





**TRABAJANDO
PARA USTED**

DECLARA ADMISIBLE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR ÁLVARO MATAMALA UBILLA, A TRAVÉS DE RECLAMO DE FECHA 06 DE FEBRERO DE 2026, EN CONTRA DE LA RESOLUCION DE RECHAZO N° 005, DE FECHA 09 DE ENERO DE 2026, DE DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE VALDIVIA, RELATIVO A PREDIO ROL SII N°1026-10, UBICADO EN LA COMUNA DE VALDIVIA. (Art. 118 BIS LGUC - INFORME DDUI N° 11/2026).

RESOLUCION EXENTA N° 0240 /

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 06 de febrero de 2026, suscrita por Álvaro Matamala Ubilla, a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, en virtud interpone Reclamo en el contexto del artículo 118 bis de la LGUC.
- j) Resolución de Rechazo N° 005, de Dirección de Obras - Ilustre Municipalidad de Valdivia, Región de Los Ríos, de fecha 09 de enero de 2026, respecto de predio Rol SII 1026-10 .
- k) Informe DDUI Art. 118 BIS LGUC N°11/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 contra de la Resolución dictada por la DOM de Valdivia, por don Álvaro Matamala Ubilla, con fecha 06 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 06 de febrero de 2026, don Álvaro Matamala Ubilla, presentó reclamación en contra de Resolución de Rechazo N° 005/2026, de fecha 09 de enero de 2026, de Dirección de Obras Municipales de Valdivia, emitido en el contexto de solicitud de Permiso de obra

menor N°205/06937, respecto de predio ROL SII 1026-10, ubicado en calle José Victorino Lastarria N° 200, de la comuna de Valdivia.

2. Que, la referida presentación de don Álvaro Matamala Ubilla, mencionada en la letra i) de los vistos, indica lo siguiente: "En lo principal: Reclamo en base a los artículos 12 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Que en este acto vengo en solicitar la aplicación del Artículo 118 bis letra f) de la LGUC. Con fecha 09.01.2026 me notifiqué por medio del Portal Dom Digital de la Municipalidad de Valdivia, el Rechazo del expediente de Solicitud de Obra Menor de la propiedad perteneciente a la FUNDACION HOGAR LUTERANO VALDIVIA. Esta reclamación se basa en el convencimiento de que la Solicitud cumple todos los requerimientos que se indican en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza(...)".

Agrega, en su escrito la normativa que estima ha sido vulnerada y menciona como aquello ha influido en el rechazo de la obtención del permiso. Por último, en su parte final, en referencia a su petitorio, señala lo siguiente: "Por la presente, en concordancia con los Artículos 12, 118 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en base a los antecedentes del proyecto que se adjuntan, se solicita al Sr. SEREMI MINVU de Los Ríos haga la revisión del expediente original, sus observaciones y la subsanación de estas, y en concordancia con esta presentación si corresponde. Instruya a la Dirección e Obras Municipales de la comuna de Valdivia, para que Otorque el Permiso de Obra Menor, de acuerdo a lo indicado en la letra f) del Art. 118 bis de la LGUC. (...)"

Que, a su presentación adjunta Resolución de Rechazo, de DOM de Valdivia, mencionada en la letra j) de los vistos, la cual indica: "Resuelvo: 1.-RECHAZASE la solicitud indicada en Expediente N°2025/06937, de fecha 04-08-2025, para el predio ubicado en José Victorino Lastarria N°0200, en virtud de los expuesto en los vistos de la presente resolución. 2.- Hágase entrega al solicitante del expediente correspondiente a su solicitud rechazada, previa notificación de la presente resolución. (...)."

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 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 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 ÁLVARO MATAMALA UBILLA, por medio del cual solicita a esta SEREMI, acoger reclamación en contra de la **Resolución de Rechazo** del proyecto emplazado en JOSE VICTORINO LASTARRIA N°0200, propiedad de FUNDACIÓN HOGAR LUTERANO VALDIVIA, 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:

PARTICULAR INTERESADO	ÁLVARO MATAMALA UBILLA
RUT	██████████
CORREO ELECTRONICO	██
PROPIETARIO	FUNDACIÓN HOGAR LUTERANO VALDIVIA
REPRESENTANTE LEGAL	LAURA BÖHM STOFFEL
ROL N °	1026-10
UBICADO EN	JOSE VICTORINO LASTARRIA N°0200
COMUNA	VALDIVIA
PROVINCIA	DE VALDIVIA
TIPO DE RESOLUCIÓN DICTADA POR EL DOM	RESOLUCIÓN DE RECHAZO N°005/2026 A LA SOLICITUD DE PERMISO DE OBRA MENOR, MODIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO ALTEREN SU ESTRUCTURA. ART. 5.1.4. NUMERAL 1. LITERAL B. DE LA OGUC.
FECHA DE RESOLUCIÓN RECLAMADA	09 DE ENERO DE 2026
FECHA DE INTERPOSICIÓN DE LA RECLAMACIÓN ANTE LA SEREMI	06 DE FEBRERO DE 2026
VÍA DE INGRESO	OFICINA DE PARTES, EN FORMATO DIGITAL
DÍAS TRANSCURRIDOS AL INGRESO DE LA RECLAMACIÓN	28 DÍAS

