





TRABAJANDO  
PARA USTED

**DECLARA ADMISIBLE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR GERT HEITMANN PRIETO, A TRAVÉS DE SOLICITUD DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 2026, EN EL CONTEXTO DE RECHAZO DE SOLICITUD N° 59 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2026, MEDIANTE SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO, RELATIVA A PREDIO ROL SII N°64-04, UBICADO EN LA COMUNA DE LA UNIÓN. (Art. 118 BIS LGUC - INFORME DDUI N° 12/2026).**

0 0243

**RESOLUCION EXENTA N° \_\_\_\_\_/**

**VALDIVIA, 18 MAY 2026**

**VISTOS:**

- a) La Ley N° 16.391 crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- b) El DL. N° 1.305 que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) El Decreto N° 397 (V. y U.) de 1976 "Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo".
- d) Decreto de Nombramiento Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, en trámite.
- e) El Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, que Aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- f) El D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, que Aprueba Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- g) Ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción.
- h) Circular Ordinario N° 212 - DDU 525 - de fecha 30 de mayo de 2025, y sus modificaciones, que informe de normas a las que se refiere el artículo segundo transitorio de la Ley 21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción con entrada en vigencia el 30 de mayo de 2025, e imparte instrucciones sobre las mismas.
- i) Carta S/N, de fecha 25 de febrero de 2026, suscrita por Gert Heitmann Prieto, a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, solicitando recepción definitiva, por falta de pronunciamiento de DOM La Unión, invocando silencio administrativo negativo.
- j) Carta S/N, de fecha 23 de febrero de 2026, de Gert Heitmann Prieto, dirigida a DOM La Unión, en virtud de la cual efectúa presentación para solicitar certificar silencio negativo administrativo, respecto de solicitud N° 59, de recepción definitiva presentada el 25.10.2025.
- k) Informe DDUI Art. 118 BIS LGUC N°12/del 13 de abril de 2026, suscrito por la Encargada del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, doña Liliane Etcheberrigaray Cárdenas, cuya materia indica "Art. 118 bis de la LGUC; Declárese admitida a trámite la Reclamación interpuesta ante la Seremi Minvu Los Ríos en relación con la Solicitud acogida al Silencio Administrativo negativo previsto en el artículo 118, inciso tercero, de la LGUC, ante la DOM de La Unión, por Don Gert Heitmann Prieto, con fecha 25 de febrero de 2026."
- l) Memo N° 34/del 13 de abril de 2026, de Encargada Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Seremi V. y U. de la Región de Los Ríos, Liliane Etcheberrigaray Cárdenas, que indica "Remisión de antecedentes e Informes para Dictación de Resoluciones de Admisibilidad/Inadmisibilidad acogidas al Art. 118 bis de la LGUC."
- m) Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, y sus modificaciones, de Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO**

- 1. Que, por intermedio de Carta citada en la letra i) de los vistos, ingresada a esta Secretaría Regional Ministerial con fecha 25 de febrero de 2026, don Gert Heitmann Prieto presentó

reclamación en el contexto del silencio administrativo negativo, por falta de pronunciamiento oportuno de la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Unión, respecto de solicitud de Recepción definitiva de obra nueva N° 59 de fecha 24 de octubre de 2025, respecto de predio ROL SII 63-04, ubicado en Eleuterio Ramirez N° 1275, de la comuna de La Unión, Provincia del Ranco.

2. Que, la referida presentación de don Gert Heitmann Prieto, mencionada en la letra i) de los vistos, indica lo siguiente: "(...)En mi calidad de propietario de la casa ubicada en calle Ramirez 1275 de la ciudad de La Unión, con domicilio en parcela 22 condominio las Mosquetas misma ciudad, correo electrónico (...) vengo a solicitar la recepción definitiva de la mencionada propiedad ya que este trámite se solicitó a la DOM de la ciudad de La Unión, con fecha 25 de octubre del año 2025 y que ya ampliamente vencidos todos los plazos estipulados por la ley aún no se concreta. Por esta razón se ha hecho valer el silencio administrativo negativo. Esto infringe lo estipulado en el Art. 144 párrafo primero y cuarto de la OGUC. En virtud de lo expuesto, respetuosamente solicito a Ud. Disponga las medidas para resolver este grave y costosa situación de acuerdo a los estipulados en el Art. 1.4.13 de la OGUC. (...)".

