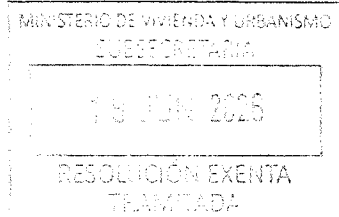


TRABAJANDO  
PARA USTED

**RESUELVE RECURSO JERÁRQUICO  
DEDUCIDO POR LA ENTIDAD  
PATROCINANTE CONSTRUYE FUTURO EN  
CONTRA DEL ORDINARIO N° 364 DE LA  
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE  
VIVIENDA Y URBANISMO DE LA REGIÓN DE  
VALPARAÍSO.**

**SANTIAGO, 18 JUN 2026**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 916**



HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

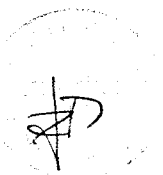
**VISTO:**

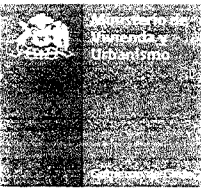
1. Lo dispuesto en el D.L. N° 1.305, de 1975,
2. Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
3. Resolución Exenta N° 364 de fecha 03 de febrero del 2026 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.
4. Presentación de fecha 16 de febrero de 2026 de la Entidad Patrocinante Construye Futuro Spa, que interpone recurso de reposición y en subsidio recurso jerárquico.
5. Resolución Exenta N° 1096 de fecha 18 de marzo del 2026 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.
6. Ordinario N° 158 de fecha 15 de abril del 2026 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso
7. Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre el trámite de toma de razón; y,

**CONSIDERANDO:**

1) Que por medio de la resolución citada en el visto 3) la Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso (en adelante Seremi) resuelve rechazar requerimiento de Entidad Construye Futuro (en adelante la Entidad) que tenía por objeto obtener la certificación de la Copropiedad Block 257 A-B-C-D del Conjunto Habitacional Población Quebrada Verde 5° Sector, Ignacio Serrano, de la comuna de Valparaíso, por no cumplir con todos los requisitos establecidos en el Capítulo III del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, que reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, al acompañar un acta de Acuerdo Colectivo con 27 firmas, equivalentes al 42,18% de las unidades de la copropiedad, debiendo contar con al menos 32 firmas ya que la copropiedad cuenta con 64 unidades.

2) Que, a través de la presentación citada en el visto 4), La Entidad, en conformidad al artículo 59 de la Ley N° 19.880, presenta recurso de reposición y en subsidio recurso jerárquico en contra de la Resolución Exenta N° 364 ya mencionada, solicitando que se revoque lo





TRABAJANDO  
PARA USTED

resuelto y que en definitiva se otorgue la certificación dada, estableciendo los siguientes fundamentos para aquello:

a) Que el expediente presentado para obtener la certificación, se levantó un acta de observaciones denominada "*Registro de Revisión de Expediente Certificación Copropiedad Objeto del Programa CVS 2025*" que respecto del Acuerdo Colectivo se reparo que "*11.- Acuerdo colectivo firmado por el 50% de los derechos del condominio. No quedan todas las partidas a la vista para firmas de copropietarios, se sugiere resumir explicación de partidas. Debido a observación del diagnóstico técnico, deberá volver a realizar el acuerdo con los cambios que se produzcan en las partidas*". Que las observaciones planteadas fueron subsanadas y no obstante aquello, se efectuaron nuevos reparos que en definitiva sirvieron de fundamento al rechazo, lo que no sería procedente según el recurrente, ya que este sostiene que tendrían un derecho adquirido respecto de la primera acta de observaciones, además de existir el principio de confianza legítima a las partes involucradas.

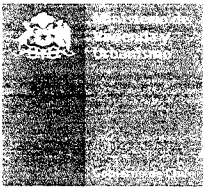
b) Que la copropiedad está compuesta de 64 unidades, de las cuales 16 pertenecen al Servicio de Bienestar Social de la Armada, por lo que dichos inmuebles son de propiedad fiscal y por tanto no pueden ser objeto del programa de mejoramiento, no siéndoles aplicables el acuerdo colectivo. De esta manera, el universo de unidades sería de 48 inmuebles y respecto de los cuales corresponde sacar las firmas de al menos 24 de ellas, lo que se cumpliría a cabalidad.

c) Que el primer Acuerdo Colectivo cumplía con la interpretación más amplia respecto del número de firmas que se necesitaban, ya que se acompañaron 42 firmas, y que la disminución de firmas en la segunda presentación se debió a circunstancias coyunturales y ajenas a los copropietarios como a la Entidad.

