



REPÚBLICA DE CHILE
AGRUPACIÓN DE COMUNAS CABO DE HORNO
Y ANTÁRTICA CHILENA
I. MUNICIPALIDAD DE CABO DE HORNO
SECRETARÍA MUNICIPAL

DECRETO ALCALDICIO N°

487

MAT: Declara la inhabilitabilidad total y disponer la demolición de edificaciones irregulares emplazadas en inmueble fiscal del sector Centro Comercial de Puerto Williams, por no ofrecer garantías de salubridad y seguridad conforme al artículo 148 N° 3 de la LGUC.

Puerto Williams,

14 OCT 2025

VISTOS:

- Las atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones;
- La Sentencia de Proclamación del Tribunal Electoral Regional de Punta Arenas, de fecha 22/11/2024;
- El Acta Complementaria de Proclamación, de fecha 29/11/2024;
- Las atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones;
- El Decreto Alcaldicio de Personal N° 1067, de fecha 06/12/2024 que designa como Alcalde a don Patricio Fernández Alarcón;
- El Decreto Alcaldicio de Personal N° 684, de fecha 30/06/2025, que nombra como Secretario Municipal Suplente a don César Suárez Muñoz;
- El Memorándum N° 359 de la Dirección de Obras Municipales, de 03.10.2025, suscrito por el Director DOM don José Conejeros Gallardo, que eleva Informe Técnico N° 1 de 01.10.2025 y Certificado de Condición de Habitabilidad de la misma fecha, recomendando declarar la inhabilitabilidad TOTAL y demolición inmediata del inmueble ubicado en Centro Comercial N° 0131 Este, conforme a los arts. 148, 149, 150 y 161 bis de la LGUC; adjuntando: (i) Permiso de Edificación N° 20 (28.09.2000); (ii) Resolución DOM N° 001/2008 que aprueba subdivisión del sector Centro Comercial (23.06.2008); (iii) Ord. Carabineros N° 119 (09.05.2022) y N° 73 (04.09.2025); (iv) Res. Exenta MBN E-26980 (11.09.2024) que deniega regularización por DL N° 2.695; y (v) Ord. SE12-862 de la SEREMI de Bienes Nacionales (22.09.2025).
- El Memorándum N° 1068, de 13.10.2025, del Alcalde a la Secretaría Municipal (S), que ordena decretar la inhabilitabilidad total y la demolición inmediata del inmueble singularizado, en conformidad a los arts. 148, 149, 150 y 161 bis de la LGUC, atendido lo informado por la DOM y lo planteado por Carabineros en Ord. N° 73/2025.
- El Permiso de Edificación y Recepción Definitiva N° 20 (2000), acogido a Ley N° 19.667 (regularización), que consigna la nota: "La tenencia de los terrenos del Centro Comercial se encuentra en trámite entre Armada de Chile-Puerto Williams y SEREMI de Bienes Nacionales XII Región...", y que se otorgó para "construcción destinada a local comercial".
- La Resolución de Aprobación de Subdivisión o Fusión DOM N° 001/2008 (23.06.2008), que aprueba la subdivisión del Centro Comercial (plano XII-4-286-CU), consignando: Lote 2B como zona de equipamiento y Lote 2C como área verde, con propiedad Fisco de Chile (SEREMI de Bienes Nacionales), y roles/identificación catastral respectivos.
- La Res. Exenta MBN E-26980 de 11.09.2024, que deniega la solicitud de regularización presentada por doña Berta Ehrmantraut Córdova, C.I. 5.080.701-0, respecto del inmueble

