





TRABAJANDO
PARA USTED

DECLARA INADMISIBLE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR DON MIGUEL IGNAO MANSILLA, A TRAVÉS DE SOLICITUD DE FECHA 15 DE ENERO DE 2026, EN CONTRA DE RESOLUCION DE RECHAZO DE PERMISO DE EDIFICACION DE OBRA NUEVA N° 2025/08250, DE DOM VALDIVIA, CORRESPONDIENTE AL PREDIO ROL SII 102-17, UBICADO EN LA COMUNA DE VALDIVIA.(ART. 118 BIS LGUC - INFORME DDUI N° 10/2026).

RESOLUCION EXENTA N° 0 0245 /

VALDIVIA, 19 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 15 de enero de 2026, suscrita por Miguel Ignao Mansilla, Arquitecto, dirigida a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, que refiere a solicitud de revisión de expediente por la Seremi Minvu Los Ríos, respecto de Solicitud de permiso de obra nueva efectuado a la Dirección de Obras Municipales de Valdivia.
- j) Informe DDUI Art. 118 Bis LGUC N° 10/del 13 de abril de 2026, suscrito por Encargada de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, de la Seremi Minvu Los Ríos, Liliane Etcheberrigaray Cardenas, cuya materia indica: "Art. 118 bis de la LGUC; Declárese inadmisibile la reclamación interpuesta ante la Seremi Minvu Los Ríos en contra de la Resolución dictada por la DOM de Valdivia, por don Miguel Ignao Mansilla, con fecha 15 de enero de 2026."
- k) Memo N° 34/del 13 de abril de 2026, de Encargada de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Seremi Minvu Los Ríos, que indica "Remisión de antecedentes e Informes para Dictación de Resoluciones de Admisibilidad/inadmisibilidad - acogidas al Art.118 bis de la LGUC.
- l) 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 15 de enero de 2026, don Miguel Ignao Mansilla, solicita revisión de expediente de Solicitud de Permiso de edificación de obra nueva N° 2025/08250, de Dirección de Obras Municipales de Valdivia, en el contexto de solicitud en predio ROL SII 102-17, ubicado en René Schneider N° 135, de la ciudad y comuna de Valdivia.

2. Que, la requirente en su misiva indica lo siguiente: "(...) le escribe el Arquitecto Miguel Ignao Mansilla rut : [REDACTED] domiciliado [REDACTED]. patente profesional Arquitecto 3-89 , solicito tenga a bien recibir mi solicitud de revisión de expediente para permiso

de edificación de obra Nueva número de ingreso 2025 /08250 con fecha de ingreso 06 septiembre 2025 a plataforma D.O.M digital Municipalidad de Valdivia ,cuya solicitud es para permiso Obra Nueva 1er piso local comercial venta de repuestos superficie 184,8m2 y 2do piso oficinas de uso privado y bodega de repuestos al igual que el 3er y 4to piso superficies 241,5m2 guardado de repuestos ,superficie total de proyecto 426.3m2. Con fecha 07 de octubre de 2025 la DOM emite 5 observaciones en la plataforma digital ,la cual se da respuesta el 03 de noviembre 2025 ,el día 26 de noviembre la DOM emite un mail que indica DEVOLUCION de acta de observaciones en la que se indica aclarar 2 observaciones el documento técnico SEIM y por ubicación de la ruta de accesibilidad de discapacitados LEY 20422.- Se hizo la consulta técnica a la Seremi de transportes los Ríos ,sobre SEIM emitido con fecha 03 de noviembre 2025, ya que las opciones en la Plataforma del Ministerio es Grandes depósitos o bodegas industriales ,sin embargo no se encuentra el ítem para clasificar bodegas pequeñas ,la cual no existe en la plataforma ,sin embargo el ministerio de transporte da las indicaciones para obtener un nuevo SEIM que nos permita clasificar el proyecto, y emite una ratificación del proyecto que queda Exento de presentar un IMIV. Sin embargo, la D.O.M. conforme al inciso 6° y 7° del art.116 de la LGUC, a la circular Ord.n°0644 de 16 /12/2014 (DDU 278/2014) numeral 4 y dictamen de contraloría n°015189N17 de 28/04/2017, solo debe pronunciarse sobre el fiel cumplimiento de **LAS NORMAS URBANÍSTICAS** , aplicables al proyecto presentado y verificar su cumplimiento. es más, la DDU278/2024. numeral 4 (circular Ord n°0644 de 16-12-2014: Cabe hacer presente que si en la instancia de revisión de proyecto sometido a su consideración, EL DOM detecta que se incumplen normas de la LGUC y su OGUC, o de otras normas legales y reglamentarias que le sean aplicables y que no correspondan a normas urbanísticas, **ELLO NO CONSTITUYE MÉRITO PARA EFECTUAR OBSERVACIONES O RECHAZAR EL EXPEDIENTE** conforme al antes mencionado artículo 116 de la LGUC. Por lo tanto, solicito a usted tenga a bien hacer revisión del expediente que se adjunta ya que llevamos esperando 7 meses para obtener este permiso de Obra Nueva.. (...)"

