

La propiedad paga contribuciones de \$55.000.000 anuales desde 2021 y recién se puede habitar

# La disputa por esta mansión de más de 3.600 m2 junto al lago Villarrica

BANYELIZ MUÑOZ

El empresario inmobiliario José Miguel Martabid lleva nueve años tratando de regularizar la Casa Latakia, propiedad de 3.618 metros cuadrados construidos situada a orillas del lago Villarrica. La recepción final ha sido rechazada en siete oportunidades por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Pucón, que considera que la vivienda no se ajusta a la normativa al estar en una zona de riesgo.

Sin embargo, un dictamen de la Seremi de Vivienda de la Región de la Araucanía aprobó el permiso, por lo que la DOM, pese a estar en desacuerdo, debió acatar lo que establece su superior jerárquico y otorgó la recepción definitiva.

Sin embargo, como no estaba de acuerdo, el director de obras municipales llevó sus discrepancias técnicas a la Contraloría para que zanjara el asunto.

El historial de problemas de este inmueble es largo. Inicialmente, Martabid debió pagar una multa por infringir el permiso de edificación al construir diez veces más de lo que había sido aprobado, dado que el proyecto original habilitaba una casa de 262,9 metros cuadrados. Por lo mismo, debió presentar un nuevo proyecto.

Es en esta segunda instancia donde se trabaja el avance. Durante cuatro décadas el área en que se emplaza la casa se consideró urbana, pero una interpretación de la Contraloría la cambió a rural. Por ello el propietario debió ingresar un nuevo expediente, pero la DOM tuvo un criterio diferente -mantiene la idea de que es zona urbana- y el empresario apeló.

“Concurrimos a la Contraloría para solicitar su pronunciamiento de dichas observaciones, señalándonos que quien debía pronunciarse era la Seremi de Vivienda y Urbanismo. La Ley Orgánica de Municipalidades dispone que esta instancia es el superior jerárquico, la cual tiene las competencias técnicas para realizar dicho pronunciamiento”, comenta Álvaro Gómez, abogado de Martabid.

**Esta casa ya cumple con una serie de permisos, ¿cuáles son?**

“Cuenta con la concesión marítima aprobada por la Armada de Chile (tiene embarcadero); pertinencia ambiental ante el Servicio de Evaluación



IMAGEN DEVIBEO

Ambiental favorable sin afectación al medio ambiente; proyectos de agua potable y alcantarillado de aguas servidas aprobados, con sus respectivas resoluciones que permite su funcionamiento, entre otros”.

**¿Por qué construyó una casa tan grande?**

“Tanto su diseño como su construcción fueron concebidos con un propósito muy claro: convertirse en un lugar de encuentro para toda la familia. Se trata de un núcleo numeroso, compuesto por seis hermanos, diez nietos y una gran cantidad de sobrinos. También la casa cuenta con espacios de bodegas y estacionamientos techados que suman superficie, sin ser metros cuadrados habitables, y hacen pensar que la casa es muy grande”.

**Entiendo que nadie vive en ella, ¿se puede habitar con esta resolución?**

“Hoy la casa puede ser ocupada y habitada sin ningún inconveniente, ya que cuenta con la recepción definitiva de obras, trámite necesario que la ley exige para habilitar su uso. Antes de

eso, nunca fue utilizada. Siempre don José Miguel Martabid ha creído que las cosas deben hacerse de manera correcta y conforme a derecho. Ese ha sido el camino que se siguió desde el inicio, a pesar de que el Servicio de Impuestos Internos empezó a cobrar las contribuciones sin que la casa esté habitada ni recepcionada desde 2021”.

El abogado exhibe un registro de los pagos: en 2024 se pagaron \$55.639.154 y en 2025 ya van dos cuotas canceladas, que suman \$30.796.127. El avalúo fiscal es de más de 4.500 millones de pesos.

## Distintos criterios

El punto en discordia se refiere a la ruralidad o no del terreno. Patricio Escobar, seremi de Vivienda de la región, explica que la unidad territorial C del plan regulador intercomunal Villarrica-Pucón tiene carácter de rural.

Si bien el inmueble está construido en una zona de riesgo, en este caso, por avalancha volcánica o por corriente de aluviones, dice que un dictamen emitido por la Contraloría el 10 de septiembre del 2021 establece que se puede construir en áreas rurales, siempre que se cumpla con un plan de evacuación y mitigación, el cual fue presentado. Pero la DOM señala que el área donde se ubica la casa es urbana.

“Dicho documento establece cuáles son las zonas de evacuación y los puntos de encuentro. Es un plan que existe. Por otro lado, no es una zona

de expansión urbana. Es como la casa rural más tradicional, por decirlo así, donde hay una vivienda y un cuidador. Más allá del tamaño que tenga, no representa una expansión urbana. Si fuera así, se necesitaría el Informe Favorable de Construcción (IFC) por parte del Servicio Agrícola y Ganadero”, indica Escobar.

**Igual, no es normal ver casas de esas magnitudes al borde de un lago.**

“A nosotros no nos corresponde opinar sobre si son muy grandes o no. A nosotros nos corresponde revisar la normativa. Son llamativos los metros cuadrados que tiene, pero no nos pronunciamos sobre eso. Solo nos pronunciamos sobre las observaciones que hace la DOM. Si hubiera sido sobre la vivienda, hubiéramos analizado si cumple o no con la ley. Pero no es parte de las observaciones que generó la DOM”.

Francisco Torres, administrador municipal de la Municipalidad de Pucón, ratifica que la opinión de la DOM es que esta obra no se ajusta al tenor del plano regulador intercomunal por la zona en la que se encuentra edificada.

“Nosotros fuimos súper enfáticos en que nos íbamos a contraponer al criterio de la Seremi. Desde la Municipalidad de Pucón despachamos un oficio con todos los antecedentes técnicos solicitándole a la Contraloría, en especial a la División de Infraestructura, que determine quién tiene la razón técnica”.

La mansión superó diez veces las dimensiones del proyecto original, que contemplaba una casa de 262 metros cuadrados.