correo electrónico: sebastianmirandah@gmail.com

1.6. **Proyecto Inmobiliario "Cumbres Valdivianas"**, ubicado en el **sector Tres Pinos y Pino Huacho** de la comuna de Valdivia, Ruta T-350, camino a Niebla, coordenadas de referencia: 639726.29 m E, 5586178.66 m S, propiedad de don **Jimmy Ricardo Davis Castillo** RUT 10.436.864-6, domiciliado en calle Isabel la Católica N°1045 de la comuna de Valdivia, correo electrónico: sdaviscastillo@gmail.com.

2. **NOTIFÍQUESE**, el texto íntegro del presente acto administrativo **directamente a los interesados mediante carta certificada** dirigida a los domicilios que fueron aportados para cada titular en el numeral antecedente, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la ley N°19.880. Sin perjuicio de la notificación por carta certificada, en vista de la contingencia sanitaria existente con motivo del covid-19, **notifíquese, igualmente, mediante correo electrónico**, dirigido a las direcciones electrónicas que para cada titular fueron aportadas en el numeral antecedente, en virtud de lo establecido en el artículo 19 de la ley N°19.880 y las facultades reconocidas a los jefes superiores de los servicios públicos para adoptar medidas extraordinarias de gestión interna vinculadas al funcionamiento de la administración del Estado por causa de la pandemia, conforme a lo establecido en el Dictamen N°3.610, de 2020, de la Contraloría General de la República y la jurisprudencia administrativa posterior que lo aplica. Todo lo anterior, sin desmedro de poder notificar alternativamente conforme a cualquiera de las restantes formas de notificación establecidas en la Ley N°19.880, especialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de ese cuerpo legal, referente a la notificación tácita. Para efectos del cómputo de plazos, déjese establecido que el presente acto administrativo se entenderá válidamente notificado para todos los efectos legales, desde la data en que tenga lugar la primera notificación a los interesados, por cualquiera de las formas de notificación señaladas anteriormente.
3. **FÍJESE EL PLAZO DE 30 DÍAS HÁBILES ADMINISTRATIVOS**, contados desde la notificación, para que los infractores individualizados en el numeral 1° de lo resolutivo, subsanen las infracciones normativas que fueron advertidas y que se detallan en la parte considerativa de este acto administrativo, en especial, para que presenten las solicitudes de aprobación de subdivisiones, obras de urbanización y construcciones, que se encuentren ejecutando o pretendan ejecutar en suelo rural bajo el amparo de sus respectivos proyectos, en conformidad al artículo 55 de la LGUC, artículo 2.1.19 de la OGUC, DL. 3516, de 1980, y las restantes disposiciones legales y reglamentarias pertinentes.
4. **ADVIERTASE a los infractores**, que el incumplimiento de lo resuelto, en tiempo y forma, será denunciado ante los Juzgados de Policía Local de la comuna, conforme a lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 157 de la LGUC y artículo 2° del DL 3.516, de 1980, en relación a lo establecido en el Capítulo IV, del Título I, de la citada LGUC; lo que operará, sin perjuicio de otros procedimientos infraccionales que ya se hubiesen iniciado ante los Juzgados de Policía Local de Valdivia y de la eventual aplicación de la figura penal tipificada en el artículo 138 de la LGUC.
5. **DEJESE CONSTANCIA**, que el presente acto administrativo lo suscribe tanto la Alcaldesa de la comuna de Valdivia, en su calidad de representante legal de esta entidad edilicia, como también, la Directora de Obras Municipales, por mencionarse como autoridad detentadora de la potestad de paralización conforme al artículo 146 de la LGUC; y, también, el señor Secretario Municipal, en su calidad de ministro de fe.

Anótese, comuníquese a quienes corresponda y archívese los antecedentes.



CONTIGO  
**Valdivia**  
si puede



**CARLA AMTMANN FECCI**  
**ALCALDESA**

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA**



**EDUARDO LUZZI ACUÑA**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**



**VALERIA HIDALGO ESPINOLA**  
**DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES**

CAF/ELA/VHE/COE/AR

Distribución

- Destinatarios
- DOM
- Secplan
- Administración Municipal
- Dirección de Asesoría Jurídica
- Archivo Alcaldía.