SOLICITA PRONUNCIAMIENTO

SEÑOR CONTRALOR REGIONAL DE LA ARAUCANÍA

CARLOS BARRA MATAMALA, Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Pucón, atenido lo informado por don CLAUDIO PAINEPÁN VICTORIANO, Director de Obras de la Municipalidad de Pucón, solicito al Señor Contralor respetuosamente:

Que, en consideración a la evidente discrepancia de criterio entre la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de la Araucanía y la Contraloría General de la República, y, una vez revisados los antecedentes que se exponen a continuación, determine si procede aplicar la instrucción contenida en la Resolución Exenta N° 143 de fecha 21 de febrero de 2022, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de la Araucanía.

La citada autoridad regional resolviendo un requerimiento de don José Miguel Martabid Razazi ordenó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón otorgar y aprobar la modificación de Permiso de Edificación N° 2021/0016, lo que a juicio de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón contradice la instrucción impartida sobre el particular por el Informe N° 60 de 2020 de la Contraloría General de la República.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

- 1. Con fecha 19 de enero de 2021 don José Miguel Martabid Razazi, patrocinado por su arquitecto Rodrigo Sepúlveda Muñoz y por la revisora independiente Karin Egger Ochsenius, ingresó la solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación del Permiso N° 102/2016.
- 2. Con el mérito de los antecedentes acompañados, el Director de Obras de la Municipalidad de Pucón formuló una serie de observaciones, que fueron detalladas en un Acta de Observaciones comunicada mediante Oficio Ord. N° 99 de fecha 3 de febrero de 2021. El Acta en cuestión da cuenta de 7 puntos que debían ser subsanados previo a la aprobación de la modificación de marras. El marco normativo de cada observación está citado a continuación de cada enunciado, en estricto cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 1.4.9. de la O.G.U.C.

- **3.** Con fecha 2 de abril de 2021 el Arquitecto respondió las observaciones, Sin embargo, a juicio de la Dirección de Obras, no fueron debidamente subsanadas, por lo que se rechazó la petición de modificación de permiso. Así consta del Oficio Ord. N° 329 de fecha 15 de abril de 2021. Cabe destacar que dicho instrumento refiere que no fueron subsanados 5 de las 7 observaciones formuladas en el Acta anterior, y que la revisora independiente no emitió el informe complementario mencionado en el artículo 1.4.9. y el numeral 10 del artículo 5.1.17., ambas de la O.G.U.C.
- **4.** En su oportunidad se dejó constancia además que en complemento al informe que rechazó la solicitud, para el caso de la normativa y marco legal aplicables a la revisión de la solicitud, se tomó en consideración el Informe Final N° 60/2020 emitido por la Contraloría General de la República, que es vinculante para la Dirección de Obras Municipales, por lo que los criterios contenidos en el citado instrumento se incorporaron a la revisión de antecedentes. Lo anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley N° 10.336 de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República.
- 5. Con fecha 28 de abril de 2021, don José Miguel Martabid Razazi ingresó a la SEREMI una reclamación impugnando el rechazo a la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación formulada por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón. Argumenta en su reclamación, que las observaciones "son improcedentes e injustificadas, y que desatienden lo que esta misma Seremi de Vivienda ya había informado en Ord. N° 277 de fecha 1 de abril de 2021 y que el DOM tuvo a la vista".
- **6.** Con fecha 21 de febrero de 2022 la Seremi de Vivienda y Urbanismo de La Araucanía, a través de Resolución Exenta Nº 0143 acogió el reclamo, decretando lo siguiente: "1.- SE ACOGE la reclamación de fecha 28 de abril de 2021, interpuesta por don José Miguel Martabid Razazi, respecto al rechazo a la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación Nº 2021/0016, formulado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón. 2.- INSTRÚYASE al Director de Obras, el otorgamiento y aprobación de la modificación del Permiso de Edificación Nº 2021/0016 solicitada".
- 7. Lo resuelto por la Seremi de Vivienda y Urbanismo de La Araucanía contradice lo decretado por la Contraloría General de la República en su Informe Final Nº 60/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020. A la letra dicho instrumento dice, en su acápite 3.2.: "Sobre lo anterior, resulta pertinente referirse en particular al permiso de edificación Nº 102 de 2016, asociado al terreno con rol 119-58 de propiedad del señor José Martabid Razazi, dada la gravedad y relevancia de la

situación detectada, por cuanto dicho proyecto, pese a emplazarse en un área de riesgo por aluviones y área de riesgo por avalanchas volcánicas, fue sujeto de aprobación por parte de la DOM para la edificación de un inmueble de 263 m2".

Agrega que "tanto el anotado permiso de edificación, como su correspondiente certificado de información previas Nº 31 de 2016, informan improcedentemente que la heredad con rol 119-858 se localiza en zona de parque nacional residencial, lo cual no se ajusta a la zonificación dispuesta en el Plan Regulador Intercomunal Villarrica-Pucón".

Continúa la Contraloría señalando lo siguiente: "de las validaciones en terreno efectuadas por este organismo de control en mayo de 2019, según se detalla en e anexo Nº 11, se advirtió que, pese a que se aprobó - ya de forma irregular - una construcción de 263 m1, se ejecutó una vivienda de 3 pisos de altura y 3.000 m2 aproximadamente".

- 8. Si bien la Contraloría deja constancia que resulta inoficioso pronunciarse acerca de eventuales irregularidades en la emisión del Permiso de Edificación otorgado a la vivienda, atendido el tiempo transcurrido, toda vez que la potestad invalidatoria de un acto administrativo debe efectuarse dentro del plazo de dos años desde la publicación o notificación del mismo; lo cierto es que hace referencia de todas formas a la Recepción Definitiva que debe otorgar la Dirección de Obras Municipales, señalando que tiene por objeto "fiscalizar que lo edificado se ajuste al permiso otorgado y que supone, necesariamente, que exista la debida concordancia entre ambos; por lo tanto, ninguna ampliación o modificación que se aparte de las condiciones establecidas en los aludidos permisos de edificación podrá ser objeto de recepción por parte de la aludida Dirección, atendido el criterio señalado y lo prescrito en el inciso cuarto del artículo 144 de la LGUC, el cual señala que 'el Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente".
- 9. Resulta evidente de la lectura de los argumentos y razonamiento empleado por la Seremi en la Resolución Exenta N° 0143 de fecha 21 de febrero de 2022, que existe una clara contradicción y discordancia con los criterios y el razonamiento jurídico empleado por la Contraloría General de la República, tal como quedó de manifiesto en su Informe Final N° 60/2020; y en particular existe una clara discordancia entre lo resuelto por ambas instituciones públicas, en lo relativo a la instrucción dirigida a la Dirección de Obras Municipales de Pucón en orden a acoger o denegar la solicitud de modificación del Permiso de Edificación N° 102/2016, presentada por don José Miguel Martabid Razazi.

