



REFS. N°s. W36216/2020
FMR W6922/2021

MUNICIPALIDAD DE LOS ÁNGELES
DEBERÁ ORDENAR LA
PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS EN
LOTEO IRREGULAR DE TERRENO
DENUNCIADO POR INTERESADO E
INFORMAR A LA BREVEDAD A
ESTA CONTRALORÍA REGIONAL.



CONCEPCIÓN, 17 de marzo de 2021

El señor Miguel Ángel Leiva Campos, reclama que desde el año 2017 que ha efectuado denuncias respecto de un loteo irregular emplazado en un terreno adyacente al suyo en un sector rural de la comuna de Los Ángeles, efectuando las presentaciones pertinentes ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, SEREMI; el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región del Biobío, SAG; y la Municipalidad de Los Ángeles, no obstante, si bien habría sido informado que el Juzgado de Policía Local le habría aplicado multas al infractor por vulnerar la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, a la fecha no se le habría sancionado por contravención al decreto ley N° 3.516, de 1980.

Añade, que a la fecha el loteo irregular ya se encuentra consolidado, con cerca 53 edificaciones en superficies menores a las exigidas en el decreto ley N° 3.516, y sin cumplir tampoco con la normativa urbanística, por lo que solicita que los organismos con competencia en la materia, den cumplimiento al artículo 3° del aludido decreto ley, que dispone la nulidad absoluta de los actos y contratos celebrados en contravención del mismo, y se apliquen las demás sanciones que sean procedentes.

Requerida de informe, la Municipalidad de Los Ángeles, expone que efectivamente se recibió una denuncia en el año 2017, por infracción al mencionado decreto ley N° 3.516, respecto del predio ubicado en la ruta Q15, Km 12, camino a Paraguay, por lo que se remitieron los antecedentes pertinentes al Juzgado de Policía Local, y se han cursado diversas infracciones por no contar con los respectivos permisos de la Dirección de Obras

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA
MUNICIPALIDAD DE LOS ÁNGELES
PRESENTE

DISTRIBUCIÓN

- Miguel Ángel Leiva Campos (miguel_leiva83@live.com)
- Servicio Agrícola y Ganadero de la Región del Biobío.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío.
- Unidad de Seguimiento de la Contraloría Regional del Biobío.

e/c. Dom.
- Administration
m.

D. 12. J. indica

Subscribed

22/3/21

Hoja N° N° 384
Pase a:
Para:
.....
.....
.....
Fecha: 22 MAR 2021
Vº Bº
Atte.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD JURÍDICA

Municipales, DOM, para subdividir y edificar en dicho terreno, añadiendo que las transferencias de los derechos sobre el respectivo terreno ya fueron efectuadas.

Por su parte, la SEREMI, ya singularizada, señala que el interesado efectuó una presentación en el mes de marzo de 2017, en la que denunciaba eventuales construcciones y obras de urbanización realizadas de manera ilegal en el sector del Salto del Laja, ante lo cual se recabaron mayores antecedentes, indicándosele a este que su presentación se había derivado a la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Los Ángeles, a fin de que se ejercieran las facultades de que dispone en estos casos.

Indica, que el recurrente efectuó una nueva presentación en junio de 2017, y debido a que ya constaba que la entidad edilicia había ejercido las acciones pertinentes ante el Juzgado de Policía Local, se le informó a este acerca del estado de la causa, y que la DOM realizaría una nueva fiscalización, con el objeto de paralizar las obras si se mantenían en ejecución, ello debido a que las SEREMIS en general, no han sido habilitadas por la legislación para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley N° 3.516, sino que sólo están facultadas para realizar la respectiva denuncia ante el Juzgado de Policía Local.

También, se requirió de informe al SAG, el que señaló, en síntesis, que el predio por el que se consulta se denomina "Lote Dos" y es el resultante de la subdivisión del predio "Las Hortensias Lote A", teniendo ambos la característica de "rústicos" conforme a lo dispuesto en el decreto ley N° 3.516, por lo que están sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos de los artículos 55 y 56 de la LGUC, no obstante, agrega, de la respectiva visita a terreno y analizada la inscripción de dominio de éste, se constató que se efectuaron cesiones de derechos, subdividiéndose el "Lote Dos" en 52 partes, por lo que se han vulnerado las anotadas normas, e incluso en la especie, se podría estar configurando el delito de loteo irregular sancionado en el artículo 138 de la LGUC, por lo que se presentará la respectiva denuncia ante el Juzgado de Policía Local competente, y también al Ministerio Público.

Sobre el particular, es menester consignar que el inciso primero del artículo 1° del anotado decreto ley N° 3.516, de 1980, prevé que "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".

Luego, el artículo 2° de esa preceptiva dispone, en lo que importa, que "Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD JURÍDICA

normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

A continuación, el inciso primero de su artículo 3° establece, en lo que interesa, que “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”, consignando su inciso segundo que “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”.

Cabe destacar en este punto, que el inciso segundo del artículo 20 de la LGUC, permite que las municipalidades, las SEREMI o cualquier persona puedan efectuar denuncias por incumplimientos de la normativa que indica, ante el Juzgado de Policía Local pertinente.

Por su parte, el artículo 55 de la misma 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, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”, mientras que su inciso segundo anota que “Corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial 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-regional”.

A su vez, es necesario precisar que el decreto ley N° 1.305, de 1975 -que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, en su artículo 12, letra I), en relación con su artículo 24, obliga a las SEREMI a cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo mediante autorizaciones previas, en las operaciones de subdivisiones rurales con fines ajenos a la agricultura y en la construcción en áreas rurales de equipamiento, entre otras.