3) Que mediante la resolución mencionada en el visto 5) la Seremi rechazó el recurso de reposición mencionado en el considerando anterior en base a los siguientes argumentos:

a) "*Respecto de los resultados de la revisión de expediente, mediante observaciones, el documento "acuerdo colectivo" presentado inicialmente si bien fue observado respecto de las formas, en cuanto que a los firmantes no le quedaban a la vista las partidas priorizadas, pero sí el número de firmantes superaba el 50% de las 64 unidades, 42 firmas, específicamente. Al haber cumplido lo requerido en res Ex 887, Resuelvo Letra L, el porcentaje de firmas en el documento no fue observado, ya que se cumplía con el requisito exigido. Como respuesta a observaciones, se presenta un nuevo documento con priorización de partidas corregidas, y a la vista de los firmantes, pero con un total de 27 firmas de residentes, que representa al 42,17% de las viviendas.*".

b) "*Cabe indicar que no se trata de nuevas observaciones, pues el proceso de certificación considera sólo un período de observaciones, el que finalizó con fecha 26 de noviembre de 2025. Por lo que el incumplimiento señalado, de no contar con el 50% de las firmas no se pudo acreditar al momento de cerrar el proceso de certificación, ya que como se*



TRABAJANDO  
PARA USTED

*explicó en el punto precedente, el primer documento presentado y observado, sí cumplía con el porcentaje solicitado".*

c) Respecto de las 16 viviendas de propiedad del Servicio de Bienestar de la Armada de Chile, estas son parte integrante de la Copropiedad Block 257 A\_B\_C\_D Población Quebrada Verde 5to. Sector, Ignacio Serrano, comuna de Valparaíso, aunque dichas unidades no sean objeto del subsidio del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios. Por lo anterior siguen siendo parte de la copropiedad y por lo tanto deben ser consideradas para calcular el total de las viviendas y el porcentaje de derechos para la toma de decisiones.

d) Por último, concluye que *"se requieren un mínimo 32 firmas equivalentes al 50% de los derechos, lo que no fue cumplido en el documento de respuesta a las observaciones enviadas el 26 de noviembre de 2025, ya que se presenta un acuerdo colectivo con 27 firmas, equivalentes al 42,17%, porcentaje inferior al mínimo requerido según dispone la Resolución Exenta N° 887, resuelvo 2, letra L".*

5) Que por medio del Ordinario N° 158 de 2026, la Seremi Minvu Región de Valparaíso remite los antecedentes para el conocimiento y resolución del recurso jerárquico en contra de la Resolución Exenta N° 364 de 2026, teniendo presente lo anterior, se efectúa el siguiente análisis del caso.

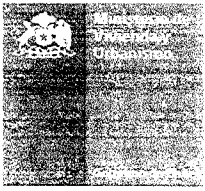
6) Que el D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016 reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios y tiene, entre otros objetos, la ejecución de proyectos para condominios de viviendas, sea para el mejoramiento de bienes comunes como para la ampliación de la vivienda en copropiedades regidas por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Que en su artículo 3 manifiesta que *"Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se podrán regular todas aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de este Reglamento".* Además, en su artículo 89 indica que *"Las comunidades de copropietarios y/o residentes de Condominios de Vivienda, deberán acreditar la calidad de condominio de vivienda social o económica ante la respectiva Seremi, procedimiento que será sancionado mediante resolución y permitirá iniciar formalmente el proceso de postulación".*

7) Que, por medio de la Resolución Exenta N° 380 (V. y U.) de 2022 se regulan las operaciones y actos que inciden en la aplicación práctica del Capítulo III del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016 sobre proyectos para condominios de vivienda.

