



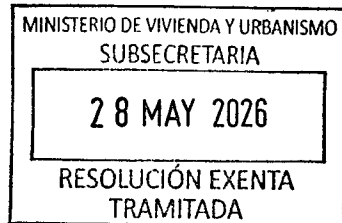
TRABAJANDO
PARA USTED

**RESUELVE RECURSO JERÁRQUICO DEDUCIDO
POR LA EMPRESA CONSTRUCTORA ECA E.I.R.L.
EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN EXENTA
N°1.531, DE 2025, DE LA SEREMI MINVU DE LA
REGIÓN DE VALPARAÍSO, QUE RESUELVE
PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO SEGUIDO EN
SU CONTRA.**

SANTIAGO, 28 MAYO 2026

HOY SE RESOLVIÓ LO QUE SIGUE:

RESOLUCIÓN EXENTA N° 804



VISTO:

1. La Ley N°16.391, que crea el Ministerio de la 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 Decreto Supremo N°397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
4. El Decreto Supremo N°63, (V. y U.), de 1997, que aprueba el Reglamento del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, modalidad privada.
5. La Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
6. La Ley N°19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
7. La Resolución Exenta N°1.531, de fecha 19 de diciembre de 2025, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso (SEREMI), que resuelve procedimiento sancionatorio seguido en contra de la empresa constructora ECA E.I.R.L.;
8. La presentación de ECA E.I.R.L., de fecha 05 de enero de 2026, mediante la cual solicita que se declare el decaimiento del procedimiento administrativo y deduce recurso de reposición, con jerárquico en subsidio, en contra de la resolución a que se refiere el considerando anterior.
9. La Resolución Exenta N°112, de 13 de febrero de 2026, de la SEREMI de la Región de Valparaíso, que rechaza el decaimiento invocado, rechaza el recurso de reposición y eleva el recurso jerárquico a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo;



10. El Oficio Ordinario N°356, de fecha 18 de febrero de 2026, de la SEREMI de la Región de Valparaíso dirigido a este Ministerio, que informa el recurso jerárquico citado y remite copia de los antecedentes del procedimiento administrativo sancionador seguido en contra de la empresa constructora ECA E.I.R.L.;

11. 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:

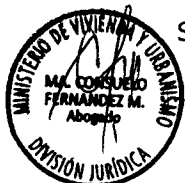
1) Que, con fecha 19 de diciembre de 2025, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso dictó la Resolución Exenta N°1.531, por la cual se puso término al procedimiento administrativo sancionatorio iniciado mediante Resolución Exenta N°437, en contra de la empresa Paolo Andreani Davagnino, Obras de Construcción, Viales, de Ingeniería, de Mantenimiento de Inmuebles y Proyectos de Arquitectura E.I.R.L. (E.C.A. E.I.R.L.), por infracciones al artículo 11, letras a), b), c), d) y e), del D.S. N°63 (V. y U.), de 1997, Reglamento del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, en el marco de la ejecución del proyecto "Conjunto Habitacional Almirante Gómez Carreño Lote 14", comuna de Viña del Mar, financiado con subsidios del D.S. N°27 (V. y U.), de 2016.

2) Que, con fecha 06 de septiembre de 2023, el Conjunto Habitacional Almirante Gómez Carreño Lote 14, representado por doña D'Amari Leiva Godoy y la empresa Constructora E.C.A. E.I.R.L., representada por don Paolo Andreani Davagnino celebraron un contrato de construcción con el objeto de llevar a cabo obras de mejoramiento de bienes comunes del referido conjunto habitacional, en el marco del programa regulado por el D.S. N°27 (V. y U.), de 2016, por un total de 37.750 Unidades de Fomento, con un plazo de ejecución de 365 días corridos contado desde la fecha de la entrega del terreno.

3) Que, conforme consta en el expediente administrativo, con fecha 04 de marzo de 2024 se efectuó la entrega del terreno a la empresa Constructora E.C.A. E.I.R.L., en presencia de la Entidad Patrocinante Innova Hogar, la representante del comité de vivienda y la fiscalizadora y supervisora técnica de obras de SERVIU doña Mariela Caselli Casanova, iniciándose desde dicha fecha la ejecución material del proyecto y el cómputo de los plazos contractuales.