A este respecto, tal como lo señaló el dictamen N° 29.289, de 2016, el artículo 3°, inciso tercero, de ese decreto ley, prevé que corresponderá a las individualizadas SEREMI -al igual que al Servicio Agrícola y Ganadero y a las municipalidades- “fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley”, y que el también indicado artículo 2° del mismo texto legal sanciona a quienes lo infringieren “aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios”.

Por su parte, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, aparece que el interesado efectuó una presentación en relación con la materia ante el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha 22 de junio de 2017, informándosele mediante correo que su solicitud había sido remitida al nivel central de ese organismo.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD JURÍDICA

Asimismo, consta que en esa época, el interesado efectuó presentaciones del mismo tenor ante la Municipalidad de Los Ángeles y la SEREMI, denunciando que en el predio "Lote Dos", el propietario don José Luis Miranda, había procedido a lotear irregularmente dicho terreno en 30 sitios de 300 metros cuadrados cada uno, y que por otra parte, los compradores de los sitios habían procedido a levantar viviendas y construcciones, lo que además de ser irregular le habría ocasionado perjuicios debido a robos e incendios en el sector, solicitando se adoptaran las medidas de fiscalización pertinentes en relación al loteo y construcciones efectuadas en el predio individualizado.

Luego, aparece que la Municipalidad de Los Ángeles, derivó los antecedentes pertinentes ante el Juzgado de Policía Local, organismo que ha dispuesto la aplicación de multas equivalentes a 1,2 UTM al infractor, por contravención del artículo 116 y 55 de la LGUC, tal como consta de los partes N°s. 39.371, 39.372, 39.373, 39.374, 39.375, 39.376, 39.377, 39.378, todos del 16 de abril de 2019, y los partes N°s. 39.379, y 39.380, de 17 de abril de la misma anualidad, los que fueron pagados por este, no obstante no consta que se haya ordenado la paralización de las construcciones efectuadas al margen de la legislación respectiva.

Es útil agregar, que el certificado N° 205-LA, de 19 de abril de 2011, del SAG, indicó que el predio "Las Hortensias, Lote A", rol de avalúo N° 1512-556, de la comuna de Los Ángeles, el que fue subdividido dando origen al predio "Lote Dos", y en el que tuvieron lugar las infracciones que se denuncian, tiene el carácter de predio rústico, de lo cual se desprende que el indicado "Lote Dos", mantiene esta misma condición, sometido a la regulación y limitaciones que en cuanto a su subdivisión les impone el decreto ley N° 3.516, de 1980.

A este respecto, de acuerdo a la inscripción de dominio de 29 de julio de 2020, anotada a fojas 4.297 N° 3.858, de 2015, del Registro de Propiedad del mismo año, del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, se observa que existen diversas anotaciones de cesión de derechos, y por su parte, según el Certificado de Hipotecas y Gravámenes de 28 de julio de 2020, folio N° 50439, aparece que sobre la misma propiedad, existían, a esa fecha, 52 inscripciones de dominio en favor de distintos propietarios.

Por su parte, consta que el SAG, envió el oficio N° 73, de 2021, a la Municipalidad de Los Ángeles, en el que se señala que de acuerdo a las fiscalizaciones realizadas, efectivamente existe una situación de loteo irregular en el terreno mencionado, y además, en éste hay 13 viviendas construidas, dos en proceso de construcción, y en algunos sitios hay más de una vivienda, además de emplazamientos delimitados con cerco, añadiendo que incluso había un letrero instalado en uno de los lotes, en que se expresa que existen terrenos a la venta, y su precio. Asimismo, mediante el citado oficio, se solicitó a la DOM de la Municipalidad de Los Ángeles, considerar ordenar la paralización de las obras que se ejecutan en el predio singularizado, de acuerdo al artículo 146 de la LGUC, y 5.1.21 de la OCUG.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD JURÍDICA

De esta forma, dadas las irregularidades precedentemente expuestas, cumple recordar a ese municipio que el artículo 146, citado, dispone, en su inciso primero, que "El Director de Obras Municipales, mediante resolución fundada, podrá ordenar la paralización de cualquier obra en los casos en que hubiere lugar a ello". Añade su inciso segundo, en lo que interesa que, comprobado que una obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente o en disconformidad con él, sin perjuicio de las sanciones que corresponda, ordenará de inmediato su paralización.

También, es del caso tener presente que dicho precepto legal se encuentra reglamentado por el artículo 5.1.21. de la OGUC, que señala expresamente los casos en que el Director de Obras Municipales podrá ordenar la paralización de la ejecución de obras, a saber, si la obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente,

En este contexto, sin perjuicio de las medidas que se han adoptado ante el Juzgado de Policía Local y las que se pretende adoptar ante esa instancia y ante el Ministerio Público, ese municipio deberá arbitrar las medidas que en derecho correspondan a fin de ajustar sus actuaciones a los criterios anteriormente apuntados, por cuanto no consta de los antecedentes que haya ordenado la paralización de las obras denunciadas, informando documentadamente de ello a esta Contraloría Regional en el plazo de 30 días contados desde la recepción del presente oficio.

Finalmente, cabe hacer presente, que conforme con lo prescrito en el artículo 148 de la LGUC, el alcalde, a petición del director de obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra en los casos que detalla, señalando en su número 1 a las "Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local respectiva" (aplica criterio contenido en el dictamen N°12.274, de 2012, entre otros).

Saluda atentamente a Ud.

Firmado electrónicamente por:	
Nombre	RICARDO BETANCOURT SOLAR
Cargo	CONTRALOR REGIONAL
Fecha firma	17/03/2021
Código validación	pXXwG3dBx
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos

