



RESOLUCIÓN  
ELECTRONICA

RESUELVE RECURSO DE REPOSICION, CON JERARQUICO  
EN SUBSIDIO, INTERPUESTO POR LA SOCIEDAD  
INMOBILIARIA SANTA TERESA LTDA.

CHILLAN, 23 FEB. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 118

**VISTOS:**

Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1/19.653, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2000; la Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Ley N° 1.305 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975; la Ley N° 19.880 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de 2003; el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones; el Decreto N° 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; El Plan Regulador Intercomunal de Chillán y Chillán Viejo (PRIC) vigente; La Resolución Exenta N° 174 de esta Secretaría, de fecha 22.03.2022, que establece criterios y parámetros regionales que permiten cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, para la Región de Ñuble; la Carta s/n de la sociedad Inmobiliaria Santa Teresa Ltda., suscrita por la Sra. Javiera Milanca Riffo, ingresada a esta Secretaría con fecha 09.12.2025; el Oficio Ord. N° 13 de esta Secretaría, de fecha 07.01.2026; el Recurso de Reposición, con jerárquico en subsidio, interpuesto por la sociedad Inmobiliaria Santa Teresa Ltda., suscrito por la Sra. Javiera Milanca Riffo, ingresado a esta Secretaría con fecha 13.01.2026; las facultades que confiere el D.S. N° 397, (V. y U.) que fija el Reglamento de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, de 1997, en especial, lo dispuesto en su artículo 9; la Resolución Exenta N° 344 de esta Secretaría, de fecha 20.11.2019, que nombra Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura; La Resolución N° 36, de fecha 19.12.2024, modificada por la Resolución N° 8, de fecha 24.03.2025, ambas de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y,

**CONSIDERANDO:**

- a) Que, con fecha 19.11.2025, la Sra. Javiera Milanca, en representación de la sociedad Inmobiliaria Santa Teresa Ltda., ingresó una solicitud de informe favorable ante esta Secretaría Regional Ministerial, en el marco de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), para el proyecto denominado «Edificio Nueva Vida, Senior Suites Chillán», a desarrollarse en los predios rústicos Rol de Avalúo N° 2204-263 y N° 2204-264, emplazados en la comuna de Chillán.
- b) Que, a través del Oficio Ord. N° 410, de fecha 28.11.2025, esta Secretaría devolvió el expediente ingresado por considerar que el proyecto sometido a conocimiento de esta repartición no se enmarca en los supuestos contenidos en el referido inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC.
- c) Que, con fecha 09.12.2025, la Sra. Javiera Milanca, en representación de la sociedad Inmobiliaria Santa Teresa Ltda., ingresó una nueva solicitud de informe favorable ante esta Secretaría Regional Ministerial, en el marco de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, para el proyecto denominado «Edificio Nueva Vida, Senior Suites Chillán», a desarrollarse en los predios rústicos Rol de Avalúo N° 2204-263 y N° 2204-264, emplazados en la comuna de Chillán.
- d) Que, a través del Oficio Ord. N° 13, de fecha 07.01.2026, esta Secretaría devolvió el expediente ingresado por considerar que el proyecto sometido a conocimiento de esta repartición no se enmarca en los supuestos contenidos en el referido inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC.

Aquello, fue posible concluirlo de la revisión de los antecedentes que formaban parte de la presentación señalada en el literal precedente, entre los que se indicó que el objetivo del proyecto sería la *«Construcción de un edificio de departamentos estudio con actividades complementarias, **para arriendo permanente residencial de 3era edad autovalente**»*, definición que es coincidente con la descripción de Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores (ELEAM), cuyo destino correspondería homologar al uso de suelo residencial o a equipamiento clase salud, dependiendo del caso, de acuerdo a lo aclarado por la División de Desarrollo Urbano (DDU) de este Ministerio, a través de la Circular Ord. N° 539, de fecha 09.07.2007, **DDU-Específica N° 54/2007** (el énfasis es propio).