4) Que, mediante la Resolución Exenta N° 437, de fecha 24 de marzo de 2025, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, se dio inicio al procedimiento administrativo sancionatorio en contra de la empresa constructora, tras detectarse presuntas irregularidades en la ejecución de las obras y un deficiente avance físico del proyecto. En dicho acto administrativo se formularon cargos por eventuales infracciones al artículo 11, letras a), b), c), d) y e), del D.S. N° 63 (V. y U.), de 1997, centrándose la controversia en el incumplimiento del programa de trabajo y el estado de abandono parcial de las faenas reportado por el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de la misma región.

5) Que, con fecha 19 de diciembre de 2025, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso dictó la



Resolución Exenta N° 1.531, acto terminal que resolvió sancionar a la empresa Paolo Andreani Davagnino E.I.R.L. con la eliminación del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales. Dicha sanción se fundamentó en la configuración de la causal prevista en el artículo 11, letra a), del D.S. N° 63 (V. y U.), de 1997, por existir un atraso superior al 50% en la ejecución de las obras al día 11 de noviembre de 2024.

6) Que, el documento denominado Programación Financiera (P4), de fecha 25 de marzo de 2024, suscrito por el representante legal de la empresa constructora, la supervisora del SERVIU doña Mariela Caselli, y la representante de la entidad patrocinante, establece que el término proyectado de las obras correspondía al mes de marzo de 2025, fijando además los siguientes porcentajes de avance asociados a los respectivos estados de pago:

DESCRIPCION	FECHA DE PROGRAMACION (JUEVES)	FECHA DE PAGO (VIERNES semana siguiente)	MONTO EN UF	MONTO ACUMULADO EN UF	% AVANCE PARCIAL	% AVANCE ACUMULADO a cumplir	OBSERVACIONES
ESTADO AVANCE 1	15/05/2024	22/05/2024	3.760.000	3.760.000	10,00%	10,00%	AVANCE DE OBRA
ESTADO AVANCE 2	15/07/2024	22/07/2024	7.520.000	11.280.000	20,00%	30,0%	AVANCE DE OBRA
ESTADO AVANCE 3	15/09/2024	22/09/2024	7.520.000	18.800.000	20,00%	50,0%	AVANCE DE OBRA
ESTADO AVANCE 4	15/11/2024	22/11/2024	7.520.000	26.320.000	20,00%	70,0%	AVANCE DE OBRA
ESTADO AVANCE 5	15/01/2025	22/01/2025	7.520.000	33.840.000	20,00%	90,0%	AVANCE DE OBRA
RETENCION FINAL	04/03/2025	11/03/2025	3.760.000	37.600.000	10,00%	100,0%	RETENCIONES (10%)
AHORROS	04/03/2025	11/03/2025	150.00	37.750.000			(AHORRO LIBRETAS)
TOTALES			37.750,00				

7) Que las autorizaciones de pago asociadas a los estados de pago N°1, N°2 y N°3 dan cuenta del avance físico de la obra durante su ejecución. En particular, la Autorización de Pago N°282262, que aprobó el estado de pago N°1, registró un avance de 4,02%, asociado a la ficha M3 correspondiente al mes de abril de 2024; la Autorización de Pago N°285243, que aprobó el estado de pago N°2, consignó un avance de 5,2%, asociado a la ficha M3 del mes de junio de 2024; y la Autorización de Pago N°288916, que aprobó el estado de pago N°3, dio cuenta de un avance de 7,21%, asociado a la ficha M3 del mes de julio de 2024. Cabe consignar que este último estado de pago, cursado en julio de 2024, fue el último pago efectivamente tramitado y aceptado por el SERVIU durante la vigencia del contrato. De esta situación, se desprende que el avance físico acumulado del proyecto alcanzaba un 16,43%.

8) Que, en concordancia con lo anterior, el Informe de Fiscalización Técnica de Obras de fecha 28 de octubre de 2024, emitido por la Fiscalizadora Técnica de Obras del SERVIU de la Región de Valparaíso, doña Mariela Caselli Casanova, consigna, a partir de la fiscalización efectuada en terreno y de la revisión de los antecedentes de ejecución del proyecto que éste presentaba a esa fecha un avance físico validado de 16,43%, dejando constancia, además, de observaciones en materias de seguridad, calidad de ejecución, dotación de personal y cumplimiento de requerimientos formulados durante la inspección.

