





\*\*\*\*\*  
**TRABAJANDO  
PARA USTED**  
\*\*\*\*\*

**INICIA PROCEDIMIENTO  
ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO EN  
CONTRA DE LA ENTIDAD PATROCINANTE  
"CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SANTA  
MARÍA LTDA.", CONFORME A LO  
DISPUERTO EN LA LEY N° 19.880, QUE  
ESTABLECE LAS BASES DE LOS  
PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS QUE  
RIGEN LOS ACTOS DE LOS ÓRGANOS DE LA  
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, POR  
INCUMPLIMIENTO O INFRACCIÓN AL  
CONVENIO REGIONAL DE ASISTENCIA  
TÉCNICA PARA PROGRAMAS  
HABITACIONALES SUSCRITO CON LA  
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE  
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS  
RÍOS, APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN  
EXENTA N° 589, DE FECHA 15 DE  
DICIEMBRE DE 2016.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° **0254**

VALDIVIA, **27 MAY 2026**

**VISTOS:**

1. Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
2. La Ley N° 20.174, que Crea la XIV Región de Los Ríos y la Provincia de Ranco en su territorio.
3. El Decreto Ley N° 1.305, de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
4. El Decreto N° 397, de 1976, que contiene el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
5. El Decreto Supremo N° 355, de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización.
6. Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
7. D.F.L. N° 1 de 2000, que fija Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
8. El Decreto de Nombramiento, que designa a don Cristian Arriagada Patiño como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, el cual se encuentra actualmente en trámite.
9. El Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales suscrito entre la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda." y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, con fecha 14 de diciembre de 2016.
10. La Resolución Exenta N° 589, de fecha 15 de diciembre de 2016, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que aprueba Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales suscrito con la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.".
11. El ORD. N° 241, de fecha 26 de febrero de 2019, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, dirigido a la Entidad Patrocinante

"Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.", que recuerda que boleta de garantía presentada en el marco de la suscripción del Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales se encuentra próxima a vencer.

12. El Memorandum N° 51, de fecha 12 de marzo de 2019, suscrito por la Asesora Jurídica y dirigido a la Encargada de Registros Técnicos, ambas de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, remitiendo Informe Jurídico indicando proceder y devolviendo archivador con antecedentes de la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda."
13. La Resolución Exenta N° 234, de fecha 14 de junio de 2019, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que declara renovación de Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales y su anexo, suscrito entre la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos y la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda."
14. La Resolución Exenta N° 71, de fecha 19 de febrero de 2021, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que declara renovación de Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales y su anexo, suscrito entre la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos y la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda."
15. El ORD. N° 464, de fecha 14 de abril de 2026, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, dirigido a la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.", entregando plazo perentorio para ingresar antecedentes de renovación de Convenio Regional de Asistencia Técnica.
16. El Memorandum N° DPP/35/2026, de fecha 29 de abril de 2026, suscrito por la Encargada de Registros Técnicos y dirigido al Encargado de la Sección Jurídica, ambos de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, solicitando iniciar procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda."
17. El Memorandum N° 31, de fecha 30 de abril de 2026, suscrito por el Encargado de la Sección Jurídica y dirigido al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, solicitando pronunciamiento respecto a la procedencia de iniciar proceso sancionatoria a la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda."
18. La instrucción del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, de fecha 05 de mayo de 2026, ordenando proceder con procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda."
19. La Resolución N° 36, de fecha 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

#### **CONSIDERANDO:**

#### **1. ANTECEDENTES QUE DAN CUENTA DE LOS INCUMPLIMIENTOS POR PARTE DE LA ENTIDAD PATROCINANTE "CONSTRUCTORA SANTA MAGDALENA SPA".**

- a) Que, la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.", mantiene un Convenio Regional de Asistencia Técnica, en adelante CRAT, desde el año 2016. Dicho convenio ha sido renovado en distintas oportunidades, constando la última renovación en la Resolución Exenta N° 71, de fecha 19 de febrero de 2021.

- b) En este contexto, con fecha 04 de abril de 2025, la Entidad ingresó una solicitud de renovación de convenio, bajo el Folio N° 2025914000021, a través de la plataforma de proveedores [www.proveedores.tecnicos.minvul.gob.cl](http://www.proveedores.tecnicos.minvul.gob.cl); sin embargo, dicha solicitud fue rechazada atendiendo a observaciones de admisibilidad además de haber sido presentada fuera de plazo.
- c) Que, de acuerdo a los antecedentes remitidos por el Departamento de Planes y Programas, esta Secretaría Regional Ministerial ha solicitado y notificado en reiteradas oportunidades a la Entidad, a fin de regularizar la situación, sin perjuicio de aquello, la Entidad no ha presentado la documentación necesaria para mantener su vigencia dentro del registro.
- d) En virtud de lo anterior, Mediante el Oficio ORD. N° 464, de fecha 14 de abril de 2026, se otorgó a la Entidad un plazo perentorio de 15 días para regularizar su situación, bajo apercibimiento de iniciar un procedimiento administrativo de término de convenio. A la fecha, de acuerdo a los antecedentes ingresados a esta Sección Jurídica, no existen ingresos por parte de la Entidad que den respuesta al oficio citado.
- e) Que, posteriormente, el Departamento de Planes y Programas informó mediante el Memorándum N° DPP/35/2026, de fecha 29 de abril de 2026, que a dicha fecha *"la Entidad no ha ingresado ningún instrumento de garantía destinado a la renovación del documento"*.
- f) Que, actualmente, se encuentra en custodia de esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos la Boleta Bancaria de Garantía N° 906237-1, con vencimiento el día 01 de junio de 2026. Conforme a la cláusula sexta del CRAT, la Entidad debía renovar dicho instrumento de caución con, al menos, 45 días de anticipación a su vencimiento, obligación que se encuentra incumplida.

## 2. ANÁLISIS DEL CONVENIO E INFRACCIONES IMPUTADAS.

Que, como se indicó en el considerando precedente, el Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, suscrito entre la Entidad y esta Secretaría Regional Ministerial, establece en su **cláusula sexta**, lo siguiente: *"Para garantizar el fiel cumplimiento del presente convenio, la ENTIDAD entrega a la SEREMI boleta bancaria de garantía N° 0376382-7, del Banco de Chile, extendida a favor de ésta, pagadera a la vista a su sola presentación, por UF 300 (trescientas unidades de fomento), exigido según la categoría correspondiente en el cuadro inserto en la letra b) de la cláusula cuarta de este convenio, con vigencia mínima de 30 meses, para 'garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, que celebre CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SANTA MARÍA LTDA., RUT: 76.330.106-0, con la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, para operar en los programas habitacionales del MINVU'. Esta caución deberá ser renovada, a lo menos, 45 días corridos antes de su expiración, mientras las obligaciones de la ENTIDAD derivadas de este Convenio se encuentren pendientes"*.

Que, en el contexto de la renovación del Convenio Regional de Asistencia Técnica, el cual fue aprobado mediante la Resolución Exenta N° 234, de fecha 14 de junio de 2019, citado en el numeral 13 de los vistos, se indica en los considerandos que *"la boleta ingresada está en custodia del departamento de Administración y Finanzas, para su verificación con entidad financiera. Número de boleta N° 503044-0, de fecha 12/03/2019, del Banco de Chile, monto 300 UF. Vencimiento 30/09/2021. Boleta N° 376382-7, del Banco de Chile, de fecha 28 de septiembre de 2016, se hizo efectiva ORD. N° 329 de fecha 14 de marzo de 2019, dando cumplimiento a cláusula SEXTA del convenio"*.

Que, en misma línea de lo anterior, consta que el último documento de caución ingresado por la Entidad Patrocinante corresponde a la **Boleta Bancaria de Garantía N° 906237-1, DE Banco de Chile, por un monto de 300 UF, con vencimiento el día 01 de junio de 2026.**

Que, la falta de renovación oportuna de la garantía constituye una **infracción expresa al convenio** suscrito por la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.". Asimismo, la persistencia de observaciones de admisibilidad, como lo son las deudas tributarias, además de la falta de antecedentes suficientes para la renovación del convenio, **contravienen los requisitos mínimos obligatorios para permanecer vigentes en el respectivo registro técnico.**

En tal sentido, y de conformidad a lo dispuesto tanto en el convenio como en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, **ante la falta de renovación del documento de garantía con la anticipación debida (45 días), esta Secretaría Regional Ministerial se encuentra facultada para iniciar las gestiones de cobro inmediato del documento custodiado**, a fin de evitar la desprotección del interés fiscal.

De este modo, y atendiendo al principio de legalidad, el cobro de la garantía, así como el término del convenio, deben necesariamente materializarse mediante un procedimiento administrativo sancionatorio.

Por otro lado, la **cláusula décimo octava** del CRAT dispone que dicho convenio tendrá **duración de 2 años y será renovado tácita y automáticamente por periodos iguales y sucesivos, de así estimarlo ambas partes.**

Finalmente, la **cláusula vigésimo primera** del CRAT indica las responsabilidades e infracciones, señalando en qué situaciones puede efectuarse el cobro de la garantía por parte de la SEREMI, la cual señala lo siguiente: "(...) Si la infracción a las cláusulas 4° letra a); 10° letra b), e) y f); 12° y 15°, ocasionara algún perjuicio a las personas que la Entidad organiza, asiste o asesora de tal manera que producto de dicho incumplimiento implique que tales personas o el grupo resulten excluidos del proceso de selección, se impida el acceso oportuno a un subsidio, o dificulten la aplicación del subsidio, **la SEREMI podrá determinar unilateralmente no recibir nuevos proyectos u operaciones a postulación, hasta por el plazo de dos años.** Sin embargo, para que proceda tal facultad de la SEREMI, esta deberá ser precedida de un procedimiento administrativo, establecido en la Ley N° 19.880. igual efecto tendrán las siguientes circunstancias: (...) **g) No dar cumplimiento a la obligación establecida en el párrafo tercero de la cláusula sexta del presente convenio (...).**"

### **3. MEDIDAS PROVISIONALES.**

Que, el artículo 32 de la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, indicado en el numeral 6 de los vistos, faculta a la autoridad para **adoptar de oficio las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la decisión final y resguardar el interés público**, siempre que existan elementos de juicio suficientes para ello.

Que, si bien en cumplimiento de la cláusula sexta del CRAT, la Entidad Patrocinante hizo entrega en su oportunidad de la **Boleta Bancaria de Garantía N° 906237-1, de Banco de Chile por un monto de 300 UF**; lo cierto es que la Entidad omitió su deber de mantener vigente tal caución. En efecto, tras las comunicaciones enviadas por esta Secretaría Regional Ministerial, la Entidad no efectuó las renovaciones obligatorias, ni del Convenio ni del documento de caución.

Que, los antecedentes expuestos en los considerandos precedentes, sumado a la **proximidad del vencimiento de la Boleta Bancaria de Garantía, configuran un riesgo inminente de perjuicio al patrimonio fiscal**. De no ejecutarse la garantía antes del 01 de junio de 2026, esta Secretaría Regional Ministerial perdería el único mecanismo de resguardo frente al incumplimiento que se investiga.

Que, en virtud de lo anterior, y con el exclusivo objeto de asegurar que los fondos queden bajo custodia institucional mientras se tramita el presente proceso (garantizando así la eficacia de la resolución final), esta autoridad estima indispensable decretar, como medida provisional, el **cobro de la garantía de fiel cumplimiento**. Lo anterior, sin perjuicio de lo que se resuelva esta autoridad al término de este procedimiento administrativo.

Que, junto con lo anterior, y como medida de resguardo, se determina la **suspensión provisional de la Entidad Patrocinante de los registros regionales y de la facultad de ingresar nuevos proyectos al amparo del Convenio**, mientras dure la tramitación del presente procedimiento administrativo sancionatorio.

4. Que, en consecuencia, resulta del todo necesario que esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos inicie un procedimiento administrativo en contra de la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.", con el objeto de determinar, conocer y comprobar los incumplimientos o infracciones al Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, cuya última renovación fue aprobada mediante Resolución Exenta N° 71, de fecha 19 de febrero de 2021.

#### **RESULEVO:**

1. **INÍCIÉSE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**, establecido en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en contra de la Entidad Patrocinante "**Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.**", RUT N° **76.330.106-0**, por los hechos señalados en la presente resolución, que constituirían infracciones a lo dispuesto en el Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, aprobado mediante Resolución Exenta N° 589, de fecha 15 de diciembre de 2016, y sus respectivas prorrogas, de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
2. **DESÍGNESE** a la funcionaria de la Sección Jurídica de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, doña **Stephany Herrera Quintana, como instructora del procedimiento administrativo** seguido en contra de Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.", RUT N° 76.330.106-0.
3. **DECRÉTENSE LAS SIGUIENTES MEDIDAS PROVISIONALES**, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley N° 19.880, y a fin de asegurar la eficacia de la decisión final:
  - a) **ÓRDENESE EL COBRO** y todas las gestiones necesarias para custodiar y reservar los fondos procedentes de la Boleta Bancaria de Garantía N° 906237-1, del Banco de Chile, por un monto de 300 UF, atendido el incumplimiento de la obligación de renovación oportuna y con el fin de resguardar el interés fiscal ante el eventual término anticipado del convenio, quedando prohibida su utilización, giro, o imputación presupuestaria hasta que el presente procedimiento administrativo se encuentre terminado y firme.

- b) **LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL** de la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.", RUT N° 76.330.106-0, de los registros regionales de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos. En virtud de esta medida, la Entidad queda inhabilitada para ingresar nuevos proyectos, asignar nuevas familias o realizar cualquier gestión al amparo del Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, mientras dure la tramitación de este procedimiento.
4. **TÉNGASE PRESENTE** que, en contra de la presente resolución, la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.", RUT N° 76.330.106-0, o quien acredite su representación, podrá exponer ante esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, cuanto considere procedente en defensa de sus intereses, dentro del **plazo de 10 días hábiles**, a contar de la fecha de notificación de la presente resolución.
5. **NOTÍFIQUESE**, la presente resolución a la Entidad Patrocinante "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.", RUT N° 76.330.106-0, según lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, por carta certificada dirigida al domicilio informado a esta Secretaría Regional Ministerial, a saber: Kilometro 7 Camino Panguipulli, comuna de Lanco, Región de Los Ríos.
6. **COMUNÍQUESE** la presente resolución al Departamento de Planes y Programas y a la Sección de Administración y Finanzas de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, para los fines administrativos y contables que correspondan.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE, Y ARCHÍVESE.**



**SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DE LOS RÍOS**

CAP/GGS/sha

**DISTRIBUCIÓN:**

- Entidad Patrocinante Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda., Kilometro 7 Camino Panguipulli, comuna de Lanco, Región de Los Ríos. Carta certificada Correos de Chile.
- Director Regional SERVIU Región de Los Ríos.
- Departamento de Planes y Programas de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Unidad de Registros Técnicos de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Sección Jurídica de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Funcionaria de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, doña Stephany Herrera Quintana (Sección Jurídica).
- SIAC de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Transparencia Activa.