En su Resuelvo N° 2 numeral 39 y siguientes establece el proceso de certificación de condominio objeto del programa, en que la Entidad Patrocinante presentará un expediente de certificación a la Seremi con los antecedentes pertinentes y que culmina, de ser procedente, con una Resolución de Certificación de Condominio Objeto del Programa

En el numeral 41 se indica que *"La Seremi deberá procesar la Certificación mediante el análisis del Expediente de Certificación, el que debe contener, a lo menos, los antecedentes que a*



TRABAJANDO  
PARA USTED

*continuación se detallan, sin perjuicio de aquellos antecedentes complementarios que la Seremi establezca en la resolución que habilita el proceso”, estableciendo dicho numeral una serie de antecedentes lo que incluye aquellos documentos o antecedentes que la Seremi solicite formalmente.*

*Por su parte el numeral 42 indica “Los Expedientes de Certificación deberán presentarse con todos y cada uno de los documentos señalados en el numeral 41 precedente. La ausencia de algún antecedente y/o la presentación de documentos en blanco, incompletos, adulterados, ilegibles o cualquier otra condición que no permita realizar su evaluación, será causal de rechazo por parte de la Seremi, quedando fuera del proceso”*

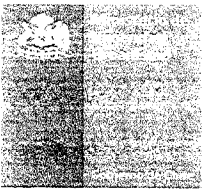
*El numeral 48 manifiesta que “Una vez presentado el Expediente de Certificación, la Seremi comunicará a la Entidad Patrocinante, en una única instancia, si existen observaciones a los antecedentes presentados, dentro de los plazos definidos previamente, indicando el plazo para su subsanación”*

8) Que la Resolución Exenta N° 887 de la Seremi Minvu región de Valparaíso de fecha 07 de agosto de 2025, instruye sobre procedimiento de presentación de expedientes, a fin de participar en los procesos de certificación de copropiedades de acuerdo al artículo 89 del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, contemplando, en lo pertinente, en su resuelvo 2° numeral 4 que el expediente presentado a la Seremi deberá contener entre otros antecedentes un **ACTA DE ACUERDO COLECTIVO** el cual consistirá en un acuerdo escrito firmado por el **50% de los derechos del condominio**, con la adhesión al diagnóstico, el cual debe contener obligatoriamente, conocer y aceptar los alcances del programa, los antecedentes del expediente, el diagnóstico y la priorización de partidas entregados por la Municipalidad, la Entidad Patrocinante, el Serviu, según corresponda, reforzar la organización y conocimiento a través de la Ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y que dispondrán de los ahorros requeridos por el Programa.

9) Que por medio de registro de revisión de expediente de fecha 02 de octubre de 2025, presentado por la Entidad Patrocinante Construye Futuro del Conjunto Habitacional Ignacio Serrano, copropiedad Block 257 A-B-C-D de la Comuna de Valparaíso, se indica como observación en lo relativo al acuerdo colectivo que *“No quedan todas las partidas a la vista para firma de copropietarios, se sugiere resumir explicación de partidas. Debido a observación del diagnóstico técnico, deberá volver a realizar el acuerdo con los cambios que se produzcan en las partidas”*. Que habiendo la Entidad Patrocinante hecho subsanación de las observaciones, se determina por la Seremi por medio de la resolución citada en el visto 3 que no es posible certificar debido a que se ingreso un acuerdo colectivo que contiene 27 firmas equivalentes al 42,18%

10) Lo primero que corresponde dilucidar es determinar qué se debe entender por el **50% de los derechos del condominio**. Al ser un requisito o exigencia impuesta por la Seremi, esta le ha interpretado como equivalente al 50% de las unidades del condominio, así en





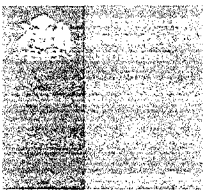
la resolución recurrida indica *"la copropiedad se encuentra constituida por 64 unidades, por lo que debió contar el acuerdo escrito con al menos 32 firmas"*. La misma interpretación ha sostenido el recurrente quien en su escrito manifiesta *"con las 27 firmas, que representan, de acuerdo a lo comentado, representan un 56,25% de las 48 unidades objeto del programa"*.

Si bien es clara la interpretación y aplicación que se le ha dado a la expresión 50% de los derechos del condominio, tanto por la Seremi como por el recurrente, resulta recomendable precisar su redacción teniendo presente el tratamiento que le da la Ley N° 21.442 a los derechos de los propietarios sobre los bienes comunes y cómo se determinan sus porcentajes.

