RESOLUCIÓN ELECTRONICA

PONE TÉRMINO AL PROCESO SANCIONATORIO Y SANCIONA A ENTIDAD DESARROLLADORA INMOBILIARA VIENA SPA.

Arica, 10 SEPT. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 408

VISTOS:

1. Ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
2. Ley 16.391 que crea el MINVU;
3. Lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley. N° 1.305 de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
4. El D.S. N° 397 de 1976, que aprueba el reglamento orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
5. El D.S. Nº19 (V. y U.) que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, y modifica D.S. Nº1 (V. y U.) de 2011, que reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
6. La Resolución Exenta N°16 de fecha 13 de enero de 2023 de SERVIU Arica y Parinacota que aprueba el Convenio D.S. Nº19 (V. y U.) de 2016 Condominio Umbral del Norte, código 171945;
7. Resolución exenta N° 133 de 21 de marzo de 2025 de Seremi Minvu de Arica y Parinacota, inicia procedimiento sancionatorio en contra de entidad desarrolladora Inmobiliaria Viena Spa.
8. Lo dispuesto en la ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos administrativos.
9. El informe de instructora de fecha 14 de agosto de 2026.
10. La resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
11. Las facultades que me otorga el Decreto Supremo N° 46 del 25 de marzo de 2026 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Arica y Parinacota.

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante oficio ordinario Nº164 de fecha 17 de enero de 2025, SERVIU región de Arica y Parinacota solicita a esta SEREMI sancionar e informa de incumplimientos de la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Viena SpA y Proyecto Umbral del del Norte D.S Nº19 (V. y U.) del 2016, donde se aluden incumplimientos que se encontrarían consignados en la Resolución Exenta Nº1741, de fecha 29 de noviembre del 2024, que dispuso el término anticipado del convenio y solicitó al departamento de Administración y Finanzas hacer efectivo el cobro de las garantías de fiel, oportuno y total cumplimiento del convenio y préstamo de enlace.
2. Que, en el mismo oficio ordinario N°164, SERVIU alega incumplimientos a la cláusula décimo tercera letras b) y c) del Convenio D.S. Nº19 (V. y U.) 2016 aprobado por Resolución Exenta Nº16/2023 (en adelante, el Convenio), la cual establece incumplimiento en el siguiente tenor:

"b) Si la Entidad Desarrolladora no cumple con la ejecución del proyecto aprobado por causas que le sean imputables. Para los efectos de este convenio se entenderá que no cumple cuando:

iii. Que el proyecto no se ejecute en su totalidad

iv. Que las obras quedaran paralizadas.

c) Si, dentro del plazo establecido en la cláusula sexta, el proyecto no cuenta con recepción definitiva, por causa imputable a la Entidad Desarrolladora y/o a la empresa constructora."

3. Que, SERVIU abunda en que la empresa habría también incurrido en incumplimiento al Contrato de Mutuo aprobado mediante Resolución Exenta N°189/2023 el cual establece en su cláusula séptima: "Destino del mutuo: El mutuario deja expresa constancia y asume la obligación de emplear el dinero materia del presente contrato exclusivamente a la construcción del proyecto inmobiliario singularizado en el convenio a que alude la cláusula primera de este contrato".
4. Que la resolución de inicio, del presente procedimiento administrativo sancionatorio, fue notificada a la entidad desarrolladora con fecha 25 de marzo de 2025, otorgándosele el plazo legal de diez días hábiles para formular descargos, conforme a lo dispuesto en la Ley N°19.880.
5. Que, vencido dicho plazo, la Entidad Desarrolladora no presentó descargos ni acompañó antecedentes destinados a desvirtuar los hechos imputados.
6. Que, de los antecedentes incorporados al expediente administrativo, especialmente del Ordinario N°164 de 17 de enero de 2025 y de la documentación acompañada por el SERVIU, se constatan las siguientes situaciones:

a) Con fecha 13 de enero de 2023, SERVIU y la Entidad suscribieron convenio para la ejecución del Proyecto Umbral del Norte, a través de la Resolución Exenta N°16/2023, SERVIU, que aprueba Convenio D.S. N°19.

b) A su vez suscribieron contrato de mutuo, mediante la Resolución Exenta N°171/2023, SERVIU, del 10 de marzo de 2023, que otorga préstamo enlace a empresa Inmobiliaria Viena SpA, para el proyecto Habitacional Umbral del Norte.