ii. En su presentación, el reclamante expone que, en el marco de la tramitación de una solicitud de permiso de obra menor ante la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, relativa al mejoramiento, conservación y normalización de un jardín infantil, se dictó la Resolución de Rechazo N°005 de fecha 09.01.2026, señalando que dicho acto administrativo desconoce la existencia de permisos y recepciones definitivas anteriores válidas y vigentes —en particular, el Permiso de Edificación N°483 y la Recepción Definitiva Total N°137 del año 2003—, los cuales, según indica, gozan de presunción de legalidad y no han sido invalidados conforme a la normativa aplicable.

Agrega que el proyecto ingresado corresponde a una obra menor que no altera la estructura, superficie, destino ni carga de ocupación del inmueble, indicando que durante el proceso de revisión se formularon observaciones por parte de la DOM, las cuales fueron subsanadas mediante la incorporación de antecedentes técnicos y administrativos, incluyendo planos actualizados, certificados y documentación complementaria, conforme a lo exigido en la normativa vigente.

Asimismo, expone una cronología detallada del expediente, señalando que la revisión por parte de la DOM se habría extendido por sobre los plazos establecidos en la normativa, indicando que la validación de antecedentes se efectuó el 31.07.2025, el inicio de revisión fue notificado el 05.08.2025 y el acta de observaciones se emitió 36 días después, en circunstancias que —según señala— el artículo 5.1.4. de la OGUC establece un plazo máximo de 15 días para dicha revisión, agregando además que la notificación de rechazo se produjo el 09.01.2026, esto es, 80 días después del ingreso de las

observaciones subsanadas el 21.10.2025 y a 126 días después de emitida el acta de observaciones, lo que, a su juicio, evidencia demoras en la tramitación del expediente.

Por otra parte, el reclamante indica que dentro de las observaciones formuladas se incorporaron exigencias relativas a la revisión de títulos de dominio y discrepancias en dimensiones del terreno, sosteniendo que tales materias exceden las facultades de la Dirección de Obras Municipales, haciendo referencia a lo dispuesto en el artículo 1.2.2. de la OGUC, en cuanto establece que no corresponde a dicha autoridad efectuar estudios de títulos de dominio.

Finalmente, concluye que el rechazo del expediente no se ajustaría a los antecedentes del proyecto ni al marco normativo aplicable, solicitando a esta Secretaría Regional Ministerial la revisión del expediente y que se instruya a la Dirección de Obras Municipales el otorgamiento del permiso de obra menor correspondiente."

Agrega, en relación a su análisis de admisibilidad, 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 publicación de la resolución a que alude la norma. 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 resolución que se reclama.
- iii. Indicación de la norma legal 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.

3- En consecuencia, se entiende por verificada la correcta presentación del escrito de reclamación. DECLÁRESE ADMITIDA A TRÁMITE la reclamación presentada por DON ÁLVARO MATAMALA UBILLA, relativa al proyecto emplazado en la propiedad de FUNDACIÓN HOGAR LUTERANO VALDIVIA, Rol SII: 1026-10 en la comuna de VALDIVIA, **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 esta 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 su Resolución de Rechazo a solicitud de Permiso de edificación se reclama, sirviendo el presente acto administrativo como suficiente y atento oficio remitido.

3. REQUIÉRASE al Director de Obras de la Municipalidad de Valdivia, 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 remisor.

4. REQUIÉRASE a FUNDACION HOGAR LUTERANO VALDIVIA, 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 remisor.

5. TÉNGASE PRESENTE, que para estos efectos de remitir información a esta SEREMI MINVU Región de Los Ríos, en el contexto del resuelvo 4º de la presente Resolución, ésta deberá remitirse al correo **ofpaminulosrios@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/GGS/RSB

DISTRIBUCIÓN:

- Reclamante Álvaro Matamala Ubilla, correo electrónico: [REDACTED]; y [REDACTED]
- Propietario del inmueble (con copia de la reclamación y de su expediente); Fundacion Hogar Luterano Valdivia, Representante Legal: Laura Böhm Stoffel, dirección: José Victorino Lastarria N° 0200, Valdivia, Región de Los Ríos.
- Director de Obras Municipalidad de Valdivia.
- 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.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100