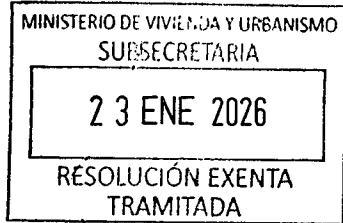




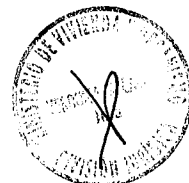
RESUELVE RECURSO JERÁRQUICO SUBSIDIARIO DEDUCIDO POR INMOBILIARIA PATRIARCA SpA, EN CONTRA DE RESOLUCIÓN EXENTA N° 1076, DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025, DE LA SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO.

SANTIAGO, 23 ENE. 2026
HOY SE RESOLVIÓ LO QUE SIGUE
RESOLUCIÓN EXENTA N° 130 /



VISTO:

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 la Vivienda y Urbanismo;
3. El DFL N° 1 del Ministerio Secretaría Gral. de la Presidencia de 2000, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de 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;
5. La Resolución Exenta N° 778, de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso, de fecha 19 de junio de 2023, que inicia procedimiento administrativo sancionatorio, conforme lo dispuesto en el artículo 31 inciso final del D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016.
6. La Resolución Exenta N° 1076, de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso, de fecha 11 de septiembre de 2025, que pone término al procedimiento administrativo sancionatorio referido en el numeral precedente y aplica sanción que indica;
7. El recurso de reposición con jerárquico subsidiario presentado por Inmobiliaria Patriarca SpA, con fecha 25 de septiembre de 2025, respecto de la citada Res. Ex. N° 1076 de 2025 de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso;
8. La Resolución Exenta N° 1366, de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso, de fecha 26 de noviembre de 2025, que desestima el recurso de reposición y confirma la decisión inicial de la autoridad regional y concede jerárquico subsidiario respecto de la citada Res. Ex. N° 1076 de 2025 de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso;
9. El Oficio Ord. N° 2398 de fecha 15 de diciembre de 2025, rectificado por el Oficio Ord. N° 02, de fecha 02 de enero de 2026, ambos de la SEREMI MINVU de la Región de Valparaíso, dirigidos a esta autoridad, elevando los antecedentes para conocimiento del recurso jerárquico subsidiario interpuesto en contra de la Resolución Ex. N° 1076 de 2025, de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso.



10. La Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 16 de diciembre de 2025, se ha hecho ingreso en el Gabinete del Ministro de Vivienda y Urbanismo, Oficio Ord. N° 2398, de fecha 15 del mismo mes, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, en adelante la SEREMI, por la cual eleva para conocimiento y resolución el recurso jerárquico interpuesto por Entidad Organizadora y Consultora Habitacional Nueva Vivienda SpA, sancionada con la medida de Terminación Administrativa del Convenio Marco y el cobro de Boleta de Garantía, según se dispone en Resolución Exenta N° 668 de fecha 09 de junio de 2025, de la citada SEREMI, confirmada por Resolución Exenta N° 905 de fecha 13 de agosto de 2025 de la misma Secretaría Ministerial. De la revisión de los antecedentes adjuntos se logró determinar que el expediente remitido correspondía a un procedimiento sancionatorio distinto, por lo que, con fecha 02 de enero de 2026, la citada SEREMI remite Oficio Ord. N° 02, rectificando lo anterior y elevando para conocimiento y resolución recurso jerárquico subsidiario interpuesto por la Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA PATRIARCA SpA, RUT N° 76.729.823-4**, en contra de la **Resolución Exenta N° 1076**, de fecha 11 de septiembre de 2025, que pone término a procedimiento administrativo de carácter sancionatorio, por el cual la SEREMI sanciona a la citada entidad con la medida de inhabilitación por 1 año para presentar proyectos habitacionales en SERVIU de la Región de Valparaíso, y el cobro de Boleta de Garantía, de conformidad con lo dispuesto en el Convenio suscrito entre la citada Entidad y SERVIU de la Región de Valparaíso, suscrito con fecha 13 de diciembre de 2019, referido al desarrollo del Proyecto "MIRADOR DEL VALLE", que se emplazará en la comuna de La Ligua, provincia de Petorca, de dicha Región. Según indica la SEREMI, con fecha 26 de noviembre de 2025, a través de Resolución Exenta N° 1366, desestimó el recurso de reposición resolviendo confirmar lo resuelto precedentemente, manteniendo la sanción ya impuesta, conforme los antecedentes que se pasan a exponer:

