



**RECHAZA PETICIÓN DE INVALIDACIÓN PARCIAL
DEDUCIDA POR OFFICE HUNTER S.A. RUT N°
76.199.191-4, RESPECTO DE INFOMRE DE
FISCALIZACIÓN N° 172 DE FECHA 07.09.2022 DEL
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO DE LA
SEREMI MINVU REGIÓN DEL MAULE.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°
TALCA, 13 ABR. 2023

267

VISTOS:

1. Artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República;
2. Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, Ley N° 18.575;
3. Ley número 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado;
4. D.F.L. N° 29, de Hacienda, de 2004, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo;
5. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
6. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
7. Informe de fiscalización N.° 172 de fecha 7 de septiembre de 2022, emitido por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría de Estado;
8. Solicitud de invalidación de fecha 7 de octubre de 2022, presentada por OFFICE HUNTER S.A.;
9. Ord. N° 1385 de fecha 16 de diciembre de 2022, que da lugar a tramitación a solicitud de invalidación y cita a audiencia previa;
10. Acta de audiencia previa de fecha 17 de enero de 2023;
11. El Decreto Ley N° 1.305 de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
12. Lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 397, (V y U), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
13. El D.S. N°25 (V. y U.), de 10 de mayo de 2022, que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para la Región del Maule;
14. Lo dispuesto en la Resolución N° 7 de 2019, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

- a) Que, con fecha 7 de octubre de 2022, Carla Andrea Abatte Mayol, en representación de OFFICE HUNTER S.A., deduce solicitud de invalidación que establece el artículo 53 de la ley 19.880, con el objeto de dejar sin efecto parcialmente el Informe de fiscalización .° 172 de fecha 7 de septiembre de 2022, emitido por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría de Estado;
- b) Que, mediante Ord. N° 1385 de fecha 16 de diciembre de 2022, se da lugar a tramitación a solicitud de invalidación, citando a audiencia previa la cual se realizó según consta el acta de fecha 17 de enero de 2023;
- c) Que, tanto la solicitud de invalidación como los argumentos expuesto en la audiencia previa, dicen relación con estar en desacuerdo con las conclusiones del informe. A este respecto, señala que el informe cuestionado, a través de indicios, llega a la conclusión errónea que el proyecto Altos de Culenmapu corresponde a un desarrollo inmobiliario habitacional;
- d) Que, para ello señala que OFFICE HUNTER S.A. en síntesis, vende parcelas de 5.000 m2 producto de subdivisiones realizadas al alero del D.L. 3.516 de 1980, pero no construye, ni ha construido, no piensa construir viviendas u otra edificación en las parcelas que comercializa. En cuanto a los caminos, señala que



el SAG, para autorizar la subdivisión predial debe verificar que los lotes queden conectados a un espacio público, a través de caminos (lotes caminos o servidumbres), lo que no puede considerarse como indicio de un desarrollo habitacional;

- e) Que, seguidamente analiza de forma separada las conclusiones del informe que pretende invalidar, respecto de los elementos indiciarios como son; publicidad, apertura de calles, electricidad, agua potable, equipamiento, acceso controlado, explotación agrícola. Junto con ello indica que no se le puede aplicar normativa nueva del año 2022 a una subdivisión del año 2017, agregando que se contraviene lo dispuesto en el art. N° 55 de la LGUC, ya que dicha norma autoriza las construcciones excepcionales que en el área rural se permiten;
- f) Que, analiza jurídicamente la invalidación abundando en dictámenes del ente Contralor al efecto, finalizando con la solicitud concreta, al Seremi de Vivienda y Urbanismo que invalide parcialmente el informe en cuestión, dejando sin efecto aquellos pasajes que han sido impugnados, y en su lugar, determinar que, de los antecedentes del proyecto, no se desprende que este sea un desarrollo urbano o habitacional;
- g) Que, en primer término, cabe indicar que el origen del informe cuestionado es a solicitud del Juzgado de Policía Local de Vichuquén en causa Rol N° 466/2022 a consecuencia de una denuncia de la dirección de obras municipales de dicha comuna;
- h) Que, en segundo término la solicitud de invalidación es requerida al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y no al Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano quien emitió el informe;
- i) Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe indicar que no se está aplicando normativa nueva del año 2022 a una subdivisión del año 2017, ya que el D.L. 3.516 por el cual se generó la subdivisión es del año 1980, el cual señala en su art. 2° inc. 1° como infracción la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios resultantes. A su vez el art. 3 Inc. 2° indica que corresponde, entre otros, a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en dicha norma. Ambas normas no han sido modificadas desde el año 1980 y coincide con las atribuciones fiscalizadoras de este Servicio (Aplica criterios contenidos en los dictámenes N°s 8.990 de 2004 y 29.289 de 2016);
- j) Que, la causa de la invalidación, básicamente, consiste en que el acto administrativo sea contrario a Derecho. Como se indicó, el D.L. 3.516 de 1980, otorga a este Servicio la competencia de fiscalizar con el objeto que las subdivisiones que se generen no tengan como resultado la destinación a fines urbanos o habitacionales. De esta forma se ha actuado bajo la competencia otorgada por el ordenamiento jurídico de acuerdo a las facultades que se detentan;
- k) Que, como se ha razonado, el cuestionamiento tiene que ver con no estar de acuerdo con las conclusiones a que se arribaron en el informe, las cuales han sido fundadas como se expresa en el documento impugnado, de acuerdo a las facultades que otorga el ordenamiento jurídico, que no se reiteran por economía procedimental, pero se dan por reproducidos;
- l) Que, de esta forma, atendido el mérito de los antecedentes reunidos en el procedimiento, analizados según lo dispuesto en los artículos N° 35, 38 y 53 de la Ley N° 19.880, en especial, los fundamentos del Informe de fiscalización N.º 172 de fecha 7 de septiembre de 2022 que se solicita invalidar parcialmente, mismos que no han logrado ser desvirtuados por la solicitud de invalidación presentada por OFFICE HUNTER S.A. y los argumentos vertidos en la audiencia previa por parte del solicitante, cabe rechazar la petición de invalidación parcial en comento;
- m) Que, por razones de buen servicio y atendido el mérito de lo preceptuado en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado;



SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULE
2 Norte N° 720, de la ciudad de Talca.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

RESUELVO:

I.- RECHÁZASE la petición de invalidación parcial presentada por OFFICE HUNTER S.A. respecto del Informe de fiscalización N° 172 de fecha 7 de septiembre de 2022 emitido por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría de Estado.

II.- NOTIFÍQUESE la presente resolución a las direcciones de correo electrónico informadas: carla@officehunter.cl y ausen@solisabogados.cl.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.



RODRIGO HERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULE

CAB / MGM / JRM. -

Distribución:

- Correo electrónico a ausen@solisabogados.cl y carla@officehunter.cl
- Dpto. Desarrollo Urbano
- Jurídica
- Archivo Seremi
- Oficina Partes