II. CADUCIDAD DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN Nº 102/2016

- **10.** Sumado a lo anterior, cabe hacer presente que desde la fecha en que se otorgó el Permiso de Edificación Nº 102/2016 y hasta la actualidad, no se ha realizado labor ni faena alguna en orden a llevar a cabo las obras autorizadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón en los términos establecidos por el Permiso de Edificación Nº 102/2016.
- 11. Esta circunstancia debe ser analizada a la luz de lo dispuesto en el artículo 120 de la LGUC, en concordancia con el artículo 1.4.17. de la OGUC. El inciso primero del artículo 120 de la LGUC dispone "La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General". A su vez, el artículo 1.4.17. de la OGUC dispone "El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso. Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los plano del proyecto".
- 12. En base a estos antecedentes; sumado a que es imposible que concurra, en la especie, solución de continuidad alguna entre el Permiso Nº 102/2016 y la Solicitud de Modificación Nº 2021/0016, pues la construcción proyectada en el permiso, no guarda relación alguna con lo efectivamente edificado y que es objeto de la petición de modificación de permiso; y del análisis concordado de las disposiciones citadas, no cabe más que concluir que el Permiso de Edificación Nº 102/2016 se encuentra caducado de pleno derecho, por expreso mandato legal; motivo por el cual la solicitud de modificación ingresada por don José Miguel Martabid Razazi resulta del todo improcedente, debiendo, en su lugar, solicitar un nuevo permiso de edificación a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón.
- 13. En este mismo sentido se ha pronunciado la Contraloría General de la República a través de Dictamen 003170N20 de fecha 5 de febrero de 2020, oportunidad en que dejó constancia de lo siguiente: "Por último, corresponde indicar que sin desmedro de que la Administración debe resolver de forma precisa la problemática de si en determinado caso han concurrido los supuestos que configuran la caducidad de un permiso de edificación, ella, con todo, opera de manera automática, limitándose la atinente resolución a constatar que tales supuestos se verifiquen". Esta interpretación, por cierto, se ve refrendada en Dictámenes Nº 35.166 de 2010 y 51.178 de 2015 de dicha entidad fiscalizadora.

14. A mayor abundamiento, agrega la Contraloría en el mismo Dictamen 003170N20, haciendo suyo los argumentos expuestos por la DOM de la Municipalidad de Recoleta, lo siguiente: "El permiso de edificación Nº 04/12 de fecha 17/01/2012 se otorgó amparado al artículo 124 LGUyC, por un plazo de 3 años. Expirada la vigencia del permiso de construcción provisoria, el permiso de edificación al cual pertenece queda obsoleto, quedando el inmueble en situación irregular, debiendo ser regularizada solicitando un nuevo permiso de edificación, adecuándose a lo normado en la normativa vigente". Agrega, en el acápite IV el mismo dictamen: "Además, se indica en tal oficio Nº 5, sin perjuicio de ello y en lo que interesa, que la nombrada SEREMI concuerda con la DOM en el sentido de que al haberse otorgado el citado permiso acogido al artículo 124 de la L.G.U.C., el mismo se 'encuentra vencido, de manera que para regularizar la edificación, se debe solicitar un nuevo permiso'. En ese contexto, y sobre la base de lo manifestado sobre la materia en los acápites que anteceden, no se aprecia reproche de juridicidad que efectuar al criterio expuesto por la SEREMI en el antedicho oficio Nº 5".

III. APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 28 QUINQUIES DE LA LGUC

- 13. Finalmente, estimamos también que la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía incurre en un error al hacer aplicable al caso en análisis lo dispuesto en el artículo 28 quinquies de la L.G.U.C., argumentando al efecto que la unidad territorial "C" se trataría de un área urbana que no está normada por una Plan Regulador o un Plan Seccional.
- 14. Lo cierto es que en la especie el supuesto de procedencia para la aplicación de la norma no se verifica toda vez que el artículo 28 quinquies de la L.G.U.C. es una norma de carácter residual que solo tiene aplicación cuando no existe una norma particular que regule la materia. Al efecto, cabe hacer presente que estas materias se encuentran reguladas a cabalidad por el Plan Regulador Intercomunal Villarrica-Pucón, motivo por el que, reiteramos, no procede aplicar la norma en comento.



POR TANTO, y atendido lo antes expuesto

RUEGO AL SEÑOR CONTRALOR, se sirva emitir pronunciamiento acerca de los criterios y el razonamiento empleado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de la Araucanía en su Resolución Exenta N° 0143 de fecha 21 de febrero de 2022, y particularmente si estos se encuentran ajustados al ordenamiento jurídico y la jurisprudencia administrativa afianzada aplicable al caso.







RESUELVE RECLAMACIÓN RESPECTO DE RECHAZO A SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PERMISO DE EDIFICACIÓN, PRESENTADO POR JOSÉ MIGUEL MARTABID RAZAZI.

RESOLUCIÓN EXENTA N

0143

TEMUCO,

2 1 FEB. 2022

VISTOS:

El D.L Nº 1305 del año 1975, que Reestructura y regionaliza el MINVU; El D.S Nº 397 del año 1976, que contiene el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; Lo dispuesto en la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL. N 1/19.653 del 2000; La Ley Nº 19.880, de 2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; El DFL Nº 458 DE 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; El Decreto Nº47, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ;La Resolución Nº 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; El D.S. Nº 44 del 16 de mayo de 2018 (V y U) que nombra al suscrito en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía.

CONSIDERANDO:

- a) Que, en virtud del CIP N° 31 de fecha 18 de enero de 2016, don José Miguel Martabid Razazi solicitó un Permiso de Obra Nueva, el cual fue otorgado mediante Permiso de Edificación N° 102 de fecha 17 de junio de 2016, por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón, por el cual aprobó la construcción de la obra consistente en vivienda de 2 niveles por un total de 262,91 m2, y que se emplaza en la propiedad del reclamante, Rol de Avalúo N° 119-58 de la comuna de Pucón.
- b) Posteriormente, en consideración al CIP Nº 766 de fecha 30 de noviembre de 2020, con fecha 19 de enero de 2021, el reclamante ingresó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón, un proyecto de modificación del permiso de edificación antes indicado, por una ampliación de 3.319,32 m2, que se tramita bajo la solicitud Nº 2021/0016 y respecto de la cual el DOM emite Acta de Observaciones que constan en el Ord. Nº099 de fecha 03.02.2021, las cuales fueron respondidas con fecha 02 de abril de 2021.

Las observaciones formuladas en dicha Acta fueron las siguientes:

Observación número 1.

"Predio individualizado mediante Rol N°00119-00058 se emplaza en Área de riesgo, la cual indica que no se podrá ejecutar ningún tipo de edificación y sus límites deberán ser especialmente protegidos y señalizados. Las construcciones existentes en estas áreas se entenderán congeladas. Junto a lo anterior, el Informe Final N°60 de fecha 29.12.2020 emitido por Contraloría General de la República, indica que el permiso de edificación N°102/2016 no se ajusta a derecho, por lo que ninguna ampliación o modificación del mismo podrá ser objeto de recepción definitiva por parte del Director de Obras, por consecuencia no es factible autorizar la presente modificación de proyecto de edificación."

Observación Número 2.

"De acuerdo a lo indicado en Informe Final Nº60/2020 de Contraloría General de la República, la unidad territorial "C" tiene carácter rural, por lo tanto se requieren las autorizaciones exigidas en el Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que otorgan las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura y Vivienda y Urbanismo.

No se adjuntan los antecedentes indicados en este punto."

Observación Número 3.

"Respecto al estudio fundado de riesgos, el predio se emplaza en "Área de riesgos por corrientes de barro y aluviones" y "Áreas de riesgo por avalanchas volcánicas", según lo indicado en Art. 11 de Ordenanza del P.R.I., plano oficial N°1 R - IX e indicado además en Informe Final N°60/2020 de Contraloría General de la República.

Debido a lo anterior, se solicita realizar un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista y aprobado por el Organismo competente a través de su división regional, sea Dirección de Obras Hidráulicas, Dirección General de Aguas, Onemi, Sernageomin u Organismos en conjunto."

Observación Número 4.

"Respecto al cumplimiento de la Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, se solicita adjuntar lo siguiente:

- Pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental, de acuerdo a lo establecido en Ley 19.300 y lo referido a Art. 2.1.17 de la O.G.U.C.
- Consulta al SEA referida a la Ley 21.202 sobre Humedales urbanos, en el contexto del proceso de declaración de humedales en la comuna."

Observación Número 5.

"Respecto al Art. 28 quinquies L.G.U.C., la aplicabilidad de normas supletorias se indica para territorios sin planificación comunal o seccional dentro del área urbana de un Plan Regulador comunal, lo cual no es el caso en comento."

Además de lo anteriormente expuesto, en el eventual caso que aplique el citado artículo de la OGUC, define como manzana "Predio o conjunto de predios rodeados de BBNN de uso público". Siendo este el caso un conjunto de predios, cuya área se extendería dentro de los límites del estero Correntoso al poniente, playa pública del lago Villarrica al norte, camino Ruta CH-199 al sur y estero Millaray al oriente, de acuerdo con el Código Civil".

Observación Número 6.

"Falta cálculo de aporte generado, de acuerdo a Art. 2.2.5 bis O.G.U.C. e instrucciones de Circular DDU 447.

Para lo anterior, debe graficar áreas de bienes nacionales de uso público que enfrenta el predio y adjuntar el certificado de avalúo fiscal detallado actualizado".

Observación Número 7.

"Adjuntar declaración de cálculo de categoría de edificación, según puntaje obtenido en procedimiento de Resolución Exenta MINVU Nº30 de fecha 14.01.2021.

- c) Que mediante Ord. N° 277 de fecha 01 de abril de 2021, esta SEREMI da respuesta a carta de fecha 15.02.2021, del arquitecto don Rodrigo Sepúlveda M. y, se pronuncia formalmente por Acta de Observaciones de fecha 03.02.2021 expediente N° 2021/0016 (Observaciones 1,2,3,4 y 5).
- d) Mediante Ord. N° 329 de fecha 15 de abril de 2021, la DOM de Pucón decide rechazar la solicitud de modificación, bajo el criterio de que no se subsanan 5 de las 7 observaciones formuladas en el Acta de Ord. N°099 de fecha 03.02.2021, señalando lo siguiente:

Respecto a los antecedentes ingresados para subsanar observaciones, no se adjunta el informe complementario del Revisor Independiente, incumpliendo lo indicado en Art. 1.4.9 de la O.G.U.C.

Observación Nº1: Se mantiene observación.

"Predio individualizado mediante Rol N°00119-00058 se emplaza en Área de riesgo, la cual indica que no se podrá ejecutar ningún tipo de edificación y sus límites deberán ser especialmente protegidos y señalizados. Las construcciones existentes en estas áreas se entenderán congeladas. Junto a lo anterior, el Informe Final N°60 de fecha 29.12.2020 emitido por Contraloría General de la República, indica que el permiso de edificación N°102/2016 no se ajusta a derecho, por lo que ninguna ampliación o modificación del mismo podrá ser objeto de recepción definitiva por parte del Director de Obras, por consecuencia no es factible autorizar la presente modificación de proyecto de edificación."

Por otro lado, se Ord 0277, Seremi Minvu, el que confirma la necesidad de un estudio fundado de riesgos, que incorpore obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos. Mientras que, la solicitud incorpora solo un plan de evacuación, el cual no incorpora obras de ingeniería o de otra índole suficiente para subsanar o mitigar posibles efectos derivados del riesgo.

Téngase presente lo citado en el Ord. 0277, referido a áreas de riesgo.

Por "áreas de riesgo", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado.

Observación N°2: Se mantiene observación.

"De acuerdo a lo indicado en Informe Final Nº60/2020 de Contraloría General de la República, la unidad territorial "C" tiene carácter rural, por lo tanto se requieren las autorizaciones exigidas en el Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que otorgan las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura y Vivienda y Urbanismo.

No se adjuntan los antecedentes indicados en este punto."

En su informe el ente Contralor concluye que, la mencionada "área suburbana", correspondiente a la "Unidad territorial C" del PRIVP, tiene el carácter de rural, y por ende, son aplicables las exigencias establecidas en el artículo 55 de la LGUC.

En el citado informe, hace presente que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de La Araucanía, ya emitió su pronunciamiento sobre esta materia mediante el oficio ordinario N° 1.352, de octubre de 2019, el cual fue considerado por la Entidad Fiscalizadora en la redacción de la observación.

Observación Nº3: Se mantiene observación.

"Respecto al estudio fundado de riesgos, el predio se emplaza en "Área de riesgos por corrientes de barro y aluviones" y "Áreas de riesgo por avalanchas volcánicas", según lo indicado en Art. 11 de Ordenanza del P.R.I., plano oficial N°1 R - IX e indicado además en Informe Final N°60/2020 de Contraloría General de la República.

Debido a lo anterior, se solicita realizar un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista y aprobado por el Organismo competente a través de su división regional, sea Dirección de Obras Hidráulicas, Dirección General de Aguas, Onemi, Sernageomin u Organismos en conjunto."

Observación Nº4: Se mantiene observación.

"Respecto al cumplimiento de la Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, se solicita adjuntar lo siguiente:

Pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental, de acuerdo a lo establecido en Ley 19.300 y lo referido a Art. 2.1.17 de la O.G.U.C.

Consulta al SEA referida a la Ley 21.202 sobre Humedales urbanos, en el contexto del proceso de declaración de humedales en la comuna."

Observación N°5: Se mantiene observación.

"Respecto al Art. 28 quinquies L.G.U.C., la aplicabilidad de normas supletorias se indica para territorios sin planificación comunal o seccional dentro del área urbana de un Plan Regulador comunal, lo cual no es el caso en comento." Remitirse a observación N°2. Por otro lado, la manzana señalada no corresponde a la manzana adyacente.

Observación Nº 6: Subsanada Observación Nº7: Subsanada

- e) Que con fecha 28 de abril de 2021, el Sr. José Miguel Martabid Razazi, ingresa a esta SEREMI, reclamación respecto al rechazo a la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación formulada por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón.
- f) Que, en su reclamación, respecto a la mantención de las observaciones que constan en Acta del Ord. N° 099 de fecha 03.02.2021, señala que, "éstas son improcedentes e injustificadas, y que desatienden lo que esta misma Seremi de Vivienda ya había informado en Ord. N° 277 de fecha 01.04.2021 y que el DOM tuvo a la vista.-

2.2.1.- Construcciones en Área o Zonas de riesgos:

Conforme se desprende de la normativa urbanística vigente en nuestro ordenamiento jurídico, los planes reguladores pueden establecer o definir áreas restringidas que se denomina "zonas no edificables" o bien "áreas de riesgo", y al respecto el Art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las define como:

- "zonas no edificables", se entenderán aquellas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.

- "<u>áreas de riesgo</u>", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Es decir, conforme a estos conceptos, se distingue claramente zonas en donde no es posible establecer construcción o edificación alguna (no edificables), y otras, (áreas de riesgos), en donde pudiendo erigirse edificaciones, estas deben ser restringidas o sujetas a un estudio fundado previo que tenga por efecto prevenir o establecer medidas de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, ya sea por medo de obras de ingeniería o de otra índole.

Y así entonces, relacionado con lo anterior el mismo Art. 2.1.17 de la OGUC considera que es posible emplazar proyectos de edificación en áreas de riesgos, acompañando "a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda"; lo que es concordante a su vez, con lo que dispone el Art. 116 inciso octavo, en donde impone a la Dirección de Obras Municipales la labor de informar al interesado, mediante un Certificado de Informaciones Previas, cuales son las condiciones aplicables al predio de que se trate y, en tal sentido, en dicho documento establecerá si se encuentra en "zona no edificable", en "área de riesgo" u en otra.-

En consecuencia, es errada la premisa del DOM en cuanto a que no es posible construir en áreas de riesgos, del momento que la misma Dirección de Obras otorga un el CIP № 00766 de fecha 30.11.20, en donde consta que sí es posible edificar un proyecto en zona de riesgo, en la medida que se ejecuten las obras o las acciones que permitan su utilización. Lo anterior implica que, el Permiso de Edificación cuya modificación se solicita, se encuentra ajustado a derecho y plenamente vigente. (sin perjuicio de considerar además, los derechos adquiridos en relación con dicho acto administrativo, ya incorporados al patrimonio del solicitante).

Y al respecto, estiman que no existe infracción a lo dispuesto en el Art. 25 letra k), del Plano Regulador Intercomunal como lo plantea el DOM (repitiendo el argumento de la CGR), porque, además de encontrarse desactualizada, mediante el procedimiento y exigencias del Art. 2.1.17 de la OGUC (que el proyecto en cuestión de presentado a la DOM cumple), es posible levantar la calidad o afectación de área de riesgo de un determinado inmueble, con lo cual ya no sería aplicable o procedente la prohibición del Art. 25 letra k) del PRIVP, todo lo cual es también plenamente concordante con lo expuesto por esta misma SEREMI de Vivienda en ORD № 01105 de fecha 26 de noviembre de 2020.-

Finalmente, en relación con el "Estudio Fundado" con el mérito del cual es posible levantar una edificación en Áreas de Riesgos, se hace presente que junto con la respuesta a las observaciones se adjuntó al expediente de la misma un estudio de plan de evacuación y emergencia elaborado por un profesional competente, el que fue visado por la Dirección de Protección Civil de la Municipalidad de Pucón, con el cual se cumple con la exigencia del Art 2.1.17 de la OGUC el que indica el referido estudio debe determinar "las acciones que deberán ejecutarse para su utilización", no siendo imprescindible que cuente con "obras de ingeniería" como lo pretende la observación del DOM. Este punto también fue aclarado por este misma SEREMI en Ord Nº 277 de fecha 01-04-2021.- La existencia de este plan de evacuación y emergencia, constituye una acción que se considera pertinente para el levantamiento de la restricción (aplica criterio de la Seremi de Vivienda en Ord Nº 01437 de 05 de octubre de 2016).-

2.2.2.- En cuanto al emplazamiento o calidad de rural del inmueble en donde se ejecuta la obra.

Queda claro que, teniendo en consideración lo que establece CIP \mathbb{N}^0 00766 de fecha 30.11.20, lo informado por esta misma Secretaria Regional Ministerial en Ord \mathbb{N}^0 277 de fecha 01-04-2021 y lo indicado en el Art. 11 del PRIVP la unidad territorial C en donde se emplaza el terreno que se construye, se considera como área urbana no siendo aplicable las disposiciones del Art. 55 y 56 de la LGUC.

El informe de Contraloría sustenta su interpretación en lo que al respecto dispone el Decreto Nº 880, de 1963, del Ministerio de Obras Públicas, que en su artículo 89 considera la categoría de "área suburbana", y con ello pretender igualarla o hacerla similar a un área rural.- Sin embargo, la

Contraloría no hace mención a que el mismo Decreto en su Art. 103 establecía que "Fuera de los límites urbanos y suburbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles ..."; es decir, hace similares o considera en una misma categoría a las áreas urbanas y las suburbanas, con lo cual se ratifica el criterio adoptado los últimos años para los inmuebles del sector, y que esta misma SEREMI ratificó en Ord № 277 tantas veces referido.

2.2.3.- En cuanto al estudio fundado de riesgos, el predio se emplaza en "Área de riesgos por corrientes de barro y aluviones" y "Áreas de riesgo por avalanchas volcánicas".-

Nos remitimos a lo que expusimos en el párrafo final del numeral 2.2.1, en el sentido que junto con la respuesta a las observaciones se adjuntó al expediente de la misma un estudio de plan de evacuación y emergencia elaborado por un profesional competente, el que fue visado por la Dirección de Protección civil de la Municipalidad de Pucón, con el cual se cumple con la exigencia del Art 2.1.17 de la OGUC el que indica el referido estudio debe determinar "las acciones que deberán ejecutarse para su utilización", no siendo imprescindible que cuente con "obras de ingeniería" como lo pretende la observación del DOM.