- La Res. Exenta MBN E-26980 de 11.09.2024, que deniega la solicitud de regularización presentada por doña Berta Ehrmantraut Córdova, C.I. 5.080.701-0, respecto del inmueble de Calle Uspashun s/n esquina O'Higgins, por: (a) no acreditar posesión material continua, exclusiva y tranquila por más de 5 años; (b) exceso del avalúo (aprox. \$924.244.500) sobre 380 UTM; y (c) tratarse de inmueble fiscal inscrito a nombre del Fisco de Chile (fojas 1.782 N° 1963, año 1992, CBR Punta Arenas; reinscrita a fojas 4 N° 4, año 2018, CBR Cabo de Hornos), de conformidad con el art. 8 del DL N° 2.695/1979.
- El Ord. SE12-862 de 22.09.2025, de la SEREMI de Bienes Nacionales Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, que: (i) certifica que los terrenos (Lotes 2B y 2C) corresponden a propiedad fiscal; (ii) declara que no existe acto administrativo que autorice edificación, instalación de mejoras ni uso del terreno por terceros; (iii) autoriza que se proceda a la demolición de las mejoras “de acuerdo a la normativa legal correspondiente y sin perjuicio de los derechos de terceros”; y (iv) solicita no imputar costos de demolición ni retiro de escombros al Fisco–MBN, por no haber autorizado uso, ocupación, construcción o regularización.
- Los Oficios de Carabineros de Chile: Ord. N° 119 (09.05.2022) y Ord. N° 73 (04.09.2025) de la 4ª Comisaría de Puerto Williams (F), que informan que el local “se mantiene abandonado sin comercio activo”, con “daños estructurales”, observándose consumo de alcohol y daños por terceros, generando insalubridad, dificultad a la luminosidad del entorno, temor e inseguridad; y solicitan verificar la situación para contribuir a la prevención situacional.
- Los arts. 148 a 157 de la LGUC (demoliciones) y art. 24 de la LOCM (funciones DOM), y demás normativa urbanística y procedimental aplicable.

CONSIDERANDO:

- Que la Dirección de Obras Municipales, mediante Informe Técnico N° 1 y Certificado de Condición de Habitabilidad de 01.10.2025, constató en el inmueble de Centro Comercial N° 0131 Este daños estructurales mayores en fundaciones/asentamientos, muros, vigas, pilares/columnas, losas/pisos, ventanas y techumbres, así como daños en instalaciones sanitarias y eléctricas, además de desprendimientos (tapacanes, letrero superior), revestimientos abollados y rotura de tapas de protección de ventanas —repuestas por personal municipal para impedir ingreso de terceros—; y calificó la edificación como “INHABITABLE IRREPARABLE (para decreto de demolición)”, recomendando “DEMOLICIÓN TOTAL”, de acuerdo con art. 149 LGUC.
- Que los Oficios de Carabineros N° 119/2022 y N° 73/2025 dan cuenta de que la construcción, abandonada y en mal estado, ha propiciado consumo de alcohol y daños por terceros, y “provoca dificultad a la luminosidad del entorno del sector, generando temor, inseguridad y molestia”, lo que reviste riesgo situacional para vecinos, escolares y locales aledaños.
- Que el Permiso de Edificación N° 20 (2000) fue otorgado para regularización de local comercial, dejando constancia de la tenencia en trámite entre Armada y MBN; y que, con posterioridad, mediante Resolución DOM N° 001/2008 (23.06.2008) se aprobó la subdivisión del sector Centro Comercial, determinando el Lote 2B como equipamiento y el Lote 2C como área verde, ambos de propiedad fiscal (Fisco de Chile).
- Que la Res. Exenta MBN E-26980 (11.09.2024) denegó la regularización por DL N° 2.695/1979 presentada por doña Berta Ehrmantraut Córdova, por no acreditar posesión material suficiente, exceder el avalúo legal permitido, y por recaer en inmueble fiscal inscrito a nombre del Fisco de Chile (inscripción conservatoria vigente); por lo que no existe título que habilite propiedad ni posesión regularizable sobre el terreno.
- Que el Ord. SE12-862 (22.09.2025) de la SEREMI de Bienes Nacionales certifica la propiedad fiscal, niega la existencia de autorización de uso o de mejoras, autoriza proceder a la demolición conforme a derecho y solicita no imputar costos al Fisco–MBN, por no ser autor ni habilitante de las obras u ocupación.