9) Que, conforme consta en el expediente, mediante cartas suscritas por la representante del comité, doña Carolina Bustamante Paredes, y la representante de la Entidad Patrocinante Innova Hogar, se procedió al término anticipado del contrato de construcción, acto que fue notificado a la empresa constructora con fecha 11 de noviembre de 2024. Desde esa fecha, la empresa constructora quedó privada de toda habilitación jurídica para continuar ejecutando obras en el proyecto, circunstancia que fue ratificada por el propio SERVIU de la Región de Valparaíso mediante correo electrónico de fecha 13 de noviembre de 2024, en el que se ordenó la paralización inmediata de las faenas.



10) Que, por su parte, el Director del SERVIU Región de Valparaíso, mediante Ord. N°8748, de fecha 18 de diciembre de 2024, solicitó a la SEREMI evaluar el inicio de un procedimiento sancionatorio en contra de la empresa Constructora E.C.A E.I.R.L., en atención a los incumplimientos constatados durante la ejecución del proyecto, lo que posteriormente se materializó mediante la dictación de la Resolución Exenta N°437, de fecha 24 de marzo de 2025, que ordenó el inicio del respectivo procedimiento administrativo sancionatorio, calificando los hechos conforme al artículo 11, letras a), b), c), d) y e), del D.S. N°63 (V. y U.), de 1997.

11) Que, en lo sustancial, en sus alegaciones dentro del procedimiento sancionatorio, la recurrente ha sostenido que no incurrió en infracciones contractuales ni reglamentarias, afirmando que el término anticipado del contrato fue improcedente por no existir el informe previo del Fiscalizador Técnico de Obras, y porque las cartas de término serían infundadas y presentarían firmas disímiles, solicitando incluso peritaje caligráfico. Alega que los retrasos y paralizaciones imputados no le son atribuibles, pues la partida "techo" habría sido suspendida por instrucciones del SERVIU y por modificaciones solicitadas por la comunidad, y que diversas partidas fueron previamente aprobadas en estados de pago. Sostiene que los defectos técnicos atribuidos carecen de sustento, acompañando fotografías, certificaciones, correos y cartas de conformidad de beneficiarios que acreditan la correcta ejecución y subsanación de observaciones. También cuestiona la validez de informes emitidos con posterioridad al término contractual y denuncia que terceros intervinieron la obra, afectando su estado original. Finalmente, invoca su trayectoria profesional, la ausencia de sanciones previas y la existencia de un juicio civil pendiente que, a su juicio, desvirtuaría las imputaciones formuladas en este procedimiento.

12) Que, analizadas las alegaciones formuladas por la empresa recurrente, la SEREMI concluye que estas no logran desvirtuar los hechos constatados en el procedimiento sancionatorio, por cuanto los informes técnicos emitidos por el SERVIU de la Región de Valparaíso dan cuenta, de manera consistente y concordante, de un atraso significativo en la ejecución de las obras y de deficiencias técnicas relevantes en su ejecución, permitiendo además descartar que los incumplimientos verificados sean atribuibles a causas externas o a instrucciones de la Administración.

13) Que, en contra de la citada resolución sancionatoria, la empresa constructora interpuso recurso de reposición con jerárquico en subsidio con fecha 05 de enero de 2026, fundado principalmente en: i) el decaimiento del procedimiento por haber transcurrido más de seis meses desde su inicio; ii) la existencia de vicios en el debido proceso; iii) el valor, alcance y oportunidad de los informes técnicos emitidos por SERVIU en que se fundó el procedimiento; iv) la falta de imputabilidad de los atrasos, toda vez que estos habrían derivado de instrucciones impartidas por la supervisión técnica de SERVIU; y v) un error en la determinación del porcentaje de avance, alegando que no se habrían contabilizado partidas efectivamente ejecutadas.

14) Que, en contra de la referida Resolución Exenta N°1.531, la empresa Constructora E.C.A. E.I.R.L. solicitó que se declarara el decaimiento del procedimiento administrativo, interpuso recurso de reposición y, en subsidio, recurso jerárquico,



dentro del plazo legal establecido en el artículo 59 de la Ley N°19.880, solicitando, en definitiva, que se le absuelva de la sanción aplicada.

15) Que, mediante Resolución Exenta N°112 de 2026, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso rechazó el recurso de reposición interpuesto por la empresa sancionada, desestimando las alegaciones formuladas y concluyendo que tanto el procedimiento administrativo como la resolución sancionatoria se ajustaron a derecho, encontrándose esta última debidamente fundada en los antecedentes técnicos y normativos del expediente.