ANTECEDENTES PRELIMINARES

I. Que, con fecha 19 de junio de 2023, a través de Resolución Exenta N° 778, la SEREMI decretó el inicio de un procedimiento sancionatorio, de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 19.880, y lo dispuesto en el artículo 31 inciso final del DS N° 19 (V. y U.) de 2016, en contra de la referida entidad a requerimiento de SERVIU de la Región de Valparaíso, a través de Oficio Electrónico Ord. N° 1232, de fecha 08 de marzo de 2023 de dicho Servicio, por el incumplimiento grave de las obligaciones contenidas en el Convenio suscrito con SERVIU de dicha Región, singularizado precedentemente, en el contexto de la ejecución del proyecto habitacional "Mirador del Valle", de la comuna de La Ligua.

II. Que, el objeto del procedimiento sancionatorio indicado en el antecitado oficio de SERVIU dice relación con el no inicio de las obras asociadas al proyecto en cuestión, dentro del plazo reglamentario. Legalmente notificada por carta certificada despachada con fecha 20 de junio de 2023, conforme lo disponía a esa época la Ley N° 19.880, se entiende notificada con fecha 23 de junio de 2023. Se concedió a la entidad desarrolladora un plazo de 15 días hábiles para evacuar sus descargos, plazo que expiró el día 14 de julio de 2023, sin que la entidad formulara descargos, por lo que para todos los efectos se encuentra en rebeldía. Con fecha 17 de julio formula descargos, los que se tienen presente como antecedentes para la decisión. Con fecha 26 de marzo de 2024, a través de Resolución



Exenta N° 183, la SEREMI ordena la apertura de un término probatorio por un término de 15 días hábiles, fijando como puntos sobre los que deberá recaer la prueba ofrecida: (1) Efectividad de que la entidad no inició obras del proyecto habitacional "Mirador del Valle", de la comuna de La Ligua, dentro del plazo establecido en el artículo 15 del DS N° 19 (V. y U.) de 2016, incumpliendo el artículo 31 del mismo cuerpo reglamentario y las cláusulas cuarta, duodécima y décimo tercera del Convenio que suscribió con SERVIU para el desarrollo de este proyecto; (2) Efectividad de que el incumplimiento en el inicio de obras dentro de plazo, se debió a un hecho imputable a la entidad; (3) Facultades legales de la entidad para no iniciar obras.

III. Que, recibidas las pruebas ofrecidas por la entidad y declaradas admisibles, con fecha 03 de septiembre de 2025, el instructor del procedimiento hace entrega de su informe final en el que refiere que se encuentra acreditado que no se iniciaron las obras del proyecto en cuestión dentro de los plazos reglamentarios. Sobre el particular, la entidad señala que era imposible dar curso al inicio de las obras pues no logró adquirir el inmueble en que se emplazaría el proyecto, por cuanto éste es un inmueble de carácter hereditario, por lo que su propietario es una comunidad y, en el transcurso del proceso de postulación, selección, suscripción de contratos, etc. dos de los comuneros fallecieron, por lo cual se debía regularizar primeramente la posesión efectiva de los comuneros fallecidos, lo que no se realizó. De lo anterior, al no ser propietaria la entidad desarrolladora, las familias postulantes o el SERVIU y, al encontrarse en proceso de regularización el dominio sobre el inmueble, no era factible iniciar las obras. Según indica el instructor, conforme al mérito del procedimiento hay constancia que los fallecimientos antes referidos ocurrieron entre los años 2021 y 2022, por lo que no se advierte el impedimento señalado. Asimismo, consta una presentación realizada por la entidad a la Delegación SERVIU de la comuna de La Ligua, de noviembre de 2020 (antes del fallecimiento de los comuneros) en que se informa que el proyecto en comento no se realizaría. Por lo cual, acreditadas las infracciones a la normativa sectorial reglamentaria, se propone aplicar la sanción de inhabilitación para el ingreso de proyectos por un período de 1 año, así como se dispone el cobro de la Boleta de Garantía de fiel cumplimiento.