Que, a su presentación adjunta Carta, mencionada en la letra j) de los vistos, en virtud de la cual solicita la certificación de silencio administrativo negativo por parte de la Dirección de Obras Municipales de La Unión, señalando lo siguiente: "(...) que en virtud de la no respuesta respecto de la solicitud de recepción definitiva presentada el 25-10-2025, signado con el número 59, y que corresponde al permiso de edificación número 01 de fecha 02-01-2024, Rol SII 63-04, vengo a hacer valer mi derecho al silencio administrativo negativo según lo dispuesto en el Art. 118 en párrafos 3, 4 y 5."

3. Que, el artículo 12 del Decreto con Fuerza de Ley citado en la letra e) de los vistos (**en adelante L.G.U.C.**), señala: *"La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo resolverá las reclamaciones interpuestas por particulares interesados en contra de las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales y de los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118, por contravenir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre construcción y urbanización contenidas en esta ley, su Ordenanza General o los instrumentos de planificación territorial, o normas técnicas de aplicación obligatoria"*.

4. Que, las letras a) y b) del artículo 118 bis de la L.G.U.C., respecto a las formalidades que deben cumplir la o las reclamaciones, señala: *"Los reclamos que se interpongan ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 12, se sujetarán a las siguientes reglas:*

a) *Los reclamos deberán ser interpuestos por cualquier particular interesado o por el propietario del predio respecto del cual se solicitó el permiso o autorización, dentro del plazo de treinta días, contado desde la fecha de publicación de la resolución o de la presentación a que se refiere el inciso tercero del artículo 118, según corresponda.*

b) *En el escrito de reclamación se deberá indicar con precisión:*

i. *La calidad de parte interesada que motiva la presentación; la individualización, con indicación del nombre y apellidos del reclamante; cédula de identidad; domicilio y, en su caso, la individualización de su apoderado, así como los medios electrónicos a través de los cuales se llevarán a cabo las notificaciones.*

ii. *La resolución que se reclama y, en su caso, la presentación por la cual se hizo valer el silencio administrativo negativo.*

iii. *La norma legal, reglamentaria o del instrumento de planificación territorial que se estima infringida.*

iv. *La forma en que se ha producido la infracción y, en los casos que corresponda, los hechos en los que se sustenta.*

v. *Las peticiones concretas que se formulan.*

vi. *El listado de los antecedentes y documentos que se acompañan"*.

5. Que, la letra c) del artículo 118 bis de la L.G.U.C. respecto de admisibilidad de las reclamaciones señala: *"c) Dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo indicado en el literal a) de este artículo, la Secretaría Regional Ministerial verificará que la o las reclamaciones hayan sido presentadas oportunamente y que se da cumplimiento a las exigencias establecidas en el literal b) precedente. Si la reclamación es extemporánea o no cumple con las*

exigencias indicadas, la declarará inadmisibile por resolución fundada; ésta será susceptible del recurso de reposición, el que deberá interponerse dentro de tercero día”.

6. Que, la admisibilidad del requerimiento antes individualizado fue analizado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, cuyo pronunciamiento técnico consta en Informe mencionado en la letra k) de los vistos, el cual en lo pertinente señala lo siguiente:

“i. Junto con saludarle, se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo -en adelante SEREMI MINVU-, el ingreso individualizado en el antecedente de este documento presentado por DON GERT HEITMANN PRIETO, por medio del cual solicita a esta SEREMI, acoger reclamación respecto del **Rechazo de la solicitud**, haciendo valer **Silencio administrativo negativo**, para el proyecto emplazado en ELEUTERIO RAMIREZ N°1275, propiedad de DON GERT HEITMANN PRIETO, tramitado ante la Dirección de Obras Municipales de La Unión -en adelante DOM-, acogido al procedimiento descrito en el Art. 12 y Art. 118 de la LGUC. de acuerdo con el siguiente detalle:

|  |  |
|--|--|
| <b><u>PARTICULAR INTERESADO</u></b>  | GERT HEITMANN PRIETO   |
| <b><u>RUT</u></b>  | ██████████   |
| <b><u>CORREO ELECTRONICO</u></b>   | ██████████@██████████.cl   |
| <b><u>PROPIETARIO</u></b>  | GERT HEITMANN PRIETO   |
| <b><u>ROL N °</u></b>  | 63-04  |
| <b><u>UBICADO EN</u></b>   | ELEUTERIO RAMIREZ N°1275   |
| <b><u>COMUNA</u></b>   | LA UNIÓN   |
| <b><u>PROVINCIA</u></b>  | DEL RANCO  |
| <b><u>TIPO PRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE</u></b>                                      | PRESENTACIÓN DE DON GERT HEITMANN PRIETO ANTE LA DOM, SOLICITANDO EL RECHAZO DE LA SOLCITUD N°59 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2026, MEDIANTE EL SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO |
| <b><u>FECHA DE PRESENTACIÓN DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO ANTE LA DOM</u></b> | 23 DE FEBRERO DE 2026  |
| <b><u>FECHA DE INTERPOSICIÓN DE LA RECLAMACIÓN ANTE LA SEREMI</u></b>                | 25 DE FEBRERO DE 2026  |
| <b><u>VÍA DE INGRESO</u></b>   | OFICINA DE PARTES, EN FORMATO DIGITAL  |
| <b><u>DIAS TRANSCURRIDOS AL INGRESO DE LA RECLAMACIÓN</u></b>                        | 2 DÍAS   |

ii. En su presentación, el reclamante expone que, en su calidad de propietario de un inmueble ubicado en la comuna de La Unión, ingresó ante la DOM una solicitud de recepción definitiva con fecha 24.10.2025, señalando que, habiendo transcurrido ampliamente los plazos establecidos en la normativa aplicable sin que dicha solicitud haya sido resuelta, ha hecho valer el silencio administrativo negativo conforme a lo dispuesto en el artículo 118 de la LGUC; indica que esta situación se habría extendido por un periodo superior al plazo legal, sin que exista pronunciamiento por parte de la autoridad comunal, lo que —según señala— infringiría lo dispuesto en el artículo 1.4.4. de la OGUC.

Agrega que, con fecha 23.02.2026, esto es, a 122 días desde la solicitud inicial, presentó una comunicación ante la DOM reiterando la falta de respuesta respecto de la solicitud de recepción definitiva asociada a un permiso de edificación anterior, haciendo valer el silencio administrativo negativo en virtud de lo establecido en el artículo 118 de la LGUC.

Finalmente, solicita a esta Secretaría Regional Ministerial que adopte las medidas necesarias para resolver la situación planteada, señalando expresamente que, a su juicio, resultaría aplicable lo dispuesto en el artículo 1.4.13. de la OGUC para efectos de obtener un pronunciamiento en el presente caso, acompañando antecedentes relativos al proyecto, tales como la solicitud de recepción definitiva, certificados técnicos y documentación vinculada al permiso de edificación y a la ejecución de la obra.

Agrega en relación a su análisis, lo siguiente:

“iv. De este modo, y de los antecedentes tenidos a la vista en la presentación precedentemente individualizada, es preciso señalar lo siguiente:

