

Condominio Landhaus Los Colonos se levantó sin los permisos

Suprema frenó proyecto de parcelas en Puerto Varas: 60 dueños están en ascuas

Fallo entrega un plazo de 60 días para regularizar el proyecto. Municipio no puede asegurar que se pueda seguir construyendo.

FRANCISCA ORELLANA

Más de 60 parcelas ha vendido el condominio Landhaus Los Colonos, en Puerto Varas, cuyas obras deberán paralizarse tras un dictamen de la Corte Suprema. La resolución judicial respaldó la decisión del municipio local, que detectó que el loteo se trataba de un proyecto residencial y no una subdivisión de predios agrícolas, como rezaba la autorización entregada por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).

El caso se arrastra desde 2022, luego de que el Consejo de Defensa del Estado (CDE) solicitara a la Dirección de Obras Municipales constatar el avance de obras que no contaban con los permisos pertinentes. Las empresas Agrícola y Ganadera Aitúe y Constructora Tres Puentes recurrieron a la justicia para revertir la paralización, lo que fue rechazado por la Corte de Apelaciones de Puerto Montt. Insistieron en la Suprema, pero este tribunal también dio la razón a las autoridades, que acreditaron la existencia de un proyecto que excede con creces las excepciones para construir en suelo rural.

"Y sin haber solicitado los permisos e informes que la ley exige", según se lee en el dictamen.

Los ministros dieron 60 días a las empresas para regularizar las infracciones detectadas.

En el predio de 113 hectáreas había una lechería. Se crearon 200 parcelas que hasta este jueves seguían a la venta, con precios desde 2.250 UF y ganchos comerciales como energía eléctrica soterrada, caminos asfaltados, red de agua, acceso controlado, factibilidad de fibra óptica, red de incendio, cancha de tenis y reglamento de copropiedad.

El alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate, explica que cerca de las 1.000 parcelaciones que se desarrollaron tras la pandemia en la comuna se situaron en terrenos con fines agrícolas.

"La ley prohíbe el cambio de uso agrícola a residencial, el problema es que por más de 30 años se normalizó urbanizar campos completos sin per-



La promoción en Instagram, internet y portales inmobiliarios dice que las parcelas cuentan con acceso a agua, electricidad soterrada y factibilidad de fibra óptica.

misos", asegura.

Para él, el fallo de la Suprema sienta un precedente respecto a cómo actuar, pero no resuelve el problema de fondo.

"En ningún caso nuestra intención es evitar que se desarrollen proyectos habitacionales en zonas rurales. Queremos que los poderes ejecutivo y legislativo creen una ley que lo permita y definan los estándares. Hoy el 30% de las parcelas de Puerto Varas está ubicado en zona de riesgo volcánico, no tiene agua potable ni tratamiento de aguas servidas".

¿Qué pasa con las casas que ya están construidas? ¿Se demolerán?

"Estamos analizando en profundidad el fallo para ver su aplicabilidad. Como municipio en ningún caso tenemos la intención de demoler las casas. Nuestro problema es con el modelo de parcelación porque no hay nada que lo regule".

¿Los que compraron parce-

las podrán construir más adelante?

"No podría entregar esa certeza en este minuto porque aún analizamos el fallo. En este caso hay una irresponsabilidad: habiendo un fallo de la Corte de Apelaciones (que paraba las obras), se siguió vendiendo parcelas. Me parece que se jugó con las expectativas y la plata de la gente. Vamos a seguir fiscalizando y si no cumplen se aplicarán medidas administrativas como multas".

Rodrigo Cabrera, abogado inmobiliario y socio de CBC Abogados, explica que si las infracciones no son subsanadas, los responsables del proyecto podrían exponerse a nuevas fiscalizaciones y sanciones, e eventualmente a la demolición de las obras ejecutadas sin permisos.

Agrega que el fallo puede gatillar que nuevos organismos recurran a la justicia por la validez de la subdivisión, lo que eventualmente podría afectar a quienes ya compraron.