

ORD.: P.245

ANT.: Informe Técnico N° R2, de 23 de marzo de 2026, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre el proyecto "Sector El Olivar - Viviendas Constructora San Sebastián", Viña del Mar, Región de Valparaíso.

Minuta de Visita a Terreno N° R1, de 20 de marzo de 2026, elaborada por la DITEC, sobre inspección del 19 de marzo de 2026 al sector El Olivar, Viña del Mar.

Minuta de Visita a SERVIU Región de Valparaíso, de 19 de marzo de 2026, elaborada por las abogadas de la División Jurídica (DIJUR) de este Ministerio.

Oficio Electrónico ORD. N° 506, de 6 de marzo de 2026, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, dirigido a esa Dirección Regional, sin respuesta a la fecha.

Contratos de construcción suscritos bajo el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, entre SERVIU Región de Valparaíso, la Entidad Patrocinante Social Arquitectura Ltda. y la Constructora San Sebastián Limitada, respecto de los 13 proyectos de reconstrucción de la Población El Olivar.

MAT.: Instrucción obligatoria de paralización inmediata de obras a cargo de Constructora San Sebastián limitada, en sector El Olivar, Viña del Mar, región de Valparaíso. dictada en virtud del artículo 6° del decreto ley n° 1.305, de 1976.

SANTIAGO, 24 MAR. 2026

**DE: IVÁN PODUJE CAPDEVILLE
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A: DIRECTOR (S) DEL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DE VALPARAÍSO**

I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 19 de marzo de 2026, funcionarios de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC) y de la División Jurídica (DIJUR) de este Ministerio realizaron una visita a terreno y a las dependencias de ese Servicio, con el objeto de recabar antecedentes sobre la ejecución de las obras de reconstrucción de la Población

El Olivar, a cargo de la Constructora San Sebastián Limitada, R.U.T. 76.014.482-7, en virtud de los 13 contratos suscritos bajo el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, que involucran a 356 familias damnificadas por el mega-incendio que afectó a esa población, con un monto total de contratos ascendente a 709.143,09 UF.

2. Como resultado de dicha visita y del análisis de los antecedentes técnicos recopilados, la DITEC elaboró con fecha 23 de marzo de 2026 el Informe Técnico N° R2, el cual constató una serie de irregularidades técnicas de carácter grave en la ejecución de las referidas obras, que se describen en el acápite siguiente.

3. No obstante lo anterior, y habiendo sido comunicada previamente la preocupación ministerial mediante el Oficio Electrónico ORD. N° 506 de 6 de marzo de 2026, esa Dirección Regional no ha dado respuesta a los requerimientos de información formulados por este Ministerio.

II. IRREGULARIDADES TÉCNICAS DETECTADAS POR LA DITEC

4. El Informe Técnico N° R2, de 23 de marzo de 2026, identificó las siguientes irregularidades técnicas graves en las obras ejecutadas por Constructora San Sebastián Limitada en el Sector El Olivar:

a) Sistema sismorresistente: Uso irregular del Sistema Constructivo No Tradicional FASTWORK

El panel prefabricado FASTWORK, aprobado por DITEC en el año 2012 y actualizado en 2017 y 2025 a nombre de la empresa ComminTECC Suizandina Ltda., ha sido utilizado como sistema sismorresistente en dirección transversal de las viviendas. Sin embargo, la certificación de dicho sistema "no contempla el trabajo conjunto con perfilera metálica confinante", configuración que sí es la ejecutada en obra, lo que invalida técnicamente la solución constructiva aprobada.

Adicionalmente, la memoria de cálculo aplica incorrectamente la norma NCh806:2022 (SCNT), utilizando los valores máximos de resistencia de los ensayos DICTUC N° 976799, en lugar del menor valor de las tres probetas dividido por el factor de seguridad 3, conforme exige la norma. Corregidos los valores, los cálculos arrojan que la resistencia a la compresión se excede en un **51%** y la resistencia al corte se excede en un **165%**, siendo ambos excesos críticos e inaceptables desde el punto de vista de la seguridad estructural.

Asimismo, se detectó que la capacidad a flexión en el plano del panel es insuficiente, por cuanto la armadura vertical considerada resulta inadecuada para resistir la demanda lateral de carga.