c) Conforme consta en el Reporte Rukan, en los informes mensuales de avance de obra, en el informe técnico emitido por la supervisión de SERVIU, la Entidad informó el inicio de las obras el día 30 de enero de 2023; sin embargo, transcurridos aproximadamente seiscientos setenta y un días corridos, el avance físico del proyecto alcanzaba únicamente un 0,5%, registrándose en la plataforma Rukan un 1% por limitaciones propias del sistema, circunstancia que evidencia un estado material de ejecución prácticamente inexistente.

d) El escaso avance físico acreditado, unido al hecho de que la propia Entidad informó contar únicamente con un trabajador en la obra y que el plazo contractual para la terminación del proyecto hacía objetivamente imposible ejecutar el porcentaje restante de las obras y obtener la recepción definitiva municipal, permite concluir fundadamente que el proyecto quedó materialmente paralizado y que su ejecución total dentro del plazo convenido resultó inviable por causas imputables a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Viena SpA.

e) En relación al mutuo entre Serviu de Arica y Parinacota y la Inmobiliaria Viena Spa, aprobado por resolución exenta N° 189 de 21 de marzo de 2023 se destacan los siguiente hitos: 1) por medio de oficio N°953 fecha 16 de octubre de 2024 SERVIU solicitó la devolución de préstamo de enlace entregado a la Entidad, por el proyecto Umbral del Norte; 2) Por medio de carta sin número de fecha 17 de octubre de 2024, la entidad

desarrolladora informa que las negociaciones con empresa Besalco S.A, con quien se llevaban tratativas para una eventual enajenación de inmueble y proyecto asociado no prosperaron, ya que no existe acuerdo vinculante ni habría interés por continuar el diálogo, por tanto, se dan por concluidas las gestiones; c) el día 26 de noviembre de 2024, la entidad desarrolladora realiza ingreso de endoso de garantía del préstamo de enlace del proyecto Condominio Umbral del Norte, código 171945 de la comuna de Arica, por un monto de UF 19.200; d) mediante Resolución Exenta N°1741 del 29 de noviembre de 2024 de Serviu de Arica y Parinacota se dispuso el término anticipado al convenio y cobro de garantías; e) Finalmente, el día 04 de diciembre de 2024, SERVIU solicita el cobro de las Pólizas de Garantía N°16-000000080427 y N°16-000000077723 de HDI Seguros por el monto de UF 19.200 y UF 256, respectivamente.

7. Que, del examen de los antecedentes que obran en el expediente administrativo, se advierte que no existen hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos cuya acreditación requiera la apertura de un término probatorio, por cuanto los hechos relevantes para la resolución del presente procedimiento constan suficientemente en los documentos incorporados al expediente y no han sido objeto de controversia entre las partes y mantienen pleno mérito probatorio, toda vez que la ausencia de descargos no otorga elementos que permitan desvirtuar o controvertir la responsabilidad administrativa de la Entidad Desarrolladora. En consecuencia, de conformidad con 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, y en observancia de los principios de celeridad, economía procedimental y eficiencia, resultó improcedente la apertura de un período probatorio, correspondiendo resolver la causa sobre la base de los antecedentes existentes.
8. Que, la cláusula décimo cuarta del Convenio aprobado mediante Resolución Exenta N°16 de 2023 dispone expresamente que, configurada alguna de las hipótesis de incumplimiento previstas en la cláusula décimo tercera, podrá hacerse efectiva la garantía de fiel, oportuno y total cumplimiento del convenio y, además, la Entidad Desarrolladora podrá quedar inhabilitada hasta por tres años para presentar proyectos habitacionales a llamados efectuados en el marco del D.S. N°19 (V. y U.) de 2016, correspondiendo a esta Secretaría Regional Ministerial resolver acerca de la procedencia de dicha sanción, a solicitud del SERVIU respectivo.
9. Que, de los antecedentes incorporados al expediente administrativo, especialmente del Reporte RUKAN, de los informes técnicos emitidos por SERVIU y de la Resolución Exenta N°1741, aparece suficientemente acreditado que el proyecto habitacional "Umbral del Norte" no fue ejecutado por causas imputables a la Entidad Desarrolladora, registrando un avance físico de apenas un 0,5%, circunstancia que impidió objetivamente la materialización del proyecto dentro de los plazos convenidos, configurándose la causal prevista en la cláusula décimo tercera letra b), numeral iii), del Convenio.
10. Que, respecto de la hipótesis prevista en la cláusula decimotercera letra b), numeral iv), relativa a la paralización de las obras, se estima que no corresponde efectuar una valoración sancionatoria independiente, toda vez que los hechos que podrían servir de fundamento a dicha causal corresponden al mismo núcleo fáctico que sustenta la infracción ya configurada en el numeral iii), consistente en la inejecución del proyecto por causa imputable a la Entidad Desarrolladora. En consecuencia, ambos supuestos describen manifestaciones de un mismo incumplimiento contractual y no hechos infraccionales autónomos susceptibles de sanción separada.

