

SECCIÓN JURÍDICA

TÉNGASE POR EVACUADO LOS DESCARGOS Y ORDENA LA APERTURA DE UN TERMINO PROBATORIO PARA PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO SEGUIDO EN CONTRA EN CONTRA DE ENTIDAD DESARROLLADORA CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA (RUT N°76.193.766-9). PROYECTO: BRISAS DE CATAPILCO I, COMUNA DE ZAPALLAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

305

VALPARAÍSO, 15 ABR. 2026

VISTOS:

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N°1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N°397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) El D.S. N°19 (V. y U.) de 2016, que aprueba el Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial y modifica D.S. N°1, (V. Y U.), de 2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
- e) La Ley 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- f) El ORD. N°0484 de 30 de junio de 2010, de la Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, que remite Manual de Procedimiento Sancionatorio, elaborado por la Contraloría Ministerial;
- g) La Resolución Exenta N°510 de fecha 28 de febrero de 2023 y sus modificaciones, que llama a postulación en condiciones especiales año 2023, para presentación de proyectos habitacionales del programa de integración social y territorial DS 19(V. y U.) de 2016, en las regiones y comunas que se indican, fija el número de subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución regional;
- h) La Resolución Exenta N°1761, de fecha 19 de octubre de 2023, publicada en el Diario Oficial con fecha 25 de octubre del mismo año, que exime de cumplir requisitos a los proyectos que indica y aprueba proyectos seleccionados del llamado a concurso en condiciones especiales año 2023, correspondiente al programa de integración social y territorial, DS N°19 (V. y U.), de 2016;
- i) La Resolución Exenta (Serviu Valparaíso) N°12766 de fecha 06 de diciembre de 2023, que autoriza el aumento de plazo para la suscripción del Convenio entre Serviu Región de Valparaíso y la Entidad Desarrolladora CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA para el proyecto habitacional BRISAS DE CATAPILCO I;
- j) Que, con fecha 22 de diciembre de 2023, se suscribió un Convenio entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso y la Entidad Desarrolladora CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA R.U.T. N°76.193.766-9, representada legalmente esta última para estos efectos, por don RICARDO MARIN CORREA R.U.N N°9.036.056-6;
- k) La Resolución Electrónica (Serviu Valparaíso) N°465, de 16 de enero de 2024, que sancionó el convenio D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, suscrito entre el Servicio de Vivienda y Urbanización y la Entidad Desarrolladora Codeh Desarrollo Habitacional SpA, para el proyecto habitacional "Brisas de Catapilco I", Código 177134, comuna de Zapallar;
- l) La Resolución Exenta (Serviu Valparaíso) N°4119 con fecha 11 de abril de 2024, se procedió en autorizar la primera prórroga a solicitud para inicio de obras de 60 días;
- m) La Resolución Exenta (Serviu Valparaíso) N°8041 con fecha 26 de junio de 2024, se procedió en autorizar la segunda prórroga a solicitud para inicio de obras de 60 días;
- n) La Resolución Exenta (Serviu Valparaíso) N°662 con fecha 08 de agosto de 2024, se procedió en autorizar la tercera prórroga fijándose hasta el 30 de septiembre de 2024;
- o) La Resolución Exenta (Serviu Valparaíso) N°1200 con fecha 26 de noviembre de 2024, se procedió en autorizar la cuarta prórroga fijándose hasta el 31 de diciembre de 2024;
- p) La Resolución Exenta Electrónica (Serviu Valparaíso) N°3645 con fecha 31 de diciembre de 2024, se procedió en autorizar la quinta prórroga fijándose hasta el 30 de abril de 2025;