IV. Que, con fecha 11 de septiembre de 2025, a través de Resolución Exenta N° 1076, la SEREMI resuelve el procedimiento administrativo, acogiendo la propuesta del instructor del procedimiento, estableciendo que se tiene por acreditado que la entidad desarrolladora no dio inicio en tiempo y forma a las obras de construcción del proyecto habitacional "Mirador del Valle", en la comuna de La Ligua, provincia de Petorca de la Región de Valparaíso, sin que se haya acreditado alguna justificación legal para ello, lo que constituye una infracción al Programa de Integración Social y Territorial cuyo reglamento se encuentra contenido en el DS N° 19 (V. y U.) de 2016 y al Convenio suscrito en dicho contexto por la entidad desarrolladora Inmobiliaria Patriarca SpA con el SERVIU de la Región de Valparaíso, disponiendo la aplicación de la sanción de inhabilitación por un año para la presentación de proyectos habitacionales en SERVIU, respecto de la entidad desarrolladora, así como el cobro de la Boleta de Garantía de fiel cumplimiento entregada por la misma entidad.

V. Que, con fecha 25 de septiembre de 2025, don Jonathan Molina Roa, en representación de Inmobiliaria Patriarca SpA, interpone recurso de reposición en contra de la citada resolución exenta N° 1076, solicitando se revoque la sanción de inhabilitación indicada precedentemente por carecer de fundamento jurídico y contener errores en la exposición de los hechos. Según indica, no se valoró la prueba rendida por la entidad que acredita la imposibilidad jurídica de dar cumplimiento a la adquisición de un inmueble cuyos títulos no se encuentran regularizados por el fallecimiento de dos comuneros,



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Molina Roa".

posterior a la selección del proyecto, tornándose jurídicamente imposible dar cumplimiento a este. Ello por cuanto, según indica, hasta julio de 2023 no se habían formalizado las posesiones efectivas de los comuneros fallecidos haciendo impracticable la suscripción de los títulos respectivos para adquirir el inmueble en que se emplazaría el proyecto. Indica, además, que no se ha tomado en consideración la situación que enfrentó el país durante los años 2019 y 2020 por causa de la emergencia sanitaria, que afectó directamente a las tramitaciones de las gestiones administrativas, judiciales y registrales, que agravaron aun mas la posibilidad de solucionar la situación legal del inmueble. En definitiva, plantea la recurrente que su representada actuó siempre de buena fe, y se vio impedida por factores ajenos a su voluntad a dar cumplimiento a las obligaciones asociadas al Convenio, por lo que sancionarla afectaría los principios de proporcionalidad, buena fe administrativa y respeto a la normativa vigente.

VI. Que, con fecha 26 de noviembre de 2025, a través de Resolución Exenta N° 1366, la SEREMI resuelve el recurso de reposición rechazándolo en todas sus partes, por cuanto la escritura de compraventa del terreno se encontraba a disposición de los comuneros para su firma desde el 20 de febrero del año 2020, 4 meses posteriores a la selección del proyecto, indicando que, a esa fecha estaban todos los comuneros vivos, por lo cual no hablamos de un imprevisto imposible de resistir, habida consideración que los comuneros fallecieron el 30 de junio de 2021 y el 24 de junio de 2022, es decir, mas de 1 año luego que la escritura se encontraba en posición de ser suscrita. Asimismo, refiere que la propia entidad desarrolladora, en noviembre de 2020 – es decir, previo al fallecimiento de los comuneros – informó a la delegada SERVIU de la comuna de La Ligua, que el proyecto no iniciaría obras. De ello no es plausible entender que el fallecimiento de los comuneros es la causa por la que no se iniciaron las obras, pues existió más de un año para que ellos concurrieran a firmar, siendo una obligación de la entidad asegurar el cumplimiento de las condiciones para el inicio de las obras.

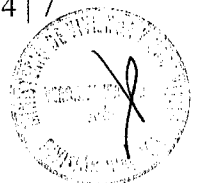
SOBRE EL RECURSO JERÁRQUICO IMPETRADO CON FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2025 RESPECTO DE LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 1076 DE LA SEREMI MINVU DE VALPARAÍSO

A) ALCANCE O EXTENSIÓN DE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO

I. Que, como se indicó, el artículo 31° del DS N° 19 (V. y U.) de 2016 se refiere a las infracciones a dicho cuerpo reglamentario, estableciendo infracciones de los beneficiarios, así como de las entidades desarrolladoras. No establece conductas típicas ni menos los tipos de sanciones. En su inciso final solo indica que estas medidas se aplicarán por resoluciones de la respectiva SEREMI de Vivienda y Urbanismo, conforme al procedimiento establecido en la Ley N° 19.880.

II. Que, en este sentido, existen dos aspectos que se deberán revisar por esta autoridad en su calidad de superior jerárquico de la SEREMI de la cual emanó el acto impugnado, en atención a lo dispuesto en los artículos 10 del DFL N°1-19653 que establece el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y del artículo 59 de la Ley N° 19.880, citada precedentemente. El primero de estos aspectos es más bien formal y dice relación con el cumplimiento de las normas del procedimiento administrativo consagrado en la Ley N° 19.880. En segundo término, se revisará la normativa sectorial asociada a este tipo de proyectos y la existencia de aspectos a objetar del acto impugnado.

B) SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE LA LEY N° 19.880



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or similar character, located at the bottom left of the page.

III. Que, la Ley N° 19.880 consagra Bases Generales de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de la Administración del Estado. Sus normas son de carácter genérico y deben ser adaptadas al objeto del acto que buscan crear. De lo anterior subyace el hecho que, al tratarse de un procedimiento cuyo acto terminal es pronunciarse sobre la aplicación de facultades punitivas o sancionatorias del órgano de la Administración del Estado, hablamos de un procedimiento administrativo de carácter sancionatorio. Éste debe dar cumplimiento a las normas comunes respetando en todo momento los elementos asociados a un debido proceso legal y racional.

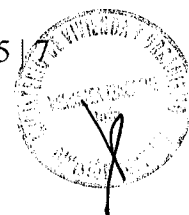
IV. El procedimiento administrativo sancionatorio se compone de una primera etapa de instrucción, compuesta por los actos de instrucción que son aquellos necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse el acto, son realizados de oficio por la administración, sin perjuicio del derecho de los interesados a proponer la realización de estos actos. En todo caso, estos actos de instrucción formarán parte de los denominados actos – trámite destinados a fundamentar la decisión contenida en el acto final. A este respecto, la SEREMI actuando a requerimiento expreso de SERVIU, advirtiendo la existencia de hechos que podrían configurar una eventual infracción a la normativa sectorial y al Convenio suscrito entre dicho Servicio requirente y la entidad desarrolladora (ED), dispone el inicio de un procedimiento sancionatorio, colocando este requerimiento en conocimiento de la ED y otorgándole un plazo para que pueda evacuar sus descargos, o expresar cuanto considere conveniente a sus derechos. Consta en el expediente que se dio cumplimiento a este acto de bilateralidad, sin perjuicio que la ED formuló sus descargos de manera extemporánea, sin perjuicio de lo cual, la SEREMI se pronuncia sobre estos, sin que exista un reclamo de parte de la ED en orden a una eventual vulneración a su derecho ser oída, por lo cual se entiende que se da cumplimiento a lo exigido por el legislador.

V. Que, si a la Administración no le constaren los hechos alegados por los interesados o la naturaleza del proceso lo exija, ordenará la apertura de un período de prueba no superior a 30 ni inferior a 10 días. Estos hechos podrán acreditarse por cualquier medio admisible en derecho. Al ser un procedimiento de carácter sancionatorio, la bilateralidad y el respeto irrestricto al derecho de defensa hacen que la naturaleza del procedimiento suponga necesariamente la apertura de un término probatorio, lo que efectivamente ocurrió, como se ha indicado precedentemente, incorporando la ED medios de prueba que permiten acreditar los supuestos de hecho indicados en sus descargos.

VI. Que, el procedimiento concluye con un acto administrativo terminal en el cual el órgano actuante decidirá todas las cuestiones que le hubieren sido planteadas en el curso del procedimiento. Este acto administrativo terminal es la antedicha Resolución Exenta N° 1076 de fecha 11 de septiembre de 2025, la cual desestima uno a uno los argumentos esgrimidos por la ED resolviendo el requerimiento de SERVIU aplicando una sanción de inhabilitación temporal de la ED para ingresar proyectos a SERVIU y disponiendo el cobro de la garantía de fiel cumplimiento.

VII. Que, finalmente, el procedimiento administrativo reconoce a los interesados la facultad de impugnar las decisiones contenidas en los actos de la Administración, lo que se respeta al declarar la admisibilidad del recurso de reposición y resolverlo y declara la admisibilidad del recurso que se resuelve en este acto, de manera subsidiaria.

VIII. Que, conforme a lo indicado, la decisión contenida en la Resolución Exenta N° 1076 de 2025 de la SEREMI MINVU de la Región de Valparaíso cumple con las normas procesales establecidas en la Ley N° 19.880, habiendo desarrollado todas las etapas establecidas por el legislador.



IX. al haber sido acogidos íntegramente algunos de los capítulos que conformaban la impugnación por vía de reconsideración, pierde oportunidad el eventual pronunciamiento que esta Subsecretaría pudiere realizar, al desaparecer el elemento de agravio en la decisión sometida a su revisión.