Asimismo, de acuerdo con lo indicado por esta misma Seremi de Vivienda y Urbanismo mediante Ord N° 277 de fecha 01.04.2021, la Onemi no cuenta con facultades para pronunciarse respecto de ningún instrumento de planificación en gestión del riesgo de desastre; y por otro lado, señala que en el caso de la evaluación de los Planes de Emergencia, es el municipio el que debe revisar y velar que el plan de emergencia presentado como acción para la aplicación del art. 2.1.17, sea coherente con el plan que posee la comuna. Por lo anterior, el Plan presentado cumple con la normativa.

2.2.4.- En cuanto a presentar la Pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental

Según lo dispuesto en el artículo 1.4.2 de la OGUC la solicitud de pertinencia no constituye requisito para el otorgamiento del permiso de edificación, lo que es concordante con lo que al respecto se consigna en la DDU Nº 443, Ord Nº 411 de fecha 21 de octubre de 2020 del Ministerio de Vivienda, en donde consta que no corresponde que el DOM exija solicitudes de pertinencia ante el SEA, así como la respectiva RCA, como requisito para solicitar u obtener permisos o autorizaciones establecidas en la LGUC y su ordenanza, por carecer el DOM de competencia para requerirlas en dicha etapa procedimental, sino solo al tiempo de la recepción.

Mismo criterio se aplica para lo referente a los humedales, en consideración a que no se trata de un proyecto que se emplace en un sector delimitado como humedal.

Todo lo anterior fue igualmente ratificado por esta misma Seremi en Ord Nº 277 de fecha 01.04.2021 antes referido.

2.2.5.- En lo referente a la aplicación del Art. 28 quinquies de la LGUC.

El DOM indica que dicha normativa sería inaplicable, no teniendo en consideración lo que esta misma Seremi ya expuso en el referido Ord Nº 277 en cuanto a que es plenamente aplicable la disposición legal en comento, por tratarse la Unidad Territorial C, de carácter urbana, la cual no está normada por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional por lo que efectivamente es aplicable el referido Art. 28 guinquies

En lo referente al cumplimiento de las exigencias definidas en el referido artículo 28 quinquies de la LGUC, señalamos lo siguiente:

Articulo 28 quinquies letra "a) No podrán superar la altura promedio de los edificios ya construidos en LAS manzanas edificadas, con un máximo de diez pisos. En caso de no haber edificación no podrán exceder de dos pisos, salvo que se trate de conjuntos habitacionales de viviendas sociales, los que podrán alcanzar cuatro pisos"

En relación a la altura promedio de los edificios, debemos señalar que el DOM hace una errada interpretación de la norma de la letra a) del Art. 28 quinquies, en el sentido que establece que solo debe considerarse las construcciones existentes en "la manzana" en donde se emplaza la construcción, en circunstancia que la norma es clara en cuanto a que la altura promedio debe ser referente a los edificios ya construidos "en las manzanas edificadas"; es decir, en las manzanas adyacentes a la que se edifica.

Respecto al cálculo de la atura promedio de los edificios, se adjunta plano con las manzanas del entorno del predio, esto es, manzanas emplazadas entre el borde de Lago Villarrica, la Ruta S 199 y los Esteros, como bienes Nacionales de Uso Público. Así, en dicho plano se muestran la manzana que denominamos 1, de acuerdo a los criterios señalados por la DOM y la Manzana 2 contigua a la

manzana 1 con parámetros similares, esto es teniendo como referencia el borde de Lago Villarrica, la Ruta S 199, el Estero Millaray y Estero Sin Nombre emplazado al oriente en el camino a Pucón, en las que se encuentran edificaciones que incluso llegan a los 8 y 9 pisos de altura. De acuerdo a lo anterior las edificaciones existentes en ambas manzanas (respetando lo señalado respecto de "las" manzanas), la altura promedio es de 4 pisos, siendo la del proyecto cuya modificación se trata, sólo 3 pisos, corroborando con ello que el proyecto efectivamente cumple la norma señalada.

Articulo 28 quinquies letra "b) No podrán superar la densidad promedio de la manzana en que se emplacen y, de no ser aplicable esta norma, la del promedio de las Zonas contiguas que ya estén edificadas, salvo que se trate de conjuntos habitacionales de viviendas sociales".

Al respecto podemos informar que las edificaciones existentes en la manzana 1, en la que se emplaza el proyecto, corresponden a viviendas unifamiliares con diferentes grados de constructibilidad y emplazadas en predios diferentes cada una de ellas. Por lo anterior se asume la misma densidad para cada lote. Ahora bien, en la manzana 2, la densidad cambia por encontrarse edificados edificios de conjuntos habitacionales con mayor densidad, los que llegan a los 8 y 9 pisos de altura según se indicó. De acuerdo a lo anterior, queda de evidencia que el proyecto igualmente cumple con la densidad promedio de las zonas contiguas.

Articulo 28 quinquies letra "c) No podrán alterar el sistema de agrupamiento de las edificaciones, sus características arquitectónicas y volumétricas ni las líneas oficiales y de edificación del sector, debiendo adaptarse al entorno urbano en que se emplacen".

Al respecto se informa que en el entorno de la edificación proyectada, existe diversidad de edificaciones, ello en cuanto a sus características arquitectónicas y volumétricas, cumpliendo todas con sus líneas oficiales. Por ello, al no existir una línea única de edificación en cuanto a su arquitectura y volumen, se considera que el proyecto también cumple con la normativa.

> Articulo 28 quinquies letra "d) Deberán dar continuidad a la trama vial existente".-

El proyecto no altera la trama vial de su entorno, por lo que, del mismo modo, cumple con la normativa.-

Artículo 28 quinquies letra "e) Deberán cumplir las demás normas urbanísticas supletorias que, para estos efectos y reconociendo las condiciones locales y de diversidad territorial, señale la Ordenanza General".

El proyecto cumple con la normativa contenida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no existen observaciones al respecto en el oficio que motiva la presente respuesta.

En conclusión, no cabe duda que al proyecto le es aplicable la normativa contenida en el artículo 28 Quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo a lo informado en los puntos anteriores, el proyecto cuya modificación se solicitó al DOM, cumple íntegramente con la totalidad de las exigencias, requisitos y supuestos de la norma en comento".

- g) Efectuada la solicitud de informar respecto del recurso de reclamación interpuesto, por medio de Ord. Nº417 de fecha 07.05.2021; mediante Ord. 0454 de fecha 20 de mayo de 2021, el DOM de Pucón informó lo siguiente:
 - 1) Con fecha 19.01.2021 el propietario José Miguel Martabid Razazi, bajo el patrocinio de su Arquitecto Rodrigo Sepúlveda Muñoz y la revisora independiente Karin Egger Ochsenius, hace ingreso de la solicitud de modificación de proyecto de edificación por una ampliación de 3.319,32 m2, para el permiso primitivo N°102/2016.
 - 2) El Director de Obras formula una serie de observaciones producto de la revisión de los antecedentes que acompañan la solicitud, resultando de ello el acta de observaciones comunicada mediante Oficio Ord. N°099 de fecha 03.02.2021. El acta de observaciones consta de 7 puntos a subsanar, cuyo marco legal o normativo está citado a continuación de cada enunciado, en estricto cumplimiento con lo indicado en Art. 1.4.9 de la O.G.U.C.