- q) Póliza de Seguro (ENDOSO 1) N°3012023178998, de 20 de diciembre de 2023, emitido por AVLA, para garantizar el fiel, oportuno y total cumplimiento del convenio, de las condiciones del proyecto aprobado y de todo lo establecido en el art. 27 D.S. N°19 (V. y U.), año 2016, del proyecto “Brisas de Catapilco I”, código 177134, seleccionado bajo la resolución exenta N°1761 de fecha 19 de octubre de 2023 y por un monto 120 UF, con vencimiento al 30.11.2026;
- r) Ordinario (Serviu Valparaíso) N°668, de 15 de julio de 2025, de SERVIU Región de Valparaíso, que remite antecedente a esta Seremi Minvu, para evaluar inicio de procedimiento sancionatorio, en virtud de D.S. N°19 (V. y U.), del 2016;
- s) Ordinario (Seremi Minvu Valparaíso) N°1404, de 24 de julio de 2025, que solicita antecedentes al Serviu, para evaluar inicio de procedimiento sancionatorio, en virtud de D.S. N°19 (V. y U.), del 2016;
- t) Correo Electrónico de fecha 16 de febrero de 2026, el abogado del Departamento Jurídico de Serviu, remite antecedentes de conformidad a lo solicitado mediante Ord. 1404, ya citado;
- u) La Resolución Exenta (Seremi Minvu Valparaíso) N°146, de 20 de febrero de 2026, que inicio procedimiento sancionatorio en contra de la Entidad Desarrolladora Codeh Desarrollo Habitacional SpA;
- v) La Resolución N°36 de 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- w) La Resolución N°8, de 24 de marzo de 2025, que modifica y complementa la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República;
- x) El Decreto Supremo (V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, en trámite, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la región de Valparaíso; y,

CONSIDERANDO:

1. **INICIO DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO (Res. Ex. N°146/2026):** Que, mediante Oficio (Serviu Valparaíso) N°668, de fecha 15 de abril de 2025, del Jefe (S) del Departamento Jurídico de SERVIU Región de Valparaíso, remitió antecedentes correspondiente al programa de integración social y territorial D.S. N°19/2016, del proyecto habitacional “Brisas de Catapilco I”, de la comuna de Zapallar, región de Valparaíso, Código proyecto N°177134, seleccionado en el llamado año 2023, bajo Resolución Exenta N°1.761, de fecha 19 de octubre de 2023, de la Entidad Desarrolladora CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA, solicitando evaluar el inicio de procedimiento sancionatorio en contra dicha entidad, a causa de no dar inicio de obras del citado proyecto, dentro de tiempo y forma, infringiendo el D.S N°19 (V. y U.), de 2016 y el convenio suscrito entre la entidad y SERVIU V región que fue sancionado mediante Resolución Exenta N°465 de fecha 16 de enero de 2024.

Pues bien, a objeto de determinar la concurrencia o no de los hechos denunciados por Oficio Electrónico Serviu precitado, esta Secretaría Ministerial, procedió en instruir el inicio del presente procedimiento administrativo sancionatorio, a través de la Resolución Exenta N°146 de 20 de febrero de 2026, cuyo procedimiento es dirigido contra la Entidad Desarrolladora CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA, RUT N°76.193.766-9, por la eventual infracción de las siguientes disposiciones:

- a) Artículos 15 y 31 D.S. N°19 (V. y U.), de 2016;
- b) Cláusula cuarta, décima tercera en su letra a) y décimo cuarta letra b), todas del Convenio aprobado por Resolución Exenta N°465, de fecha 16 de enero de 2024, en virtud de los antecedentes de hecho y de derecho desarrollados en los vistos y considerandos de la Resolución Exenta N°146/2026.

2. **NOTIFICACIÓN DEL INICIO EL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO:** A raíz de lo anterior, es pertinente considerar lo dispuesto en el artículo 46 de la ley N°19.880, pues, en caso de notificaciones por carta certificada, éstas se entenderán practicadas a contar del tercer día siguiente a su recepción en la oficina de correos que corresponda.

Pues bien, la Resolución Exenta Seremi N°146, de fecha 03 de marzo de 2026, que instruyó el inicio del presente procedimiento sancionatorio, fue enviada por Correos de Chile, a la dirección de la Entidad, constatando, que, su recepción fue recibida por la entidad el día 03 de marzo de 2026. En efecto, el plazo de diez días hábiles para que la empresa presentara sus descargos expiraba el día 17 de marzo de 2026.

3. **EVACÚA DESCARGOS:** Se deja constancia, que, la ENTIDAD, con fecha 13 de marzo de 2026, ingresó a esta Secretaría Ministerial, la formulación de sus descargos, verificándose, además, que, entre el período transcurrido de su notificación y de los descargos, se encuentra dentro del plazo requerido para ese efecto.

Al respecto, la Entidad alude como principales razones de no dar inicio a las obras:

- Imposibilidad de contar con permiso de edificación dentro del plazo de inicio de obras;
 - La empresa constructora que iba a adquirir el terreno informó que no podía seguir adelante con el proyecto, dado los costos involucrados;
 - Los hechos en que se sustenta el procedimiento sancionatorio no son imputables a la Entidad Desarrolladora, pues la constructora que adquiriría el terreno y ejecutaría el proyecto no lo pudo llevar a cabo a causa de la imposibilidad de obtener permiso de edificación a la fecha de inicio de obras y los costos de la construcción le hicieron inviable el desarrollo del proyecto;
 - Inexistencia de afectados por el desistimiento.
4. **APERTURA DEL PERÍODO PROBATORIO:** Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Procedimiento Administrativo, dispone que, cuando a la Administración no le consten los hechos alegados por los interesados o la naturaleza del procedimiento lo exija, el instructor del mismo ordenará la apertura de un periodo de prueba, por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez, a fin de que puedan practicarse cuantas pruebas juzgue pertinentes, correspondiendo probar los hechos relevantes para la decisión del procedimiento, a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho, apreciándose ellos en conciencia.

Así las cosas, y como lo ha sostenido la doctrina administrativista, para que la administración pueda imponer una sanción, es del todo necesario, que, la administración, deba efectuar un razonamiento que le permita llegar a la convicción de los hechos en cuestión y si éstos son constitutivos de infracción. En base a los hechos y antecedentes que obran en el expediente, esta Secretaría Ministerial resuelve necesario proceder con la apertura de un probatorio, conforme a la normativa reseñada.

Debido a lo anterior, resulta imprescindible resolver lo siguiente:

RESUELVO:

- I. **TÉNGASE POR ACOMPAÑADOS LOS DOCUMENTOS Y EVACUADO LOS DESCARGOS** efectuados por la Entidad Desarrolladora **CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA R.U.T. N°76.193.766-9**, dentro de plazo fijado para ese efecto, cuyo cómputo resultó desde la notificación de la Resolución Exenta Seremi N°146, que inició el presente procedimiento sancionatorio.
- II. **FÍJESE COMO HECHOS SUSTANCIALES, PERTINENTES Y CONTROVERTIDOS**, los siguientes:
 - a) Determinar la existencia de circunstancias extraordinarias, ajenas a la Entidad Desarrolladora, permitiendo configurar una eximente de responsabilidad mediante fuerza mayor y/o caso fortuito;
 - b) Determinar si existió imposibilidad de obtener permiso de edificación dentro de plazo para el inicio de obras, proyecto habitacional "Brisas de Catapilco I";
 - c) Determinar si existió desistimiento de parte de la empresa Constructora Valencia SpA contratada por la Entidad para el desarrollo del proyecto habitacional "Brisas de Catapilco I";
 - d) Determinar si existió desistimiento de parte del dueño del terreno (Agrícola Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Ltda) comprometido para el desarrollo del proyecto habitacional "Brisas de Catapilco I";
 - e) Determinar si existieron razones económicas que afectaron a la Entidad para el desarrollo del proyecto;
 - f) Determinar si existieron otorgamiento de recursos públicos dirigido a la Entidad con ocasión al proyecto habitacional "Brisas de Catapilco I";

**TRABAJANDO
PARA USTED**

- III. **ÁBRASE UN PERÍODO PROBATORIO** por diez (10) días hábiles, contados desde la notificación del presente acto administrativo, a fin de que la empresa rinda las pruebas que estime pertinentes, con sus respectivos medios verificadores, cuya relación y análisis, debe estar orientado a los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos fijados.
- IV. **OFÍCIESE AL SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO**, para efectos de que ingrese a esta Seremi, dentro del plazo de 10 días hábiles desde su notificación, un informe elaborado por la unidad que corresponda, con sus respectivos antecedentes, para efectos de que se indique de manera clara y precisa si existe algún recurso público comprometido y/o el otorgamiento de préstamos u otra igual naturaleza asociado a dicho proyecto, en relación al resuelvo II (letra f) del presente acto administrativo.
- V. **NOTIFÍQUESE** por carta certificada enviada por Correos de Chile, la presente resolución a la Entidad Desarrolladora **CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA**, ubicada en 1 Norte 525, Local B, Edificio Puente Quinta, comuna de Viña del Mar.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



KCF/JFRP



MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

DISTRIBUCIÓN:

- CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA:** domiciliado en 1 Norte 525, Local B, Edificio Puente Quinta, comuna de Viña del Mar;
- SERVIU Región de Valparaíso. Bellavista N°120, Valparaíso.
 - Departamento de Planes y Programas
 - Sección Jurídica
 - Registros Técnicos
 - Oficina de Partes