Finalmente, en diciembre de 2025, el representante legal de la empresa FASTWORK denunció ante este Ministerio que Constructora San Sebastián habría estado utilizando "certificaciones mal utilizadas", advirtiendo que la constructora estaría empleando paneles similares suministrados por otro proveedor, sin que medie validación técnica al efecto. A la fecha de este oficio, esa Dirección Regional no ha respondido los antecedentes requeridos mediante ORD. N° 506.

b) Sistema de entramado ligero Metalcon: Errores de cálculo y deformaciones excesivas

La memoria de cálculo estructura el sistema de entramado ligero basándose en el Manual de Diseño Estructural de Metalcon de Cintac, calificado por DITEC como desactualizado en más de una década respecto del estado de la práctica. Además, se constata un error en el cálculo de la longitud resistente de muro: la memoria considera aproximadamente 17,00 metros de muro Metalcon para resistir la acción sísmica, en circunstancias de que el límite del manual establece una longitud máxima de 1,20 metros de muro con relación H:V de 2:1. En consecuencia, para el corte sísmico del primer piso solo pueden considerarse $\pm 4,50$ metros, debiendo transferirse la diferencia de aproximadamente 12,50 metros a marcos de acero, los que no habrían sido dimensionados para asumir dicha demanda adicional.

Además, no se verificaron los desplazamientos laterales en la memoria de cálculo. Mediante un modelo simplificado elaborado por DITEC, se determinó que las deformaciones laterales exceden el límite admisible establecido por la norma NCh433 y el D.S. N° 61, alcanzando hasta **20 veces** la deformación máxima permitida, lo que constituye un riesgo grave para la estabilidad global de la estructura y puede activar efectos de segundo orden que comprometan la seguridad de los habitantes.

c) Modificaciones de obra no autorizadas ni documentadas

Se detectaron modificaciones ejecutadas en obra respecto del proyecto original, sin que conste documentación que acredite su validación por la calculista responsable ni su sanción por la Inspección Técnica de Obras (ITO), en contravención con las obligaciones contractuales y normativas que rigen los contratos del programa D.S. N° 49. Entre dichas modificaciones se identifican:

- Discontinuidad en la viga de marco de acero del Eje E1 sobre la escalera, producto del corte de una viga HSS 200x100 por insuficiente altura libre, con impacto en la efectividad y rigidez del sistema.
- Cambio de la placa colaborante PV6-8 por el sistema Instadeck, con incremento del nervio a 63,5 mm, sin que se haya verificado el cumplimiento del espesor mínimo requerido conforme a la norma NCh427/1.
- Sustitución del muro divisorio entre unidades de panel FASTWORK a muro de entramado Metalcon, sin respaldo técnico de la calculista ni del revisor independiente, lo que deja sin efecto las acreditaciones de resistencia al fuego y aislación acústica presentadas para el sistema original.
- Presunto cambio del proveedor del panel FASTWORK por un producto de origen chino sin certificación DITEC vigente, sin validación técnica ni respaldo de inspección.
- Presunta instalación de placas base distintas a las especificadas en el proyecto de cálculo, sin verificación de espesor en terreno.

d) Incumplimientos en materia de resistencia al fuego

Para la losa con placa colaborante, se constatan inconsistencias en la acreditación de resistencia al fuego: la especificación técnica indica hormigón G25, la memoria de cálculo y planos de estructura señalan G20, en tanto que el informe de resistencia al fuego exige G30, evidenciándose falta de concordancia entre documentos que compromete la acreditación del sistema. Asimismo, los informes de ensayo N° 8518/11 y N° 8518/11-2

"no establecen el cumplimiento" de resistencia al fuego, siendo solo ensayos de prueba. La acreditación de resistencia al fuego basada en pintura intumescente corresponde a elementos verticales (pilares), por lo que no sería aplicable a las vigas del sistema. Además, el cálculo de masividad no se ajusta a la norma NCh935/1.

e) Incumplimientos en materia de aislación acústica

La acreditación acústica presentada para el sistema de panel FASTWORK ($Rw+C = 45 \pm 1,5$ dB) queda obsoleta, por cuanto en obra los muros medianeros fueron ejecutados con entramado de perfiles plegados tipo Metalcon, sistema por el cual no cuentan en los antecedentes de SERVIU, con la acreditación correspondiente.

III. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA INSTRUCCIÓN

5. Los Servicios de Vivienda y Urbanización son instituciones autónomas del Estado relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. No obstante dicha autonomía, el **artículo 1° del Decreto Supremo N° 355 (V. y U.), de 1977**, que aprueba el Reglamento Orgánico de los SERVIU, establece expresamente que "la autonomía de los Servicios de Vivienda y Urbanización está restringida (...) por las instrucciones que con carácter de obligatorias les impartan expresamente el Ministro, el Subsecretario y el Secretario Ministerial respectivo".

6. Por su parte, el **artículo 17°, letra i), del mismo Decreto Supremo N° 355**, impone al Director del SERVIU la obligación de "cumplir y hacer cumplir, bajo responsabilidad personal, las instrucciones que le impartan el Ministro, el Subsecretario o el Secretario Ministerial que corresponda, sea dejando de hacer aquello que la instrucción repara, sea actuando en la forma precisa y determinada que se le señale en caso de omisión, o acatando las normas de complementación que se le dieran respecto de la forma en que estuviere actuando". La misma disposición precisa que "para que una instrucción tenga carácter de obligatoria deberá haberse expedido por escrito, especificando su carácter de tal o haciendo referencia expresa a la circunstancia de haber sido dictada en virtud del artículo 6° del Decreto Ley N° 1.305, de 1976". El presente oficio cumple con ambos requisitos.

7. El **artículo 6° del Decreto Ley N° 1.305, de 1976**, faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones de carácter obligatorio a los SERVIU, constituyendo el fundamento habilitante de la presente instrucción. Adicionalmente, el **Decreto N° 456, de 1968**, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, declara que incumbe al Ministro "la supervigilancia de los Organismos que de él dependen y de aquellos que por su intermedio se relacionan con el Gobierno", incluyendo la facultad de dictar "todas las resoluciones que tiendan al cumplimiento de los objetivos del Ministerio".

8. A nivel contractual, la **Cláusula Décimo Primera** de los contratos de construcción suscritos bajo el Programa D.S. N° 49 entre SERVIU, la Entidad Patrocinante Social Arquitectura Ltda. y Constructora San Sebastián Ltda., facultan al SERVIU a supervisar la correcta ejecución de las obras contratadas con todas las facultades que en el contrato se señala, sin perjuicio de la responsabilidad personal de proyectistas y constructores conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

IV. INSTRUCCIÓN OBLIGATORIA

9. En virtud de los fundamentos técnicos expuestos en el Informe Técnico N° R2 de la DITEC y de las facultades legales indicadas precedentemente, mediante el presente instrumento imparto la siguiente instrucción, con carácter **OBLIGATORIO**, expedida por escrito en virtud del **artículo 6° del Decreto Ley N° 1.305, de 1976**, y del artículo 15°, letra i), del D.S. N° 355 (V. y U.), de 1977:

PRIMERO: Dispóngase la **paralización inmediata e indefinida de todas las obras de construcción** a cargo de Constructora San Sebastián Limitada, R.U.T. 76.014.482-7, en el Sector El Olivar, Viña del Mar, Región de Valparaíso, correspondientes a los 13 proyectos habitacionales suscritos bajo el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011. La paralización comprende la totalidad de los trabajos actualmente en ejecución, sin excepción de ninguna partida de obra.

SEGUNDO: El Director (S) de ese Servicio deberá **dar cumplimiento inmediato** a la presente instrucción, adoptando todas las medidas necesarias para hacer efectiva la paralización, e informando a este Ministerio dentro del plazo de 24 horas desde la recepción del presente oficio sobre las acciones concretas adoptadas en tal sentido, incluyendo la constancia correspondiente en el Libro de Obra de cada proyecto afectado.

TERCERO: Todos los funcionarios de ese Servicio que tengan participación en la supervisión, fiscalización, inspección técnica, revisión de estados de pago o cualquier otra actuación vinculada a la ejecución de los contratos con Constructora San Sebastián Ltda. en el Sector El Olivar, deberán abstenerse de autorizar, visitar, aprobar o tramitar cualquier avance, estado de pago, acta o documento que implique la continuación de las obras paralizadas, bajo apercibimiento de incurrir en responsabilidad administrativa personal.

CUARTO: Instrúyase a los Inspectores Técnicos de Obras (ITO) a cargo de los proyectos individualizados en los antecedentes de este oficio, para que en el ejercicio de sus facultades conforme al Manual de Inspección Técnica de Obras del MINVU, la Resolución Exenta N° 1875 (V. y U.), de 2015, y las cláusulas contractuales pertinentes, suspendan toda autorización de avance y dejen constancia en el Libro de Obra de la paralización dispuesta, con indicación expresa de su fundamento.