- 1- **DÉJESE CONSTANCIA**, en relación con el literal a) del artículo 118 bis de la LGUC, que del examen de los antecedentes y disposiciones aplicables se desprende que la reclamación cumple con el plazo de interposición, por cuanto acredita haber sido ingresado dentro del término de treinta (30) días, contado desde la fecha de presentación a que se refiere el inciso tercero del artículo 118 de la norma aludida. En consecuencia, se entiende por verificada su presentación oportuna.
- 2- **DÉJESE CONSTANCIA**, en relación con el literal b) del artículo 118 bis de la LGUC, que del análisis de los antecedentes acompañados se desprende que el escrito de reclamación contiene la información exigida en dicho literal, desarrollada de manera precisa y conforme a lo establecido en los numerales i) a vi) del mismo artículo, acompañando lo siguiente:
  - i. Individualización del reclamante.
  - ii. Identificación de la presentación que solicita rechazo de la solicitud sobre la que se reclama.
  - iii. Indicación de la norma legal y reglamentaria que se estima infringida.
  - iv. Descripción de la forma en que se habría producido la infracción.
  - v. Señalamiento de las peticiones concretas que se formulan.
  - vi. Listado de los antecedentes presentados.

**En consecuencia, se entiende por verificada la correcta presentación del escrito de reclamación.**

- 3- **DECLÁRESE ADMITIDA A TRÁMITE** la reclamación presentada por DON GERT HEITMANN PRIETO, relativa al proyecto emplazado en la propiedad de DON GERT HEITMANN PRIETO, Rol SII: 63-04 en la comuna de LA UNIÓN, por las razones expuestas en los numerales 1) y 2) precedentes.

7. Que, de acuerdo con lo analizado y certificado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, se daría cumplimiento a los requisitos de admisibilidad del Reclamo interpuesto por interesado, siendo necesario dar lugar a este y declararlo Admisible.

8. Que, frente a las circunstancias señaladas, resulta necesario dictar la presente:

**RESUELVO:**

1. **DECLÁRESE ADMISIBLE** la reclamación interpuesta ante este Secretaría Regional Ministerial, individualizada en la letra i) de los vistos, en virtud de lo señalado en el considerando cuarto, quinto y sexto de la presente.
2. **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución al reclamante (interesado) y propietario del predio donde se emplaza la obra nueva respecto de la cual fue requerido Recepción definitiva, la cual no fuere resuelta en forma oportuna y respecto de la cual se solicitó la certificación de Silencio administrativo negativo, sirviendo el presente acto administrativo como suficiente y atento oficio remitido.
3. **REQUIÉRASE** al Director de Obras de la Municipalidad de La Unión, para que, en el plazo de 10 días hábiles, contado desde la recepción del presente acto administrativo, informe en atención a la reclamación interpuesta, reproducida en el considerando primero de la presente, debiendo remitir copia de los documentos que conforman el expediente y los demás antecedentes necesario para resolver, sirviendo el presente acto administrativo como suficiente y atento oficio remitido.
4. **REQUIÉRASE** a don GERT HEITMANN PRIETO para que, en un plazo de 10 días hábiles, contados desde su notificación, pueda hacer valer sus alegaciones o defensas y aportar documentos u otro elemento de juicio, sirviendo el presente acto administrativo como suficiente y atento oficio remitido.
5. **TÉNGASE PRESENTE**, que para estos efectos de remitir información a esta SEREMI MINVU Región de Los Ríos, en el contexto del resuelto 4º de la presente Resolución, ésta deberá remitirse

al correo **ofpaminvulosrios@minvu.cl**, indicando en la materia y/o el asunto: "Art. 118 bis + [dirección del inmueble] + [comuna]".

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**



**CRISTIAN ARRIAGADA PATIÑO**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGION DE LOS RÍOS**

**CAP/LEC/BCC/GCS/dsb**

DISTRIBUCIÓN:

- Reclamante Gert Heitmann Prieto, domicilio [REDACTED]; correo electrónico: [REDACTED]; y [REDACTED]
- Propietario del inmueble (con copia de la reclamación y de su expediente); Gert Heitmann Prieto, domicilio [REDACTED]; correo electrónico: [REDACTED]; y [REDACTED]
- Director de Obras Municipalidad de La Unión.
- Sección Jurídica, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Ríos.
- Departamento de Desarrollo Urbano e infraestructura, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes.
- Transparencia Activa.

Lo tachado se procedió a efectuar en virtud de lo señalado en la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada.