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 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 inadmisibles 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 j) de los vistos, el cual en lo pertinente señala lo siguiente:

“i. 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 MIGUEL IGNAO MANSILLA, por medio del cual solicita a esta SEREMI, acoger reclamación en contra de la Resolución de rechazo del proyecto emplazado en la propiedad de DON RODOLFO FARIÑA MONDACA, dictada por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia -en adelante DOM-, acogido al procedimiento descrito en el Art. 12 y Art. 118 de la LGUC. de acuerdo con el siguiente detalle:

<u>PARTICULAR INTERESADO</u>	<u>MIGUEL IGNAO MANSILLA</u>
<u>RUT</u>	██████████
<u>CORREO ELECTRONICO</u>	██
<u>PROPIETARIO</u>	<u>RODOLFO FARIÑA MONDACA</u>
<u>ROL N °</u>	<u>102-17</u>
<u>UBICADO EN</u>	<u>RENE SCHNEIDER 135</u>
<u>COMUNA</u>	<u>VALDIVIA</u>
<u>PROVINCIA</u>	<u>VALDIVIA</u>
<u>TIPO DE RESOLUCIÓN DICTADA POR EL DOM</u>	<u>RESOLUCIÓN DE RECHAZO PARA SOLICITUD PERMISO DE EDIFICACIÓN, OBRA NUEVA N°2025/08250</u>
<u>FECHA DE RESOLUCIÓN RECLAMADA</u>	<u>NO SE ADJUNTA RESOLUCIÓN DE RECHAZO</u>
<u>FECHA DE INTERPOSICIÓN DE LA RECLAMACIÓN ANTE LA SEREMI</u>	<u>15/01/2026</u>
<u>VÍA DE INGRESO</u>	<u>OFICINA DE PARTES, EN FORMATO DIGITAL</u>
<u>DÍAS TRANSCURRIDOS AL INGRESO DE LA RECLAMACIÓN</u>	<u>NO SE ADJUNTA RESOLUCIÓN DE RECHAZO</u>

ii. En su presentación, el reclamante expone que, en el marco de la tramitación de un expediente de permiso de edificación de obra nueva ante la Dirección de Obras Municipales, se formuló una primera acta de observaciones relativas, entre otras materias, a la exigencia del SEIM y a aspectos de accesibilidad universal, señalando que posteriormente “se solicita aclaración vía correo electrónico” respecto de dicha exigencia; indica además que, habiendo efectuado una consulta a la Secretaría Regional Ministerial de Transportes, se le habría señalado un criterio distinto en cuanto a la procedencia de dicho instrumento, no obstante lo cual la DOM mantiene las observaciones formuladas, sosteniendo el reclamante que tales observaciones “no constituyen mérito para efectuar observaciones ni rechazar el expediente”, por cuanto —según expone— implicarían una exigencia ajena al ámbito de revisión de las normas urbanísticas, excediendo las facultades de la DOM en el marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, solicitando finalmente a esta Secretaría Regional Ministerial la “revisión del expediente que se adjunta”.

7. Agrega, en su punto IV. Análisis sobre la petición en concreto, indicando 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 acompañados se desprende que la reclamación no da cumplimiento a lo establecido, toda vez que no se acompaña el acto administrativo pertinente que permita acreditar que la solicitud fue ingresada dentro del plazo legal, por lo que no es posible verificar su presentación oportuna. Asimismo, se advierte que, junto con la exposición de la reclamación, se adjuntan capturas de pantalla de un correo electrónico mediante el cual se habría notificado al proyectista el rechazo del expediente; sin embargo, no se acompaña la resolución propiamente tal, y dichos antecedentes no resultan suficientes para la adecuada individualización del acto administrativo contra el cual se reclama, ni para la verificación de los requisitos exigidos.

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 no da

cumplimiento a las exigencias allí previstas, toda vez que no se presenta un escrito que contenga, de manera precisa y sistemática, la información requerida conforme a lo establecido en los numerales i) a vi) del citado artículo.

En particular, no se identifica de forma expresa la resolución sobre la cual se reclama, ni se incorpora un listado de los antecedentes y documentos que se acompañan. Asimismo, se advierte que parte relevante de la información exigida por el referido procedimiento ha debido ser extraída de los documentos adjuntos, por cuanto no se encuentra debidamente individualizada en la exposición del reclamo.

3- DECLÁRESE INADMISIBLE la reclamación presentada por DON MIGUEL IGNAO MANSILLA, relativa al proyecto emplazado en la propiedad de DON RODOLFO FARIÑA MONDACA, Rol SII:102-17 en la comuna de VALDIVIA, por las razones expuestas en los numerales 1) y 2) precedentes. (...)

8. Que, de acuerdo a lo analizado y certificado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de ésta Secretaría Regional Ministerial, no se daría cumplimiento a los requisitos de admisibilidad del Reclamo interpuesto por interesado, siendo necesario declararlo Inadmisible.

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

RESUELVO:

1. DECLÁRESE INADMISIBLE la reclamación interpuesta ante este Secretaría Regional Ministerial, individualizada en la letra i) de los vistos, en virtud de lo señalado en el considerando sexto y séptimo de la presente.

2. TÉNGASE PRESENTE que, en contra del presente acto administrativo, teniendo a la vista lo dispuesto en la parte final de la letra c) del artículo 118 bis de la L.G.U.C., procede recurso de reposición, el cual debe de interponer dentro del tercero día.

3. NOTIFÍQUESE la presente Resolución al reclamante y propietario del predio donde se emplaza la obra nueva en que fue requerido el permiso cuya resolución que la rechaza fue reclamada, sirviendo el presente acto administrativo como suficiente y atento oficio remitior.

4. COMUNÍQUESE al Director de Obras de la Municipalidad de Valdivia de lo resuelto, sirviendo el presente acto administrativo como suficiente y atento oficio remitior.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



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

CAP/LEC/BCC/GGS/dsb
DISTRIBUCIÓN:

- Reclamante: Miguel Ignao Mansilla; correo electrónico: [REDACTED]
- Propietario: Rodolfo Fariña Mondaca, Dirección: [REDACTED]
- Director de Obras Municipalidad Valdivia; Dirección: Independencia N° 455, Valdivia
- Sección Jurídica, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Ríos.
- Departamento de Desarrollo Urbano, 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.