3) Con fecha 02.04.2021 el Arquitecto hace ingreso de las respuestas a las observaciones formuladas, resultando de ello el rechazo de la solicitud por parte del Director de Obras mediante Oficio Ord. Nº 329 de fecha 15.04.2021, bajo el criterio de que no se subsanan 5 de las 7 observaciones formuladas en el Acta anterior, agregando además el hecho de que la profesional Revisora Independiente del expediente, no emitió el informe complementario mencionado en el Art. 1.4.9 de la O.G.U.C.

En complemento a este informe, para el caso de la normativa y marco legal aplicables a la revisión de la solicitud, es necesario indicar que el Informe Final N°60/2020 emitido por la Contraloria General de la República, que al igual que los Dictámenes, constituye jurisprudencia aplicable a la formulación de las observaciones por esta Dirección, por lo que la información contenida en el citado instrumento se incorpora al criterio de revisión de los antecedentes.

- h) Que, mediante carta s/n ingresada a esta repartición con fecha 02.12.2021, se acompañan documentos que complementa la reclamación señalada en el considerando e) de la presente resolución y, se presenta una solicitud en virtud de lo dispuesto en los artículos 7 y 27 de la Ley 19.880, en orden a que el recurso de reclamación presentado en contra de rechazo de modificación de permiso N° 2021/0016, se resolviera a la brevedad.
- i) Mediante Ord. Nº 1315 de fecha 20.12.2021, se resuelve la solicitud anterior en el sentido que esta repartición pública debe inhibirse de conocer cualquier reclamación relacionada con la materia señalada, debido a la tramitación del recurso de apelación en procedimiento de Policía Local, ROL 12-2021, caratulado "Martabid con Municipalidad de Pucón", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54 de la ley 19.880.
- j) Con fecha 22.12.2021, el reclamante presenta una reposición y en subsidio recurso jerárquico en contra de lo resuelto anteriormente, a lo cual, mediante Resolución Exenta Nº 14 de fecha 11.01.2022, se acoge el recurso de reposición interpuesto por José Miguel Martabid Razazi, en contra del Ord. Nº1315 del 20.12.2021, dejándolo sin efecto en aquella parte que se pronuncia respecto de lo solicitado en un otrosí, y en su reemplazo se dispone que se prosiga con el procedimiento administrativo respectivo y se resuelva a la brevedad la reclamación sometida a su conocimiento con fecha 26 de abril de 2021.
- k) Posteriormente, teniendo en consideración los antecedentes y lo resuelto en los considerandos anteriores, mediante Ord. N°45 de fecha 13.01.2022 y Ord. N°117 de fecha 28.01.2022 se solicita al DOM de Pucón evacuar informe por el rechazo de modificación de permiso de edificación N° 2021/0016.
- I) Mediante Ord. Nº 103 de fecha 28.01.2022, el Director de Obras informa sobre lo solicitado en el considerando anterior, señalando en lo medular que, "Respecto a la misma solicitud Nº2021/0016 en consulta y bajo el contexto del Art. 118 de la LGÚC, emitimos el Oficio Nº454 de fecha 25.05.2021, informado los motivos del rechazo de la solicitud de modificación de proyecto de edificación. Sin perjuicio a lo anterior, reiteramos la información para dar a conocer el historial cronológico y los fundamentos para resolver el rechazo.
 - 1) Con fecha 19.01.2021 el propietario José Miguel Martabid Razazi, bajo el patrocinio de su Arquitecto Rodrigo Sepúlveda Muñoz y la revisora independiente Karin Egger Ochsenius, hace ingreso de la solicitud de modificación de proyecto de edificación por una ampliación de 3.319,32 m2, para el permiso de edificación N°102/2016, siguiendo el procedimiento establecido en el Art. 5.1.17 de la OGUC.
 - 2) El Director de Obras formula una serie de observaciones producto de la revisión de los antecedentes que acompañan la solicitud, resultando de ello el acta de observaciones comunicada mediante Oficio Ord. Nº099 de fecha 03.02.2021. El acta de observaciones consta de 7 puntos a subsanar, cuyo marco legal o normativo está citado a continuación de cada enunciado, en estricto cumplimiento con lo indicado en Art. 1.4.9 de la O.G.U.C.
 - 3) Con fecha 02.04.2021 el Arquitecto hace ingreso de las respuestas a las observaciones formuladas, resultando de ello el rechazo de la solicitud por parte del Director de Obras mediante Oficio Ord. N° 329 de fecha 15.04.202, bajo el criterio de que no se subsanan 5 de las 7 observaciones formuladas en el Acta anterior, agregando además el hecho de que la profesional declarada como revisora independiente no emitió el informe complementario mencionado en el Art. 1.4.9 de la O.G.U.C. y numeral 10 del Art. 5.1.17 O.G.U.C.

En complemento a este informe, para el caso de la normativa y marco legal aplicables a la revisión de la solicitud, es necesario indicar que el Informe Final N°60/2020 emitido por la Contraloría General de la República, al igual que los Dictámenes, constituye jurisprudencia aplicable a la formulación de las observaciones por esta Dirección, por lo que la información contenida en el citado instrumento se incorpora al criterio de revisión de los antecedentes. Lo anterior en atención a lo contenido en el Art. 9º de la Ley 10.336 Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República".

m) En cuanto a la normativa contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aplicables a las modificaciones de permisos de edificación, se debe mencionar que de conformidad al artículo 1.1.2. de la OGUC, una "Modificación de proyecto" se encuentra definida como, "variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones".

A su vez, el inciso primero de artículo 1.4.16. de la OGUC prescribe, "Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma señalada en los artículos 3.1.9. y 5.1.17. de esta Ordenanza General".

Consecuentemente, el artículo 5.1.17. de la OGUC, señala que, "Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de modificar un proyecto aprobado, se deberán presentar ante el Director de Obras Municipales los siguientes antecedentes:

- Solicitud de modificación de proyecto, firmada por el propietario y el arquitecto, indicando si hay cambio de destino de toda o parte de la edificación.
- Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto.
- 3. Certificado de Informaciones Previas en caso de ampliaciones de superficie.
- 4. Lista de modificaciones, referidas a cada plano, firmada por el arquitecto.
- Planos con las modificaciones, indicando en ellos o en esquema adjunto los cambios con respecto al proyecto original, firmados por el arquitecto y el propietario.
- Cuadro de superficies individualizando las áreas que se modifican, las que se amplían o disminuyen en su caso.
- Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere, firmadas por el arquitecto y el propietario.
- 8. Presupuesto de obras complementarias, si las hubiere.
- 9. Fotocopia del permiso anterior.
- 10. Informe favorable de Revisor Independiente, cuando corresponda.
- Firma del proyectista de cálculo estructural e informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda.