V. ADVERTENCIA RESPECTO A LA DESOBEDIENCIA DE LA INSTRUCCIÓN

10. Se hace presente a esa Dirección y a todos los funcionarios de ese Servicio que el incumplimiento de la presente instrucción obligatoria, o la continuación de cualquier actuación funcional que permita la prosecución de las obras paralizadas, constituye una infracción grave a los deberes funcionarios, susceptible de dar lugar a responsabilidad administrativa en conformidad con el Estatuto Administrativo, Ley N° 18.834. Lo anterior, sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales que pudieren derivarse de los perjuicios que se ocasionen a las familias beneficiarias de los proyectos, quienes serán los destinatarios de las viviendas cuya integridad estructural ha sido cuestionada por el análisis técnico de este Ministerio.

11. La posición de ese Servicio, en el sentido de que no existen problemas en la ejecución del contrato ni en las obras de ingeniería, es contraria a los hallazgos del Informe Técnico N° R2 de la DITEC, órgano técnico competente de este Ministerio, cuyos pronunciamientos en materia técnica son vinculantes para esa Dirección en ejercicio de

**TRABAJANDO
PARA USTED**

la supervigilancia ministerial. Las discrepancias técnicas que ese Servicio estime pertinente formular deberán canalizarse por las vías institucionales que correspondan, más en ningún caso justifican la desobediencia de una instrucción impartida conforme a derecho.

VI. INSTRUCCIONES ADICIONALES

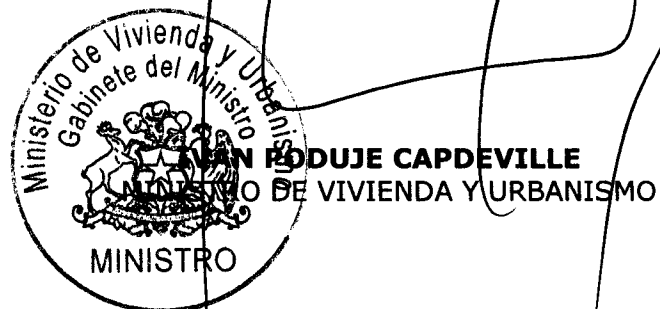
12. Sin perjuicio de la paralización ordenada, esa Dirección deberá:

- Remitir a este Ministerio, dentro del plazo de 5 días hábiles, la totalidad de la información requerida mediante Oficio ORD. N° 506, de 6 de marzo de 2026, incluyendo los antecedentes técnicos completos sobre el uso del sistema constructivo FAST WORK en todos los proyectos a cargo de la Constructora San Sebastián Ltda., con especial énfasis en la individualización del proveedor de los paneles efectivamente instalados en obra, sus certificaciones y respaldos técnicos.
- Requerir la información actualizada del proyecto dado los cambios observados en terreno, con sus respectivos respaldos documentales y suscritos por los profesionales competentes.
- Abstenerse de tramitar o cursar estados de pago, anticipos o cualquier desembolso de fondos de subsidio asociado a los contratos afectados, mientras no se resuelvan las observaciones técnicas contenidas en el Informe N° R2 de la DITEC.
- Evaluar el inicio de las acciones contractuales que correspondan, incluyendo la aplicación de las multas y eventuales causales de término anticipado contempladas en los respectivos contratos de construcción, conforme a las Cláusulas Vigésima Primera y Vigésima Tercera de dichos instrumentos.
- Informar a las familias beneficiarias de los proyectos afectados sobre la situación detectada, adoptando las medidas de resguardo que sean necesarias para cautelar sus intereses y los recursos fiscales comprometidos.

13. Este Ministerio mantendrá la supervisión directa del cumplimiento de las presentes instrucciones, reservándose el ejercicio de todas las acciones legales y administrativas que correspondan ante cualquier desacato o incumplimiento.

Saluda atentamente,

FRM/MCA/BMS/JDB
DISTRIBUCIÓN:



- Director (S) SERVIU Región de Valparaíso
- Funcionarios SERVIU Región de Valparaíso relacionados con los contratos de la Constructora San Sebastián Ltda. en El Olivar
- División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC), MINVU
- División Jurídica (DIJUR), MINVU
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
- Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso
- Archivo