Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

INICIA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO Y FORMULA CARGOS EN CONTRA DE LA ENTIDAD PATROCINANTE GESTIÓN INMOBILIARIA CUMBRES DEL NORTE RESPONSABILIDAD LIMITADA, POR INCUMPLIMIENTOS RELACIONADOS CON EL PROYECTO "LOS MINERALES", CÓDIGO N° 150853, COMUNA DE COPIAPÓ.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 000462

COPIAPÓ, 05 OCT 2026

VISTOS:

1. Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
2. El Decreto Ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
3. La Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
4. La Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado, aplicable al presente procedimiento y, especialmente, sus principios de contradictoriedad, imparcialidad, transparencia, impugnabilidad y debido procedimiento administrativo;
5. El Decreto Supremo N° 255, de 2006, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar y sus modificaciones, normativa conforme a la cual se desarrolló el proyecto de mejoramiento habitacional objeto del presente procedimiento;
6. La Resolución Exenta N° 318, de 14 de agosto de 2019, de esta Secretaría Regional Ministerial, que aprueba el procedimiento aplicable ante el hallazgo de una eventual infracción relacionada con los registros del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
7. La Resolución Exenta N° 223, de 4 de julio de 2018, de esta Secretaría Regional Ministerial, que aprobó el Convenio Regional de Asistencia Técnica suscrito con Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada, RUT N° 76.079.461-9; las Resoluciones Exentas N° 429 de fecha 13 de noviembre de 2023 y N°32 de fecha 15 de enero de 2026 que prorrogó la vigencia del respectivo Convenio Regional de Asistencia Técnica;
8. El **Memorándum N° 22, de 4 de abril de 2024**, de la Jefa del Departamento de Planes y Programas y Equipamiento, que solicitó el inicio del procedimiento sancionatorio y acompañó la denuncia de las familias y el Informe Técnico N° 147/2024 del SERVIU Región de Atacama;
9. La Carta N° 4, de 9 de enero de 2024, presentada por integrantes de la Junta de Vecinos Unidos Siempre y beneficiarios del proyecto "Los Minerales", mediante la cual denunciaron la paralización y abandono del proyecto, la ejecución de obras solamente en cinco viviendas y la falta de atención y respuesta de la Entidad Patrocinante;
10. El Informe Técnico N° 147/2024, de 26 de marzo de 2024, elaborado por un profesional de la Unidad de Vivienda del SERVIU Región de Atacama, relativo al desarrollo y estado del proyecto "Los Minerales", código N° 150853;
11. Las resoluciones dictadas por el Director del SERVIU Región de Atacama que aceptaron las renuncias de los beneficiarios al subsidio y al proyecto, y los demás antecedentes que constan en los sistemas informáticos institucionales, recopilados por la Sección Jurídica
12. La Resolución N° 36 de 2024 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y
13. El Decreto Supremo Decreto Supremo N°49 de fecha 25 de marzo de 2026, que nombra Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Atacama.

CONSIDERANDO:

1. Que, **Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada**, RUT N° 76.079.461-9, representada legalmente por don **Francy Javier Rojas Díaz**, suscribió con esta Secretaría Regional Ministerial un Convenio Regional de Asistencia Técnica, aprobado mediante Resolución Exenta N° 223 de fecha 4 de julio de 2018, y prorrogado mediante Resolución Exenta N° 429 de fecha 13 de noviembre de 2023 y N°32 de fecha 15 de enero de 2026.
2. Que, conforme al citado convenio, la Entidad Patrocinante asumió obligaciones de asistencia técnica, jurídica, social y administrativa para el adecuado desarrollo de los proyectos habitacionales a su cargo, debiendo actuar de manera diligente, continua y oportuna, mantener informadas a las familias y coordinar las gestiones necesarias ante el SERVIU y demás organismos competentes.
3. Que, el proyecto denominado **"Los Minerales"**, **código N°150853,** correspondiente al Programa de Protección del Patrimonio Familiar regulado por el Decreto Supremo N° 255, de 2006, Título II, contemplaba obras de cambio de techumbres en viviendas pertenecientes a integrantes de la Junta de Vecinos Unidos Siempre, de la comuna de Copiapó.
4. Que, el Informe Técnico N° 147/2024, del profesional de la Unidad de Vivienda de SERVIU Atacama, indica que, la Resolución Exenta N°1.253 (V. y U.) de 23 de febrero de 2018, efectuó el llamado correspondiente y la Resolución Exenta N° 598 (V. y U.) de 15 de febrero de 2019, seleccionó el proyecto denominado "Los Minerales", código N° 150853, correspondiente al Título II del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, e indica que el proyecto comprendía originalmente a **27 beneficiarios**, por un monto de subsidio de **2.835 unidades de fomento**, sin que constara acta formal de entrega de terreno ni fecha formal de inicio o término de las obras. Que el proyecto tenía por finalidad reemplazar techumbres afectadas por problemas de habitabilidad asociados a la acción de insectos xilófagos, tales como termitas o larvas de coleópteros.
5. Que, dicho Informe Técnico N°147/2024, estableció que la Entidad Patrocinante no contempló adecuadamente, durante la formulación del proyecto, que las cubiertas existentes estaban compuestas por material de asbesto-cemento, circunstancia que requería prever mayores costos y procedimientos especiales para su retiro, manejo, transporte y disposición final.
6. Que, dicha omisión resultaba especialmente relevante, atendido que el respectivo llamado permitía incrementar el subsidio hasta en un **20%** para solventar los mayores costos asociados al retiro de este tipo de cubiertas y al cumplimiento de los protocolos de seguridad laboral correspondientes.
7. Que, el SERVIU Región de Atacama informó no haber recibido oportunamente una solicitud formal de incremento de financiamiento presentada conforme al procedimiento regulado por la Resolución Exenta N° 578, de 24 de febrero de 2023.
8. Que, según la información recabada de la empresa constructora, se realizaron intervenciones en determinadas techumbres sin contar previamente con la resolución sanitaria que autorizara el manejo y disposición final de residuos consistentes en material con asbesto, circunstancia por la cual los trabajos ejecutados no fueron pagados a la empresa constructora.
9. Que, tales antecedentes permiten advertir, en esta etapa inicial y sin perjuicio de lo que resulte del procedimiento, una eventual falta de diligencia técnica y administrativa de la Entidad Patrocinante en la formulación, coordinación, seguimiento y ejecución del proyecto.
10. Que, **mediante Carta N° 4, ingresada a esta SEREMI MNVU en fecha 9 de enero de 2024,** los beneficiarios expusieron que habían postulado al cambio de techumbres durante el año 2018 y que, pese al tiempo transcurrido, las obras no se habían ejecutado en la mayoría de las viviendas.
11. Que, los reclamantes señalaron que solamente se habían iniciado trabajos en cinco viviendas, permaneciendo los demás beneficiarios sin ejecución de obras, sin una solución concreta y sin información suficiente sobre la continuidad del proyecto.