Dicho lo anterior, siendo la copropiedad de 64 unidades, correspondía acompañar un acuerdo colectivo con al menos 32 firmas de copropietarios, situación que se cumple en el primer acuerdo presentado, sin embargo, este fue objetado por no quedar todas las partidas a la vista de los copropietarios al momento de firmar, y que debido a las observaciones técnicas debía realizarse un nuevo acuerdo colectivo que contenga los cambios a las partidas, por lo que debía presentarse necesariamente un nuevo acuerdo colectivo en los términos expuestos que contenga el número de firmas necesario, lo que no ocurrió respecto de este último punto. No se advierte una nueva observación como plantea el recurrente, sino un incumplimiento a las observaciones originalmente formuladas.

11) En cuanto a que habría un derecho adquirido por parte del recurrente respecto de la primera acta de observaciones, tal planteamiento no resulta procedente por cuanto el acta es un acto trámite, es decir, es de aquellos actos que se emiten en el marco de un procedimiento sin contener pronunciamiento sobre el fondo del asunto, en los mismos términos se ha expresado la Contraloría General De La República en una serie de dictámenes, así ha manifestado que *"la diferencia entre el derecho adquirido y la mera expectativa, consiste en que sólo hay derecho adquirido cuando por un acto del hombre o un hecho jurídico se ha ejercido una facultad legal existente en ese momento y son simples expectativas las esperanzas de adquirir un derecho fundadas en la ley vigente. No puede haber en concreto un derecho subjetivo, sin un hecho adquisitivo, pero si ese hecho se estaba realizando y no estaba concluido, o si el derecho estaba sujeto a alguna condición suspensiva, **los derechos adquiridos no nacen hasta que se reúnen todos los hechos jurídicos que son presupuestos o requisitos para ello.**"* (lo destacado es nuestro) (Dictamen 33451 de 2006), en consecuencia, al no tratarse de un acto terminal ni favorable, el acta no pudo consolidar un derecho adquirido.

12) Otro aspecto planteado por el recurrente es que para la determinación del 50%, no se deben considerar las 16 unidades que corresponderían al Servicio de Bienestar de la Armada, indicando que estas serían de propiedad fiscal, y no son objeto del programa de mejoramiento. Si bien es discutible que dicha propiedades sean bienes fiscales, y se ajusta más a la categoría de bienes de afectación fiscal, el requisito



TRABAJANDO  
PARA USTED

exigido no distingue el titular de la propiedad, y siendo un antecedente exigido por la SEREMI en su Resolución Exenta N° 887, no se observa fundamento para que, en dicha ponderación deban excluirse estos inmuebles, más aún si se considera que las obras a realizar afectarían bienes comunes.

13) Que, de acuerdo con lo expuesto precedentemente, y atendido que el acuerdo colectivo acompañado por la Entidad Patrocinante Construye Futuro SpA no acreditó el cumplimiento del porcentaje mínimo exigido por la Resolución Exenta N° 887, de 2025, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, corresponde rechazar el recurso jerárquico deducido subsidiariamente en contra de la Resolución Exenta N° 364, de 2026, por lo que dicto lo siguiente:

**RESOLUCIÓN:**

**1° RECHÁZASE** el recurso jerárquico deducido en subsidio por la **Entidad Patrocinante Construye Futuro SpA** en contra de la Resolución Exenta N° 364, de 03 de febrero de 2026, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**2° INSTRÚYASE** a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso de precisar en los términos expuestos en la parte considerativa el requisito relativo al porcentaje de adhesión exigido en el acta de acuerdo colectivo

**3° NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la Entidad Patrocinante **Construye Futuro SpA** y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.



*Natalia Aguilar Bravo*

**NATALIA AGUILAR BRAVO  
SUBSECRETARIA**

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**JDB/ MBG**

- Entidad Patrocinante Construye Futuro Spa (calle Blanco N° 1623, oficina 1603, Valparaíso)
- Gabinete Ministro
- Gabinete Subsecretario
- SEREMI Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso
- DIJUR MINVU
- DDU MINVU
- Contraloría Interna MINVU
- Oficina de Partes
- Ley de Transparencia Art. 7/g.

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

*Jovita Gavilan Gonzalez*

**JOVITA GAVILAN GONZALEZ  
INGENIERO COMERCIAL  
MINISTRO DE FE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