En línea con lo anterior, y dada la planimetría presentada, fue posible advertir que el destino del proyecto sujeto análisis es residencial.

e) Que, con fecha 13.01.2026, la Sra. Javiera Milanca, en representación de la sociedad Inmobiliaria Santa Teresa Ltda., interpuso un recurso de reposición en contra de nuestro Oficio Ord. N° 13, de fecha 07.01.2026, con recurso jerárquico en subsidio, en el que señala, en lo que interesa, lo siguiente:

- i. Que, el referido Oficio Ord. N° 13, de fecha 07.01.2026, habría resuelto *«devolver sin acoger a tramitación los antecedentes del proyecto, fundado en que su destino correspondería a uso residencial, solicitando se deje sin efecto dicho acto administrativo»*.
- ii. Fundamenta su requerimiento en que la devolución de la solicitud incurriría en un error en la *«calificación jurídica del destino del proyecto, al asimilar automáticamente el proyecto a un destino residencial, sin atender a su finalidad, funcionamiento real y programa arquitectónico»*, lo que resultaría contrario a los principios que rigen la actuación administrativa.

En esa misma línea, afirma que *«de la revisión íntegra de los antecedentes ingresados con fecha 04 de diciembre de 2025, no se menciona ni se hace alusión en ningún momento a un uso residencial, ni permanente ni habitacional»* si no que, por el contrario, el proyecto sería descrito como de explotación unitaria, orientado a la estadía temporal con prestación de servicios, lo que resultaría incompatible con el concepto urbanístico de vivienda o residencia permanente, configurándose un destino distinto al residencial, de esta manera, concluye que *«la calificación efectuada por SEREMI no se desprende de los antecedentes aportados por el titular, sino de una interpretación extensiva y formalista que no se condice con el contenido efectivo del expediente administrativo»*.

Enseguida, sostiene que el hecho de que el proyecto contenga un sistema de agua potable y alcantarillado de carácter común y general, sin existencia de medidores individuales por unidad, lo que sería incompatible con un uso de suelo residencial porque *«excluye la lógica de vivienda independiente, característica esencial del destino residencial»*, centralización que sería propia de hoteles, apart-hoteles, residencias turísticas y establecimientos de estadía transitoria o institucional, afirmando que *«todos ellos clasificados urbanísticamente como equipamiento o turismo, y no como vivienda»*.

Sostiene, igualmente, que resultaría desproporcionada la decisión de *«devolver íntegramente el expediente»* por cuanto, de los antecedentes contenidos en su presentación únicamente utilizó la expresión *«vivienda»* en los cuadros de superficie de carga de ocupación de la lámina L-1 y que, en el cuadro explicativo de la misma lámina, establecería que dichos cálculos se realizaron conforme a la exigencia de carga de ocupación correspondiente a *«hotel»*, consecuentemente, la referencia a *«vivienda»* sería un mero error material o de redacción, sin reflejar la naturaleza real del proyecto ni su destino urbanístico. En ese sentido, procedió a acompañar *«una nueva versión corregida de la lámina»*.

En suma, solicita a esta Secretaría «acoger el presente recurso de reposición, dejando sin efecto el oficio impugnado» y «Declarar que el proyecto "Edificio Nueva Vida Senior Suites Chillán" corresponde a un destino turístico, y no residencial».

- iii. En subsidio, para el evento de no acogerse el recurso de reposición, interpone recurso jerárquico, solicitando elevar los antecedentes al Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo, para que conozca y resuelva.

- f) Que, el artículo 55 de la LGUC establece una prohibición general que consiste en que «Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones...» salvo aquellas excepciones expresamente señaladas en él. De esta manera, dicha disposición establece un régimen prohibitivo, de aplicación general, respecto de todas las subdivisiones y construcciones que se ejecuten en el área rural

Así, en su inciso segundo entrega a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la potestad de «cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal».

Continúa, en su inciso cuarto precisando que «Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado».

A este respecto, cabe destacar el carácter de excepción que reviste la norma en cuestión, toda vez que constituye una alteración a la regla general en materia de autorizaciones y permisos establecida en la LGUC. En consecuencia, su aplicación es restringida, rigiendo sólo sobre proyectos emplazados en el área rural y cuyo destino corresponda a los fines específicos señalados en el mismo artículo.

Asimismo, la evaluación que realiza esta Secretaría Regional Ministerial es caso a caso, siendo de su exclusiva competencia pronunciarse respecto de cada solicitud presentada, correspondiéndole a esta autoridad determinar si un proyecto que solicite autorización para emplazarse en el área rural se ajusta o no a la normativa aplicable.