Una vez aprobados y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales."

Adicionalmente, respecto a la facultad de la SEREMI de interpretar los instrumentos de planificación territorial, conforme al inciso primero del artículo 4º de la LGUC, se señala que, "Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial."

n) Adicionalmente, y en relación a lo mencionado por la Contraloría General de La República en su Informe N°60 de 29.12.2020, dentro de su punto 3.2, respecto al permiso de edificación N° 102 de 2016, señala que, "...resulta pertinente referirse en particular al permiso de edificación N° 102, de 2016, asociado al terreno con rol 119-58 de propiedad del señor José Martabid Razazi, dada la gravedad y relevancia de la situación detectada, por cuanto dicho proyecto, pese a emplazarse en un área de riesgo por aluviones y área de riesgo por avalanchas volcánicas, fue sujeto de aprobación por parte de la DOM para la edificación de un inmueble de 263 m2.

... Ahora bien, de las validaciones en terreno efectuadas por este Organismo de Control en mayo de 2019, según se detalla en el anexo N° 11, se advirtió que, pese a que se aprobó -ya de forma irregular- una construcción de 263 m2, se ejecutó una vivienda de 3 pisos de altura y 3.000 m2 aproximadamente.

En armonía a lo anterior, es del caso manifestar que resulta inoficioso -en los términos que se indicaemitir un pronunciamiento acerca de eventuales irregularidades en la emisión de los permisos de edificación otorgados a estas viviendas, atendido el tiempo transcurrido, toda vez que según lo dispuesto en el artículo 53 de la citada ley Nº 19.880, el ejercicio de la potestad invalidatoria de un acto administrativo debe efectuarse dentro del plazo de dos años desde la publicación o notificación del mismo, los que ya han transcurrido, considerando que todas las certificaciones que se citan fueron emitidas hace más de cuatro años (aplica criterio contenido en los dictámenes Nos 38.824, de 2006, y 26.901, de 2009, ambos de esta Entidad de Fiscalización).".

Por tal motivo, aun cuando, según el criterio de la Contraloría la aprobación del permiso de edificación no se ajustó a derecho, no es posible invalidar dicho permiso conforme el artículo 53 de la ley N° 19.880 aludida.

Por otro lado, y en referencia al punto 7. del mencionado informe, sobre el carácter rural de la "unidad territorial C" del Plan Regulador Intercomunal Villarrica-Pucón, es dable señalar que esta repartición pública, considera, de acuerdo a su interpretación del Plan Regulador Intercomunal Villarrica – Pucón, que la "unidad territorial C" tiene un carácter urbano, por lo que mediante Ord. N° 725 de fecha 17.08.2021, complementado por Ord. N° 743 de fecha 20.08.2021, solicitó a la Contraloría Regional de La Araucanía, reconsideración del Informes final N° 60 de 2020, cuyo pronunciamiento, el cual se encuentra pendiente por parte del órgano Contralor, podría incidir directamente en las observaciones planteadas por la DOM de Pucón.

o) Teniendo presente las consideraciones anteriores y, revisados los antecedentes ingresados por el reclamante y oficios remitidos por el Director de Obras Municipal, se procedió a efectuar un análisis considerando, además, lo señalado en el Ord. Nº 277 de fecha 11 de febrero de 2019, mencionado en el considerando c) de la presente resolución, confirmando lo resuelto en dicha oportunidad y arribando a la siguiente conclusión, respecto de las observaciones formuladas en Acta de Observaciones emitida por el Director de Obras.

1. Respecto a la Observación número 1.

"Predio individualizado mediante Rol N°00119-00058 se emplaza en Área de riesgo, la cual indica que no se podrá ejecutar ningún tipo de edificación y sus límites deberán ser especialmente protegidos y señalizados. Las construcciones existentes en estas áreas se entenderán congeladas. Junto a lo anterior, el Informe Final N°60 de fecha 29.12.2020 emitido por Contraloría General de la República, indica que el permiso de edificación N°102/2016 no se ajusta a derecho, por lo que ninguna ampliación o modificación del mismo podrá ser objeto de recepción definitiva por parte del Director de Obras, por consecuencia no es factible autorizar la presente modificación de proyecto de edificación."

Según lo indicado en el artículo 2.1.17 de la OGUC, por "áreas de riesgo", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado."

Según lo indicado en el Art.2.1.17 de la OGUC., para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrá recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos, una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.

2. Respecto a Observación Número 2.

"De acuerdo a lo indicado en Informe Final Nº60/2020 de Contraloría General de la República, la unidad territorial "C" tiene carácter rural, por lo tanto se requieren las autorizaciones exigidas en el

Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que otorgan las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura y Vivienda y Urbanismo.

No se adjuntan los antecedentes indicados en este punto."

Al respecto, en armonía con lo señalado en el considerando n) precedente, sobre el carácter rural de la "unidad territorial C" del Plan Regulador Intercomunal Villarrica-Pucón, esta repartición pública considera, de acuerdo a su interpretación del Plan Regulador Intercomunal Villarrica – Pucón, que la "unidad territorial C" tiene un carácter urbano, por lo que mediante Ord. Nº 725 de fecha 17.08.2021, complementado por Ord. Nº 743 de fecha 20.08.2021, solicitó a la Contraloría Regional de La Araucanía, reconsideración del Informes final Nº 60 de 2020, cuyo pronunciamiento, el cual se encuentra pendiente por parte del órgano Contralor, podría incidir directamente en las observaciones planteadas por la DOM de Pucón.

La unidad territorial "C", indicada en el Plan Regulador Intercomunal Villarrica Pucón, se considera como área urbana, según lo indicado en los Certificados de Informaciones previas otorgados por la DOM y lo descrito en el Art.2.1.7 de la OCUC, sobre el ámbito propio de acción de este nivel de planificación territorial.

El Plan Regulador Intercomunal Villarrica Pucón vigente, en su Título III, define a la unidad "C", como aquella establecida entre Unidades Territoriales Ay B y dentro de los límites de aplicación territorial del Plan Regulador Intercomunal.

En el Art.11° del Plan Regulador Intercomunal Villarrica Pucón, se indica que la Unidad Territorial C, constituye un área suburbana mixta de turismo, equipamiento y vivienda. Integrada por zonas normadas, entre las que se indican: superficie predial mínima, porcentaje de ocupación, antejardines, sistemas de agrupamiento, separación de medianeros, frentes mínimos, alturas máximas de edificación, tipos de cierro, tipos de edificación. En conclusión, condiciones que sólo corresponde a áreas urbanas y no rurales.