11. Que, del mismo modo, la aplicación autónoma de la consecuencia prevista en la cláusula decimotercera letra c) del Convenio, respecto de los mismos hechos que sirven de fundamento a la infracción ya acreditada, importaría efectuar una nueva valoración sancionatoria de una misma conducta. En consecuencia, atendida la identidad de sujeto, de hecho y de fundamento, corresponde aplicar el principio non bis in idem, reconocido como límite al ejercicio de la potestad sancionadora de la Administración y manifestación del derecho al debido proceso, conforme al cual ninguna persona puede ser sancionada más de una vez por un mismo hecho cuando concurren dichas identidades.
12. Que el informe de la instructora concluye que, únicamente se encuentra acreditada la infracción prevista en la cláusula décimo tercera letra b), numeral iii), del Convenio D.S. N°19 (V. y U.) de 2016, aprobado mediante Resolución Exenta N°16 de 2023 de SERVIU de Arica y Parinacota, debiendo desestimarse la procedencia de sancionar separadamente la hipótesis contemplada en el numeral iv) de la misma cláusula y la aplicación autónoma de la cláusula decimotercera letra c), por encontrarse ambas comprendidas en el mismo presupuesto fáctico ya valorado, evitando así una duplicidad sancionatoria contraria al principio non bis in idem.
13. Que, por lo anterior, propone sancionar a la entidad desarrolladora Inmobiliaria Viena Spa, desestimando las infracciones a las causales de la cláusula decimotercera letra b) numeral iv) y de la cláusula decimotercera letra c), ambas del Convenio.
14. La providencia del Secretario Regional Ministerial de 21 de agosto de 2026 estampada al pie del informe de instructora, por la cual se da conformidad a lo informado y se solicita dar continuidad al proceso.

R E S O L U C I Ó N:

1. **SE DECLARA CERRADO** el procedimiento administrativo, en contra de la entidad desarrolladora Inmobiliaria Viena Spa. r.u.t. N° 77.050.444-9.
2. **SANCIONESE** a la entidad desarrolladora Inmobiliaria Viena Spa. r.u.t. N° 77.050.444-9 inhabilitación para presentar proyectos habitacionales a llamados efectuados en el marco del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N°19 (V. y U.) de 2016, por el plazo de un año, por haberse configurado la infracción prevista en la cláusula decimotercera letra b), numeral iii), del Convenio aprobado mediante Resolución Exenta N°16 de 2023 de SERVIU Arica y Parinacota.
3. **SE ABSUELVE** a la entidad desarrolladora Inmobiliaria Viena Spa. r.u.t. N° 77.050.444-9, de las infracciones previstas en las cláusulas decimotercera letra b) numeral iv) y de la cláusula decimotercera letra c), ambas del Convenio D.S. Nº19 (V. y U.) de 2016 Condominio Umbral del Norte, código 171945, aprobado mediante la resolución exenta N°16 de fecha 13 de enero de 2023 de SERVIU Arica y Parinacota.
4. **TÉNGASE PRESENTE** que lo resuelto en el resuelvo N° 2, se hará efectivo una vez expirado el plazo para interponer los recursos de reposición y superior jerárquico o una vez interpuestos desde que éstos se encuentren resueltos.
5. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución personalmente o por carta certificada a la entidad desarrolladora Inmobiliaria Viena Spa. r.u.t. N° 77.050.444-9.
6. **DEJESE CONSTANCIA,** de que la entidad desarrolladora Inmobiliaria Viena Spa. r.u.t. N° 77.050.444-9, tiene un plazo de 5 días hábiles para interponer los recursos de reposición y superior jerárquico, ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Arica y Parinacota.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

FRANCISCO JOSÉ ANTONIO MEZA HERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

PVR/KAM

DISTRIBUCIÓN**:**

- ENTIDAD DESARROLLADORA INMOBILIARIA VIENA SPA. R.U.T. N 77.050.444-9 CON DOMICILIO EN AVENIDA MANQUEHUE SUR N 1220COMUNA DE
- REGISTROS TÉCNICOS SEREMI VIVIENDA Y URBANISMO DE ARICA Y PARINACOTA.
- DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS SEREMI ARICA Y PARINACOTA.
- DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.
- AUDITOR REGIONAL.
- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.
- ARCHIVO

Firmado por Francisco José Antonio Meza Hernández Fecha firma: 10-09-2026 18:01:57

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes timbre y folio de verificación: Folio: 408 Timbre: EAEHYAFBUFHL8LK En: https://validoc.minvu.cl