- g) Que, la División de Desarrollo Urbano (DDU), mediante la Circular Ord. N° 539, de fecha 09.07.2007, **DDU-ESPECÍFICA N° 54/2007**, ha informado que «el tipo de uso de suelo al que sea asimilable "establecimiento de larga estadía para adultos mayores" dependerá si contempla o no dentro de su programa cuidados y tratamientos médicos permanentes, **lo que condicionará su localización en una zona que contemple el tipo de uso residencial que permita dicho destino o en una zona que permita el tipo de uso de equipamiento de salud que contemple disposiciones que el instrumento de planificación territorial disponga**» (el subrayado es propio)
- h) Que, los antecedentes que acompañan el recurso de reposición no se corresponden con aquellos que se tuvieron a la vista para fundamentar nuestro pronunciamiento emitido a través del Oficio Ord N° 13, de fecha 07.01.2026, y alteran la presentación inicial, argumentando solo un uso de suelo o destino de la edificación, a saber, el destino turístico.
- i) Que, de los nuevos antecedentes aportados no resulta posible para esta Secretaría sostener que el proyecto denominado «Edificio Senior Suites "Nueva Vida" Chillan» se trataría efectivamente del uso de suelo turismo, al que alude el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, habida consideración de que, además, se acompaña la Resolución Exenta N° 1.330/2025 del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Ñuble, de fecha 06.11.2025, la que precisa como objetivo del proyecto la «Construcción de un **edificio de Departamentos estudio con actividades complementarias, para arriendo permanente residencial** de 3era edad autovalente» (el subrayado es propio).

- j) Que, el inciso primero del artículo 59 de la Ley N° 19.880, dispone que el Recurso de Reposición «se interpondrá dentro del plazo de cinco días ante el mismo órgano que dictó el acto que se impugna; en subsidio, podrá interponerse el recurso jerárquico».

Luego, su inciso cuarto precisa que «No procederá recurso jerárquico contra los actos del Presidente de la República, de los Ministros de Estado, de los alcaldes y los jefes superiores de los servicios públicos descentralizados. En estos casos, el recurso de reposición agotará la vía administrativa».

Enseguida, señala que «La autoridad llamada a pronunciarse sobre los recursos a que se refieren los incisos anteriores tendrá un plazo no superior a 30 días para resolverlos».

Sobre dicha facultad, la Contraloría General de la República (CGR) se ha pronunciado mediante su Dictamen N° 002376N11, de fecha 14.01.2011, entre otros, aclarando que, «en lo que concierne al recurso jerárquico que motiva la consulta de que se trata, es menester señalar, como lo ha sostenido la jurisprudencia administrativa de este Ente de Control, en los dictámenes N° 47.491, 39.348 y 53.940, de 2005, 2007 y 2008, respectivamente, que **no procede dicho recurso respecto de las decisiones de un órgano administrativo adoptadas en el ejercicio de potestades desconcentradas, en las que la ley radica un sector de materias dentro de la órbita de competencia exclusiva de ese órgano,** tal como ocurre en la especie con la facultad del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para ordenar la demolición de las obras, en los casos que indica el artículo 157 de la LGUC antedicho» (el énfasis es propio).

Por consiguiente, considerando que la potestad consignada en el artículo 55 de la LGUC ha sido radicada, por ley, exclusivamente en las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, no procede dar curso al recurso jerárquico interpuesto en contra de la decisión de esta Secretaría tomada mediante el Oficio Ord. N° 13, de fecha 07.01.2026, adoptada en el ejercicio de potestades desconcentradas.

- k) Que, por tanto, en observancia de las normas legales y reglamentarias pertinentes, resulta procedente dictar la siguiente:

#### **RESOLUCIÓN:**

- 1. RECHÁCESE** el Recurso de Reposición interpuesto mediante la presentación de fecha 13.01.2026, por la Sra. Javiera Milanca Riffo, en representación de la Inmobiliaria Santa Teresa Lta., por las razones expuestas en los considerandos f), g), h) e i) de la presente resolución.
- 2. DECLÁRESE LA INADMISIBILIDAD** del recurso jerárquico interpuesto en subsidio, en contra de, Oficio Ord. N° 13, de fecha 07.01.2026, por las razones expuestas en el considerando j) del presente acto administrativo.
- 3. NOTIFÍQUESE** la presente resolución al domicilio señalados en la presentación de fecha 13.01.2026.

#### **ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**

**URSULA GAVILAN GUTIERREZ**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S) DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE**  
**ÑUBLE**

MUV/SGO

#### **DISTRIBUCIÓN:**

- SRA. JAVIERA MILANCA RIFFO - LOS EUCALIPTUS 800 QUILICURA
- SECCION JURIDICA SEREMI ÑUBLE.
- OFICINA DE PARTES.
- ID SIGEDOC 452522.