En el ámbito rural, el instrumento de planificación sólo puede: definir las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de la OGUC; reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural de conformidad al artículo 2.1.18. de la OGUC.; cuando corresponda, definir subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción; establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

No corresponde solicitar en este caso las autorizaciones exigidas en el Art.55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, puesto que el ROL N°00119-00058 no se encuentra en área rural.

3. Respecto a Observación Número 3.

"Respecto al estudio fundado de riesgos, el predio se emplaza en "Área de riesgos por corrientes de barro y aluviones" y "Áreas de riesgo por avalanchas volcánicas", según lo indicado en Art. 11 de Ordenanza del P.R.I., plano oficial N°1 R - IX e indicado además en Informe Final N°60/2020 de Contraloría General de la República.

Debido a lo anterior, se solicita realizar un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista y aprobado por el Organismo competente a través de su división regional, sea Dirección de Obras Hidráulicas, Dirección General de Aguas, Onemi, Sernageomin u Organismos en conjunto."

Tal como lo indica el Ord.N°01105 de fecha 26 de noviembre de 2020, "Pronunciamiento respecto a la aplicación del Art. 2.1.17 de la OGUC, en Área de Riesgo por corriente de barro y aluviones del PRI Villarrica Pucón, y la aplicación de norma urbanística en dicha zona".

"Para los casos de terrenos emplazados en dichas áreas de restricción, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, de acuerdo o lo establecido en el Art.2.1.17 de la OGUC.

A mayor abundamiento, se informa a usted que, una vez elaborado el plan de Emergencia y Evacuación para esta zona, el cual debe ser elaborado por un profesional especialista y aprobado por el organismo pertinente, para el levantamiento de la restricción.

En todo caso, una vez mitigado el riesgo, todas las obras que se realicen en dicho terreno deberán cumplir con lo regulado para lo zona".

En complemento se indica que, en el caso de la evaluación de los Planes de Emergencia, es el municipio el que debe revisar y velar que el plan de emergencia presentado como acción para la aplicación del 2.1.17, sea coherente con el plan que posee la comuna para dicha acción, y no organismos externos tales como ONEMI, ya que según lo indicado en Oficio N°5 de fecha 09.03.2021 de la Dirección Regional de ONEMI recibido por esta SEREMI, este servicio no cuenta con facultad para pronunciarse respecto de ninguno de los instrumentos de planificación en Gestión del Riesgo del Desastre.

De esta manera, al adjuntarse al expediente de modificación del permiso, un estudio de plan de evacuación y emergencia elaborado por un profesional especialista, visado por la Dirección de Protección Civil de la Municipalidad de Pucón, se estaría dando cumplimiento a la exigencia del Art. 2.1.17 de la OGUC.

4. Respecto a Observación Número 4.

"Respecto al cumplimiento de la Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, se solicita adjuntar lo siguiente:

Pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental, de acuerdo a lo establecido en Ley 19.300 y lo referido a Art. 2.1.17 de la O.G.U.C.

Consulta al SEA referida a la Ley 21.202 sobre Humedales urbanos, en el contexto del proceso de declaración de humedales en la comuna."

Se hace referencia a la DDU N°443, Ord.N°411 de fecha 21 de octubre de 2020, de materia "Exigencia de informe de pertinencia del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) y de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA), como requisito previo para el otorgamiento de permisos de construcción y/o urbanización".

La solicitud de pertinencia no es requisito exigido en el Art.1.4.2. de la OGUC., para la obtención de permiso. Por lo que no corresponde que el Director de Obras Municipales exija solicitudes de pertinencia ante el SEA, así como la respectiva RCA, como requisito para solicitar u obtener algunos de los permisos y/o autorizaciones establecidos en la LGUC y su Ordenanza, pues la competencia que la ley le otorga al Director de Obras para requerirlas, no opera en esta instancia procedimental de la obra, sino al tiempo de la recepción de la misma.

5. Respecto a Observación Número 5.

"Respecto al Art. 28 quinquies L.G.U.C., la aplicabilidad de normas supletorias se indica para territorios sin planificación comunal o seccional dentro del área urbana de un Plan Regulador comunal, lo cual no es el caso en comento."

Además de lo anteriormente expuesto, en el eventual caso que aplique el citado artículo de la OGUC, define como manzana "Predio o conjunto de predios rodeados de BBNN de uso público". Siendo este el caso un conjunto de predios, cuya área se extendería dentro de los límites del estero Correntoso al poniente, playa pública del lago Villarrica al norte, camino Ruta CH-199 al sur y estero Millaray al oriente, de acuerdo con el Código Civil".

En cuanto a la aplicación del Art.28 quinquies, sí es aplicable, pues según lo indicado por esta SEREMI, la unidad territorial "C", se trata de un área urbana, la cual no está normada por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional.

Las construcciones que se levanten en zonas urbanas que no estén normadas por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional deberán ajustarse, mientras mantengan esta situación, a las siguientes disposiciones:

- a) No podrán superar la altura promedio de los edificios ya construidos en las manzanas edificadas, con un máximo de diez pisos. En caso de no haber edificación no podrán exceder de dos pisos, salvo que se trate de conjuntos habitacionales de viviendas sociales, los que podrán alcanzar cuatro pisos.
- b) No podrán superar la densidad promedio de la manzana en que se emplacen y, de no ser aplicable esta norma, la del promedio de las zonas contiguas que ya estén edificadas, salvo que se trate de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.
- c) No podrán alterar el sistema de agrupamiento de las edificaciones, sus características arquitectónicas y volumétricas ni las líneas oficiales y de edificación del sector, debiendo adaptarse al entorno urbano en que se emplacen.
- d) Deberán dar continuidad a la trama vial existente.
- e) Deberán cumplir las demás normas urbanísticas supletorias que, para estos efectos y reconociendo las condiciones locales y de diversidad territorial, señale la Ordenanza General.

p) Que, en virtud de las consideraciones anteriores, esta SEREMI es de parecer que la modificación del permiso de edificación tramitado bajo la solicitud N° 2021/0016, cumple con los requisitos y exigencias contenidos en la normativa señalada, por lo que dicto la siguiente:

RESOLUCIÓN:

- 1.- SE ACOGE la reclamación de fecha 28 de abril de 2021, interpuesta por don José Miguel Martabid Razazi, respecto al rechazo a la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación N° 2021/0016, formulado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón.
- INSTRUYASE al Director de Obras, el otorgamiento y aprobación de la modificación del Permiso de Edificación N° 2021/0016, solicitada.
- 3.- NOTIFÍQUESE la presente Resolución al reclamante al correo electrónico josemartabid@martabid.com y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Pucón, sirviendo la presente Resolución como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

PABLO AKTIGAS VERGARA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LA ARAUCANIA

DISTRIBUCIÓN

- Sr. José Miguel Martabid Razazi. josemartabid@martabid.com
- Director de Obras I. Municipalidad de Pucón.
- DDUI SEREMI.
- Unidad Jurídica SEREMI.
- Oficina de Partes.