- Que en el caso sub lite concurren las causales del art. 148 LGUC, en particular su N° 3 (“obras que no ofrecen debidas garantías de salubridad y seguridad o que amenazan ruina”) —conforme al Informe Técnico DOM— y, además, el supuesto del N° 2 (ejecución en bienes de uso público/propiedad fiscal sin autorización), atendidos los destinos de equipamiento y área verde fijados en 2008 y la inexistencia de acto administrativo habilitante.
- Que los arts. 149, 150, 151, 152, 153 y 154 de la LGUC establecen el procedimiento para demoliciones, contemplando reconocimiento por la DOM, plazo prudencial al propietario para demoler, reposición técnica y reclamación judicial; y, en su caso, la ejecución forzada con auxilio de la fuerza pública y previo desalojo, sin perjuicio de lo previsto en el art. 156 para peligro inminente.
- Que en atención a lo informado por la DOM, por Carabineros y por la SEREMI de Bienes Nacionales, la demolición es necesaria, idónea y proporcional para resguardar la seguridad, salubridad y orden urbano en el sector Centro Comercial; y que, conforme al art. 148 LGUC, los costos de la medida deben imponerse a quien resulte responsable de las obras y/o ocupación irregulares, no al Fisco-MBN, que no autorizó el uso ni construcción.
- Que, complementando lo anterior, debe señalarse que, conforme al artículo 669 del Código Civil, el dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, tiene derecho a hacerse suyo el edificio o a exigir su retiro a costa del que edificó. En el presente caso, el Fisco de Chile —como propietario del terreno— ha manifestado expresamente que no desea adquirir las edificaciones levantadas sin autorización, consintiendo en su demolición. En consecuencia, dichas obras no forman parte del patrimonio fiscal, sino que pertenecen, por accesión imperfecta, a quien las erigió o las mantuvo en ocupación irregular, correspondiendo, por tanto, que la demolición y sus costos sean de cargo del ocupante o responsable de las obras, conforme a los arts. 148 de la LGUC y 669 del Código Civil.
- Que, por consiguiente, procede declarar la inhabilitación total e irreparabilidad y ordenar la demolición del inmueble ubicado en Centro Comercial N° 0131 Este, siguiendo el procedimiento y garantías previstos en la LGUC y demás normativa aplicable, y notificar tanto al propietario registral (Fisco de Chile/MBN) como a la interesada identificada y eventuales ocupantes, en los términos del art. 151 LGUC.

DECRETO

1°.- DECLÁRASE, la INHABITABILIDAD TOTAL e IRREPARABILIDAD de la edificación existente en Centro Comercial N° 0131 Este, sector Centro Comercial de Puerto Williams, conforme al Informe Técnico N° 1 DOM de fecha 01.10.2025 y al Certificado de Condición de Habitabilidad anexo.

2°.- ORDÉNESE, la DEMOLICIÓN TOTAL de la referida edificación, por concurrir la causal del artículo 148 N° 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (obras que no ofrecen debidas garantías de salubridad y seguridad o que amenazan ruina) y, además, el supuesto del artículo 148 N° 2 del mismo cuerpo legal, respecto del emplazamiento en bienes fiscales destinados a equipamiento y área verde, sin la autorización competente.

3°.- FÍJASE, al propietario del inmueble (Fisco de Chile, para efectos de notificación registral) y a quien resulte responsable de las obras o de su actual ocupación, un plazo de 10 días hábiles contado desde la notificación del presente acto, para:

- a) Demoler voluntariamente la totalidad de la obra, por su cuenta y riesgo, con plan de manejo de residuos y medidas de seguridad aprobadas por la DOM; o, en subsidio,

- b) Solicitar reposición y revisión técnica conforme al artículo 152 LGUC, acompañando informe de profesional habilitado (arquitecto o ingeniero) y medidas correctivas, lo que no suspenderá la ejecución del presente Decreto, salvo que se dicte orden judicial de no innovar.