16) Que, con fecha 18 de febrero de 2026, mediante Oficio Ord. N°356, la SEREMI de la Región de Valparaíso remitió al Ministerio de Vivienda y Urbanismo los antecedentes del procedimiento administrativo sancionatorio, para conocimiento y resolución del recurso jerárquico interpuesto en subsidio del recurso de reposición, ya que, de conformidad con el artículo 59 de la Ley N°19.880, corresponde al superior jerárquico conocer y resolver de tal recurso, pudiendo modificar, reemplazar o dejar sin efecto el acto impugnado, habiéndose oído previamente al órgano recurrido.

17) Que, en primer lugar, en cuanto al decaimiento alegado por la recurrente, esta autoridad estima que, en concordancia con lo resuelto por la SEREMI, cabe señalar que el plazo previsto en el artículo 27 de la Ley N°19.880 no tiene carácter fatal, razón por la cual no se configura en la especie una imposibilidad material de continuar el procedimiento ni la pérdida de su finalidad, atendido que las actuaciones desarrolladas responden a la naturaleza y complejidad del mismo.

18) Que, en cuanto a la alegación relativa a la supuesta vulneración del debido proceso, se debe tener presente que, del análisis integral del expediente administrativo, se advierte que el procedimiento fue instruido con sujeción a las disposiciones de la Ley N°19.880, constando que la empresa fue debidamente notificada, formuló descargos dentro de plazo, acompañó antecedentes, solicitó diligencias y ejerció los recursos administrativos que la ley le franquea, no advirtiéndose la existencia de indefensión ni de vulneraciones sustanciales a las garantías del debido proceso.

19) Que, respecto del cuestionamiento al valor y oportunidad de los informes técnicos emitidos por el SERVIU, se estima que los informes técnicos emitidos con posterioridad al término anticipado del contrato, a saber, la Minuta Técnica de fecha 02 de diciembre de 2024, el Informe Técnico N°003 de fecha 05 de diciembre de 2024 y el Informe Técnico de fecha 12 de diciembre de 2024, se emitieron cuando el vínculo contractual entre la empresa constructora y el comité habitacional ya se encontraba extinguido, y cuando la propia Administración había ordenado la paralización de las obras. En consecuencia, dichos instrumentos no pueden ser utilizados como fundamento para agravar la sanción aplicable, toda vez que reflejan un estado de la obra en un período en que la empresa constructora no tenía habilitación jurídica para ejecutar avance alguno.

20) Que, para determinar el porcentaje de retraso efectivo de la constructora, debe cotejarse el avance real acreditado con el avance exigido por el programa de trabajo P4 para ese mismo corte temporal. Conforme a la Programación Financiera



(P4) de fecha 25 de marzo de 2024, suscrita por las partes del contrato y por la supervisora del SERVIU, el avance acumulado exigible al 15 de septiembre de 2024 era del 50%. En consecuencia, la diferencia entre el avance exigido (50%) y el avance real acreditado por el informe de fiscalización (16,43%) arroja un porcentaje de retraso de 33,57%. Dicho retraso se ubica en el tramo previsto en el artículo 11, letra a), del D.S. N°63 (V. y U.), de 1997, para atrasos superiores al 20% y de hasta el 35%, al que corresponde la sanción de suspensión del constructor por 6 meses.

21) Que, en cuanto a la causal prevista en el artículo 11, letra d), del D.S. N°63 (V. y U.), de 1997, relativa a defectos evidentes en la construcción o incumplimiento de especificaciones técnicas, su configuración requiere el cumplimiento de un procedimiento específico e ineludible: informe técnico emitido por profesional de la construcción, analizado y aprobado por el SERVIU respectivo; notificación formal al constructor fijándole plazo para efectuar las reparaciones o compensaciones que correspondan; y, una vez vencido ese plazo, la realización por parte del SERVIU de un peritaje técnico que determine si los defectos han sido reparados a satisfacción. Del análisis del expediente administrativo no consta que se haya cumplido con ninguna de estas etapas en forma previa al término del contrato, ni que se haya notificado formalmente a la empresa constructora para que subsanara defecto alguno fijándosele plazo al efecto. En consecuencia, la causal de la letra d) no se configura por incumplimiento del procedimiento que la propia norma establece como condición para su aplicación.

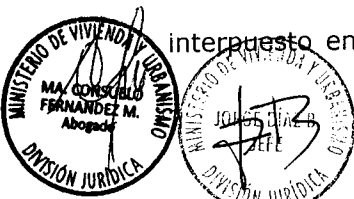
22) Que, adicionalmente, consta en el expediente la existencia de correos electrónicos de fecha 25 de septiembre de 2024, incluido uno suscrito por la propia Fiscalizadora Técnica de Obras del SERVIU, doña Mariela Caselli Casanova, que dan cuenta de la solicitud de reprogramación de la partida "techo" por parte de la Administración, a raíz de modificaciones requeridas por la comunidad del conjunto habitacional. Esta circunstancia, reconocida por el órgano fiscalizador, configura una causa de inimputabilidad respecto del retraso acumulado en el período comprendido entre la suspensión de dicha partida y el término anticipado del contrato. La SEREMI no cuantificó el impacto de esta suspensión en el porcentaje de avance global ni acreditó que el retraso sea atribuible íntegramente a la empresa constructora, omisión que afecta la motivación de la sanción aplicada.

23) Que, en virtud de todo lo razonado, esta Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, en su calidad de superior jerárquico, estima que el recurso jerárquico interpuesto por la empresa Constructora E.C.A. E.I.R.L. resulta fundado en lo que dice relación con la determinación del porcentaje de retraso y la graduación de la sanción correspondiente, debiendo dejarse sin efecto la sanción de eliminación del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales aplicada mediante Resolución Exenta N°1.531, de 19 de diciembre de 2025, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, y disponerse en su reemplazo la sanción de suspensión por 6 meses, conforme a lo dispuesto en el artículo 11, letra a), del D.S. N°63 (V. y U.), de 1997.

RESUELVO:

1. ACÓGESE con declaración el recurso jerárquico

interpuesto en subsidio del recurso de reposición por la empresa Paolo Andreani Davagnino,

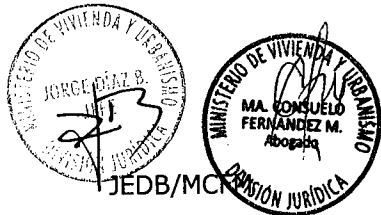
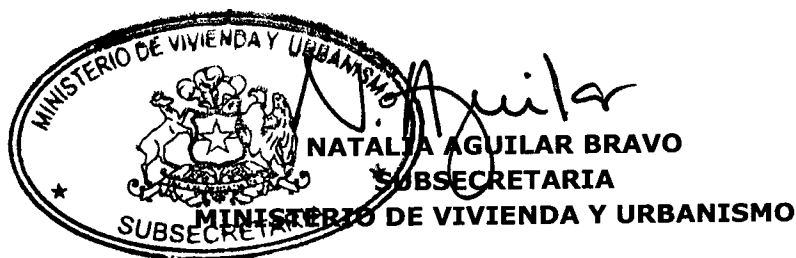


Obras de Construcción, Viales, de Ingeniería, de Mantenimiento de Inmuebles y Proyectos de Arquitectura E.I.R.L. (E.C.A. E.I.R.L.), en contra de la Resolución Exenta N°1.531, de fecha 19 de diciembre de 2025, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, que resolvió el procedimiento administrativo sancionatorio seguido en su contra.

2. **APLÍCASE** a la empresa singularizada precedentemente la sanción de suspensión de 6 meses del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, modalidad privada, conforme a lo dispuesto en el artículo 11, letra a), del Decreto Supremo N°63 (V. y U.), de 1997.

3. **NOTIFÍQUESE** a la anotada empresa E.C.A. E.I.R.L., ubicada en calle Blanco N°1623, departamento 1603, de la comuna de Valparaíso.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE



DISTRIBUCIÓN:

- Empresa Paolo Andreani Davagnino, Obras de Construcción, Viales, de Ingeniería, de Mantenimiento de Inmuebles y Proyectos de Arquitectura E.I.R.L. (E.C.A. E.I.R.L.)
- Gabinete Ministro
- Gabinete Subsecretaría
- SEREMI Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.
- SERVIU Región de Valparaíso.
- DIJUR
- Ministro de Fe
- Oficina de Partes
- Ley de Transparencia Art. 7/g

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

JOVITA GAVILAN GONZALEZ
INGENIERO COMERCIAL
MINISTRO DE FE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO