

ARICA, 11 DIC. 2025

RESOLUCIÓN  
ELECTRONICA

RESOLUCIÓN EXENTA N° 828

**VISTOS:**

1. La ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
2. El D.L. N°1.305 de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
3. El D.S. N°397 de 1976, que aprueba el reglamento orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
4. Lo dispuesto en 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 ley N°21.442 que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria;
6. El decreto N°7 de 2025, del Ministerio de Vivienda Y Urbanismo, que aprueba el reglamento de la Ley 21.442;
7. La circular N°11 ORD. N°026 del 17 de junio de 2025 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, del Ministerio de Vivienda Y Urbanismo;
8. La denuncia de fecha 25 de noviembre de 2025, presentada por doña Déborah Nanjari Barrios, en representación de don Francisco Luza Bugueño, representante legal de la empresa SOLVE-ING E.I.R.L. contra el administrador de los condominios Bosque Azapa y Orotambo, don Ivan Vidak Vergara;
9. Los anexos a la denuncia N°1 Certificado RENAC, N°2 Carta término Hidropack e Informe técnico, N°3 Certificado de título abogada – Corte Suprema, N°4 Mandamiento de ejecución y embargo – Causa C-2761-2024, N°5 Mandato amplio y poder general conferido por el afectado y N°6 Requerimiento de cumplimiento de obligación de pago.
10. La resolución exenta N°758, del 20 de noviembre de 2025 de esta Secretaría Regional Ministerial, que inscribe a don Ivan Vidak Vergara en el Registro Nacional de Administradores de Copropiedad;
11. La resolución N°36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
12. Las facultades que me otorga el Decreto Supremo N°5 de fecha 2 de febrero de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que designa a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Arica y Parinacota.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 25 de noviembre de 2025 esta SEREMI recibió por oficina de partes, carta denuncia de doña Déborah Nanjari Barrios, en representación de don Francisco Luza Bugueño, representante legal de la empresa SOLVE-ING E.I.R.L. contra el administrador de los condominios Bosque Azapa y Orotambo, don Ivan Vidak Vergara, conforme a lo dispuesto en la ley 21.442.
2. Que dicha denuncia, se funda en los siguientes hechos:
  - Ejercicio ilegal del cargo de administrador.
  - Campaña de desprestigio y comentarios denostatorios.
  - Terminación revanchista de contratos.
  - Injusticia para quienes *cumplimos* la ley 21.442.
  - Existencia de causas civiles.
  - Orden de embargo contra el condominio Bosque Azapa.
3. Que, el requirente solicita a esta SEREMI tener por interpuesta la denuncia, verificar oficialmente la falta de inscripción del denunciado, iniciar el procedimiento correspondiente, oficiar a los condominios involucrados, tener por acompañados los anexos N°1 al N°6 e informar el avance del procedimiento.
4. Sobre lo solicitado, cabe tener presente que en el marco de la aplicación de la Ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo tiene a su cargo administración del Registro Nacional de Administradores de Condominio, y en ese contexto, le competen las tareas de inscripción en el registro nacional de administradores, la actualización de este, las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores y la aplicación de eventuales sanciones.
5. Que, el denunciado, don Ivan Vidak Vergara se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios a título oneroso, inscripción otorgada mediante resolución exenta N°758, del 20 de noviembre de 2025 de esta Secretaría Regional Ministerial.
6. Que, el Sistema de Reclamaciones contra Administradores de Condominio, es una herramienta que dispone la citada ley para regular la actividad que desarrollan las y los administradores de condominios y permite que las comunidades presenten sus reclamaciones en contra de aquel administrador o administradora que no cumpla las funciones encomendadas por la norma. Este se encuentra contenido en el párrafo tercero de su título XIV, de las infracciones, reclamaciones, sanciones y procedimiento ante incumplimiento de administradores; el cual describe entre los artículos 90 al 96 la reclamación en su procedimiento.
7. Que a su respecto, el artículo 90 establece que *“El comité de administración o el porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que defina el reglamento de esta ley conforme al número total de unidades del condominio, podrán interponer una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y*

urbanismo de la región donde se encuentre el condominio, cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la presente ley y su reglamento. En el escrito que se presente deberán especificarse las acciones u omisiones en que se funda la reclamación y acompañar copia de los antecedentes que la respaldan”.

8. En armonía con la norma anterior, el artículo 49 del decreto 7 del Ministerio de Vivienda Y Urbanismo, que aprueba el reglamento de la Ley 21.442 señala: “De la interposición de una reclamación en contra de los administradores de condominios: El comité de administración, o los copropietarios o arrendatarios que representen al menos el 15% de las unidades del condominio, podrán interponer una reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región donde se encuentre el condominio, cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la ley y el presente reglamento, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 90 de la ley.”
9. Por su parte, el inciso primero del artículo 91 de la ley en comento, prescribe que “recibida la reclamación, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo podrá, en atención al contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio”.
10. Que, habiendo el legislador establecido como exigencia en la presentación de una reclamación la legitimación activa, es menester para esta Secretaría Regional Ministerial analizar este presupuesto procesal previo al análisis del fondo de una reclamación, dado que esta se relaciona con la titularidad de la situación controvertida y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición.
11. Que, en el caso en autos, la denuncia es presentada por doña Déborah Nanjari Barrios, en representación de don Francisco Luza Bogueño, quien es representante legal de la empresa SOLVE-ING E.I.R.L, la cual, según los antecedentes acompañados, prestó servicios al Condominio Bosque Azapa. En ese sentido, la empresa que en términos formales es quien acciona en contra del administrador Jorge Vidak Vergara, no posee la requerida titularidad de la acción de reclamación ante el Registro Nacional de Administradores de Condominio, por no tratarse del comité de administración ni del porcentaje de copropietarios o arrendatarios exigidos por la norma.
12. Que, del examen integral de los antecedentes aportados, se constata que no concurren elementos suficientes que justifiquen la apertura de un procedimiento administrativo sancionatorio destinado a revisar el fondo de la denuncia, sin perjuicio del pleno derecho que asiste a los titulares para ejercer las acciones que estimen procedentes.

### **RESOLUCIÓN:**

1. **DESESTÍMESE** la reclamación interpuesta por doña Déborah Nanjari Barrios, en representación de don Francisco Luza Bogueño, representante legal de la empresa SOLVE-ING E.I.R.L. contra el administrador don Ivan Vidak Vergara, cédula [REDACTED] ingresada a esta Secretaría Regional a través del portal de Atención Ciudadana identificada con el código CAS-8485427-K4H1S5 y por oficina de partes con fecha 25 de noviembre del 2025, por improcedente, en virtud de lo dispuesto en ley 21.442 y su reglamento.
2. **NOTIFIQUESE** el presente acto administrativo al reclamante, remitiéndose directamente a la casilla de correo electrónico informado en su presentación [REDACTED]
3. **DEJESE** establecido que, contra el presente acto administrativo será procedente la interposición de los recursos de reposición y jerárquico previstos en el artículo 94 de la ley N°21.442.

Anótese, notifíquese y archívese.

**ROMINA FARIAS PEREZ**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE**  
**ARICA Y PARINACOTA**

EOV/FRH/KAM

#### DISTRIBUCIÓN:

- DEBORAH NANJARI BARRIOS [REDACTED]
- DEPTO DE PLANES Y PROGRAMAS SEREMI
- SECCIÓN JURÍDICA SEREMI
- OFICINA DE PARTES