12. Que, los beneficiarios igualmente denunciaron haber efectuado llamados telefónicos y visitas a las oficinas de Cumbres del Norte Ltda., sin recibir atención ni respuesta efectiva de parte de la Entidad Patrocinante.
13. Que, **con fecha 07 de febrero de 2024 se realizó por parte del encargado de los Registros Técnicos de la SEREMI MINVU Atacama, una visita a la oficina de la Entidad Patrocinante ubicada en calle Los Carrera N°599 Oficina 8, señalando en su informe que se encontraba sin funcionamiento**.
14. Que, la falta de atención denunciada reviste especial gravedad, considerando que los beneficiarios mantenían viviendas con techumbres deterioradas y requerían una solución habitacional oportuna.
15. Que, conforme a la revisión posterior realizada por la Sección Jurídica en los sistemas informáticos institucionales y a las resoluciones dictadas por el Director del SERVIU Región de Atacama, se verificó que **la totalidad de los beneficiarios terminó renunciando al proyecto y a los subsidios correspondientes**, antecedentes que se incorporarán íntegramente al expediente administrativo.
16. Que, de acuerdo con los antecedentes disponibles, dichas renuncias se encuentran vinculadas al prolongado incumplimiento, paralización o falta de continuidad del proyecto, a la ausencia de una respuesta efectiva de la Entidad Patrocinante y a la pérdida de confianza de las familias en la ejecución de la solución habitacional.
17. **Que, la renuncia de la totalidad de los beneficiarios no extingue ni subsana los eventuales incumplimientos de la Entidad Patrocinante, sino que constituye un antecedente relevante para determinar su entidad, consecuencias y eventual responsabilidad administrativa.**
18. Que, el desistimiento de las familias tampoco priva a esta Secretaría Regional Ministerial de su facultad de investigar hechos ocurridos durante la vigencia del Convenio Regional de Asistencia Técnica y determinar si la Entidad Patrocinante incumplió las obligaciones que asumió ante la Administración y las familias beneficiarias.
19. Que, los hechos descritos podrían constituir incumplimientos de las obligaciones establecidas en el Convenio Regional de Asistencia Técnica, en la regulación del Programa de Protección del Patrimonio Familiar y en las demás disposiciones que rigen la actuación de las Entidades Patrocinantes.
20. Que, en particular, resulta necesario esclarecer la eventual responsabilidad de la Entidad Patrocinante en:
    a. La deficiente formulación técnica y financiera del proyecto;
    b. La falta de identificación oportuna de la existencia de cubiertas de asbesto-cemento;
    c. La omisión de gestionar oportunamente el incremento de subsidio disponible;
    d. La ejecución o coordinación de trabajos sin contar con las autorizaciones sanitarias;
    e. La falta de continuidad, seguimiento y solución del proyecto;
    f. La falta de atención e información a las familias beneficiarias;
    g. El abandono práctico de las gestiones necesarias para concluir el proyecto; y
    h. La afectación provocada a los beneficiarios, quienes finalmente renunciaron en su totalidad.
21. Que, el inicio del procedimiento debe respetar el derecho de la entidad investigada a conocer los cargos, acceder al expediente, formular descargos, acompañar antecedentes, solicitar diligencias probatorias y ejercer los demás derechos reconocidos por la Ley N° 19.880.
22. Que, por todo lo expuesto, es procedente iniciar un procedimiento sancionatorio, dictando el correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1. **INÍCIASE** procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la Entidad Patrocinante **Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada**, RUT N° 76.079.461-9, representada legalmente por don **Francy Javier Rojas Díaz**, por los hechos relacionados con la formulación, gestión, ejecución, paralización y abandono del proyecto denominado **"Los Minerales"**, código N° 150853, de la comuna de Copiapó.

2. **FORMÚLANSE** a la Entidad Patrocinante Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada, RUT N° 76.079.461-9, los siguientes cargos:
   i. Deficiente formulación del proyecto, por no haber considerado la existencia de cubiertas de asbesto-cemento, sus costos y las autorizaciones necesarias para su retiro.
   ii. Falta de gestión y correcta ejecución, por no haber adoptado oportunamente las medidas técnicas, administrativas y financieras necesarias para ejecutar el proyecto y aplicar los subsidios.
   iii. Falta de asistencia e información, por no haber atendido ni informado oportunamente a las familias sobre la paralización del proyecto, sus subsidios y ahorros.
   iv. Perjuicio a los beneficiarios, por acciones u omisiones que habrían impedido la ejecución del proyecto y contribuido a la renuncia de la totalidad de las familias.
   v. Los hechos descritos podrían constituir infracciones a las cláusulas Séptima, Décima, Décima Octava y Vigésima Primera del CRAT.

3. **OTÓRGASE** a la Entidad Patrocinante Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada un plazo de **diez días hábiles administrativos**, contado desde el día hábil siguiente a la notificación de la presente resolución, para formular descargos, acompañar documentos, solicitar diligencias probatorias y hacer valer todos los antecedentes que estime pertinentes para su defensa, ya sea por escrito en la oficina de partes de esta SEREMI MINVU Atacama ubicada en calle Atacama N°711 de la comuna de Copiapó, o bien al correo electrónico partesminvuatacama@minvu.cl.

4. **REQUIÉRASE** a la Entidad Patrocinante Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada para que, dentro del plazo otorgado para formular descargos, remita los siguientes antecedentes:

1. Registro de comunicaciones sostenidas con los beneficiarios;
2. Correos electrónicos, cartas y demás comunicaciones con el SERVIU y la empresa constructora;
3. Antecedentes relativos a la identificación de asbesto-cemento en las techumbres;
4. Gestiones efectuadas para obtener autorizaciones sanitarias;
5. Solicitudes o antecedentes relativos a incrementos de subsidio;
6. Cronograma y estados de avance del proyecto;
7. Gestiones realizadas frente a las renuncias de los beneficiarios; y
8. Todo otro documento que permita acreditar el cumplimiento de sus obligaciones.

5. **OFÍCIESE** al Director del SERVIU Región de Atacama para que, dentro del plazo de **diez días hábiles**, remita:

1. Certificación de la situación actual de los subsidios y del proyecto de mejoramiento Titulo II, junta de Vecinos Unidos por Siempre, código 150853.
2. Copia de las comunicaciones sostenidas con la Entidad Patrocinante;
3. Información sobre las autorizaciones sanitarias y el manejo de residuos con asbesto;
4. Estado de los ahorros de las familias; y
5. Cualquier otro antecedente necesario para determinar las causas y responsabilidades asociadas al término del proyecto.

6. **TÉNGASE PRESENTE** que la formulación de cargos constituye una imputación provisional y no importa prejuzgamiento sobre la responsabilidad de la Entidad Patrocinante, la cual será determinada únicamente al término del procedimiento, previa ponderación de los descargos y de todos los antecedentes incorporados al expediente.

7. **DESÍGNASE** a la funcionaria Lorena Carvajal Cailly, de la Sección Jurídica de la SEREMI MINVU Atacama, con este domicilio, a cargo de la Instrucción de este procedimiento.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION ATACAMA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

GRA/LRC/FAG/LCC
DISTRIBUCIÓN
- Entidad Patrocinante: Los Carrera N°599 Oficina 8, Copiapó
- Jefe Depto. Gestión De Proveedores y Registros Técnicos
- SEREMI 16 Regiones
- Director SERVIU Atacama.
- Contralor Interno SERVIU Atacama.
- Dpto. OOHH SERVIU Atacama.
- Dpto. Jurídico SERVIU Atacama.
- Dpto. Planes y Programas SRM.
- Sección Jurídica S.R.M.
- Auditoría Interna S.R.M.
- Archivo carpeta Sancionatorio de la Entidad Patrocinante.
- Oficina de Partes S.R.M.

Unidad Jurídica N° 258 /2026
Ley de Transparencia art.7/g