4°.- NOTIFÍQUESE,

- a) Al Fisco de Chile, por intermedio de la SEREMI de Bienes Nacionales Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, en su calidad de propietario registral;
- b) A doña Berta Ehrmantraut Córdova, en su calidad de interesada identificada en antecedentes administrativos relativos al inmueble; y
- c) A eventuales ocupantes que fueren habidos en el lugar.

Si alguno no fuere habido ni tuviere mandatario conocido, practíquese notificación por avisos, tres veces, en un periódico de la ciudad cabecera provincial, conforme al artículo 151 LGUC.

5°.- INFÓRMESE, a los interesados que, dentro del plazo fijado en el **Numeral 3°** precedente, podrán solicitar reposición y nueva revisión técnica ante la DOM, conforme al artículo 152 LGUC.

Sin perjuicio de ello, podrán reclamar ante la justicia ordinaria dentro de 10 días hábiles contados desde la notificación, según el artículo 154 LGUC.

La ejecución del presente acto solo se suspenderá si el Alcalde recibe orden de no innovar del tribunal competente dentro del plazo legal.

6°.- DISPÓNGASE, que, vencido el plazo del **Numeral 3°**, o desechada la reposición, y no habiéndose notificado orden de no innovar, la Municipalidad, por intermedio de la Dirección de Obras Municipales, proceda sin más trámite a la demolición de la obra ruinosa (artículo 153 LGUC), con auxilio de la fuerza pública de ser necesario, previo desalojo de los ocupantes.

Instrúyase a la DOM para coordinar la ejecución con las unidades de Seguridad Pública, Aseo y Ornato y Medio Ambiente, a fin de garantizar el retiro y disposición final de escombros, así como los cierres perimetrales y señalización preventiva.

7°.- ESTABLÉZCASE, que la demolición y sus costos serán de cargo de quien resulte responsable de las obras y/o ocupaciones irregulares, no del Fisco–Ministerio de Bienes Nacionales, conforme a su Ord. SE12-862 de 22.09.2025 y al artículo 148 LGUC.

Precísese, además, que, conforme al artículo 669 del Código Civil, el dueño del terreno en que otra persona hubiere edificado sin su conocimiento tiene derecho a no hacerse dueño del edificio y a exigir su retiro a costa del edificador. En el presente caso, el Fisco de Chile, como propietario del terreno, ha manifestado expresamente su voluntad de no adquirir las edificaciones irregulares y de consentir su demolición, razón por la cual la demolición y sus costos serán de cargo del ocupante o responsable de las obras, no del propietario fiscal.

8°.- REQUIÉRASE, a la SEREMI de Bienes Nacionales colaboración para la toma de posesión material del terreno una vez despejado, y a Carabineros de Chile apoyo para asegurar el orden y la seguridad durante las actuaciones.

9°.- OFÍCIESE, al Conservador de Bienes Raíces de Cabo de Hornos para que consigne administrativamente el presente Decreto respecto del inmueble singularizado.

De acuerdo a los antecedentes señalados en los **VISTOS Y CONSIDERANDO**.

ANOTESE, COMUNIQUESE A QUIEN CORRESPONDA, Y UNA VEZ HECHO, ARCHIVESE.



CÉSAR SUÁREZ MUÑOZ
SECRETARIO MUNICIPAL SUPLENTE



PATRICIO FERNÁNDEZ ALARCÓN
ALCALDE

PFA/JCG/CSM/LSP/csm

Distribución:

1. SEREMI de Bienes Nacionales de Magallanes y Antártica Chilena;
2. Sra. Berta Ehrmantraut Córdova
3. Dirección de Obras Municipales;
4. Alcaldía;
5. Secretaría Municipal;
6. Dirección de Control;
7. Dirección de Administración y Finanzas;
8. Secretaría Comunal de Planificación;
9. Departamento de Desarrollo Comunitario;
10. Archivo Oficina de Partes.