X. Que, en conformidad a lo expuesto, esta Subsecretaría solo revisará y se pronunciará sobre el cargo que mantiene dicho elemento de agravio respecto del recurrente, siendo esta la extensión de competencia del presente recurso.

C) SOBRE LA FUNDAMENTACIÓN DE LA DECISIÓN

XI. Que, en su decisión contenida en el acto impugnado, la SEREMI establece que la obligación de la ED en orden a iniciar la obra dice relación con garantizar el cumplimiento de todas las condiciones legales y reglamentarias para ello, entre las cuales, claro está se encuentra la disponibilidad jurídica del terreno en que se emplazará el proyecto.

XII. Que, la ED señala persistentemente que cumplir con esta obligación se tornó imposible por cuanto el inmueble es de propiedad de una comunidad hereditaria, por lo que tiene multiplicidad de dueños, indicando que en el transcurso del tiempo posterior a la selección dos comuneros fallecieron y sus familias no tramitaron la correspondiente posesión efectiva que les permitiera disponer de los derechos de dichos causantes, situación que no puede ser de cargo de la ED, y que la coloca en una posición de imposibilidad del cumplimiento de las obligaciones, lo que debiera eximirla de la responsabilidad que trae aparejada la infracción acreditada.

XIII. Que se encuentra absolutamente acreditado que el proyecto “Mirador del Valle” de la comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, de la Región de Valparaíso no inició las obras en los plazos reglamentarios, configurándose con ello la infracción al programa en comento.

XIV. Que, la SEREMI establece que dicha infracción es imputable a la conducta de la ED la cual no gestionó la firma del contrato de compraventa pese a estar a disposición para su firma por más de un año, por lo que el fallecimiento de los comuneros más de un año después que dicho documento estaba disponible para su firma no puede ser alegado como un imprevisto al cual no se puede resistir, sino como una negligencia y por ende una infracción sustentada en la omisión por parte de la ED de la conducta exigida, generando la imputabilidad de la misma. A mayor abundamiento consta en el expediente la existencia de un documento presentado por la propia ED al SERVIU (específicamente a la Delegación de la Oficina Local de la comuna de La Ligua – Fojas 22), datado en noviembre de 2020, esto es, previo al fallecimiento de los comuneros, donde la ED informa que no iniciará obras, sin expresión de causa que lo justifique. La ED en todas sus presentaciones no ha dado razón de la causa de esta comunicación, ni tampoco ha negado su validez y autenticidad.

XV. Que, en estas condiciones, se considera por parte de esta autoridad que la decisión de la SEREMI de disponer la sanción referida se encuentra plenamente ajustada a derecho, y conforme al mérito del procedimiento en cuestión, habiéndose acreditado la infracción reglamentaria, imputable al actuar negligente, en este caso por omisión de la Entidad Desarrolladora, por lo cual corresponde confirmar la decisión a la que ha arribado dicha Secretaría Ministerial, en la resolución del recurso de reposición, desestimando los argumentos expuestos por el recurrente y confirmando la sanción impuesta por la autoridad regional en su Resolución Ex. N° 1076 de fecha 11 de septiembre de 2025, por lo que dicto la siguiente:



RESOLUCIÓN:

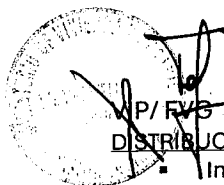
1. **SE RECHAZA RECURSO JERÁRQUICO SUBSIDIARIO** deducido por la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Patriarca SpA, en contra de la Resolución Exenta N° 1076, de fecha 11 de septiembre de 2025 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, acto que se confirma en la parte atinente, en virtud de los motivos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

2. **NOTIFÍQUESE** a la anotada empresa interesada Inmobiliaria Patriarca SpA, a través de su apoderado Jonathan Molina Roa, por correo electrónico a la casilla jmolina@patriarcainmobiliaria.cl

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.



CARLOS MONTES CISTERNAS
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO



DISTRIBUCIÓN:

- Inmobiliaria Patriarca SpA. PP Jonathan Molina Roa jmolina@patriarcainmobiliaria.cl
- Gabinete Ministro
- Gabinete Subsecretaria.
- SEREMI MINVU Región de Valparaíso
- SERVIU Región de Valparaíso
- DIJUR.
- Oficina de Partes.
- Ley de Transparencia Art. 7/g.

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

GABRIELA ELGUETA OBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO