



**TRABAJANDO
PARA USTED**

OFICIO Nº **Nº . 623** /

ANT.: Ord. Nº616, de fecha 29 de mayo de 2026, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, referido a la solicitud de evaluación de asignación directa de subsidio requerida por el SERVIU, para el proyecto "PAM I", Comuna de Puerto Montt.

MAT: Responde solicitud de evaluación y procedencia de otorgar asignación directa de subsidio, en el marco de las facultades de la SEREMI MINVU, conferidas por la Resolución Exenta Nº6.042 del año 2017.

ADJ: No hay.

SANTIAGO, 10 AGO. 2026

**A : MARIO MARCHANT MARTINEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS LAGOS**

**DE : NATALIA AGUILAR BRAVO
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Junto con saludar y en atención a la solicitud de pronunciamiento formulada mediante el Ord. Nº616 citado en el antecedente, se informa lo siguiente.

La Resolución Exenta Nº6.042, (V. y U.), de 2017, delega en los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la facultad de resolver solicitudes de asignación directa a nivel regional, en casos de urgente necesidad habitacional o cuando el proyecto sea calificado como de extrema relevancia. En dicho marco, la autoridad regional debe ponderar los antecedentes técnicos, sociales y jurídicos del caso concreto e incluso, puede eximir requisitos reglamentarios cuando la situación excepcional lo justifique.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de dicha evaluación se estima necesario considerar los elementos que se exponen a continuación.

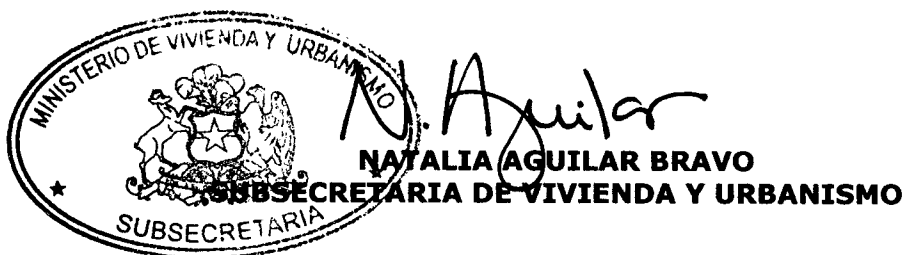
El D.S. Nº27, (V. y U.), de 2016, exige que los condominios de viviendas sociales que postulen al Capítulo Tercero, referido a proyectos para condominios, tengan una antigüedad superior a cinco años. Dicho requisito responde a la naturaleza y finalidad del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, orientado al mejoramiento y recuperación de condominios que presentan procesos de deterioro asociados al paso del tiempo y al uso de las edificaciones. En consecuencia, el programa no está concebido para abordar, como regla general, problemáticas propias de la etapa de postventa de proyectos habitacionales recientemente construidos.

En el mismo sentido, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece reglas de responsabilidad respecto de fallas o defectos de elementos constructivos e instalaciones, cuyos plazos se computan a partir de la recepción definitiva de la obra, según corresponda.

Por tanto, tratándose de un proyecto cuya recepción municipal data del año 2023, las eventuales deficiencias constructivas que afectarían los bienes comunes se encontrarían dentro del período de responsabilidad previsto en la normativa vigente. Esta circunstancia debe ser especialmente revisada por la Secretaría Regional Ministerial, correspondiendo impulsar, en primera instancia, las acciones pertinentes para hacer efectivas dichas responsabilidades o garantías, según proceda.

En conclusión, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos se encuentra expresamente facultada para otorgar la asignación directa de subsidio solicitada, conforme a la delegación conferida por la Resolución Exenta N°6.042 (V. y U.), de 2017. En consecuencia, corresponde a esa autoridad regional evaluar los antecedentes del caso concreto y resolver fundadamente la procedencia del beneficio, calificando si concurren condiciones de urgente necesidad habitacional o de extrema relevancia que justifiquen su otorgamiento. En este contexto, deberá considerar la existencia de mecanismos destinados a hacer efectivas las eventuales responsabilidades asociadas al diseño o a fallas constructivas, así como verificar que se hayan subsanado los reparos expuestos en su oficio.

Saluda atentamente a Ud.,



CHD/MSH
INT N° 89/2026

Distribución:

- Destinatario-
- Gabinete Sra. Subsecretaria de V. y U.
- Gabinete Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
- SERVIU región de Los Lagos
- División de Política Habitacional
- División Jurídica
- Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo.
- Ley de Transparencia Art. 7º, Letra g).
- Oficina de Partes y Archivos.



OFICIO ELECTRÓNICO

**TRABAJANDO
PARA USTED**

ORD. N° : 616
ANT. :
MAT. : Remite antecedentes para su apoyo con la revisión técnica, social y jurídica, respecto a solicitud de AD formulada por SERVIU Los Lagos a esta SEREMI, Asignación directa Res. Ex. 6042, Proyecto PAM I, Puerto Montt. (280 dptos.)
ADJ. : 18 documentos ingresados en SIGEDOC.

Puerto Montt, 29 mayo 2026

**A : NATALIA AGUILAR BRAVO
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO
DE : MARIO MARCHANT MARTINEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN
DE LOS LAGOS**

Junto con saludar, y con la finalidad de obtener su pronunciamiento respecto a la procedencia de que esta Secretaría Regional Ministerial otorgue una **asignación directa de recursos por un total de 11.480 UF en obras + 2.789 UF en AT (\$578.736.371)**, conforme a las facultades delegadas por el resuelto 7) de la Resolución Exenta N° 6042/16, destinada a mejorar bienes de dominio común de un condominio de viviendas sociales del D.S. N° 49, compuesto por 280 departamentos, ubicado en la ciudad de Puerto Montt, cuyas obras fueron recepcionadas por SERVIU en octubre de 2023 y con recepción Municipal N°363 de fecha 10 de noviembre de 2023, se informa y solicita:

1. Como se aprecia de los documentos adjuntos, dicho proyecto corresponde a la primera etapa de un proyecto mayor denominado Proyecto Portal Altos de Mirasol, ubicado en la ciudad de Puerto Montt, que fue ejecutado hace menos de 4 años en el marco del Plan de Emergencia Habitacional. Se trata de un conjunto que forma parte de la primera etapa de 2 proyectos "gemelos", constituyéndose como el condominio Portal altos de Mirasol I", con 280 unidades de departamentos, los cuales presentarían como principal problema el anegamiento en patios interiores entre las torres, producto aguas lluvias que se estancan en los accesos de los edificios. No se trataría de defectos constructivos graves en unidades, como ha acontecido en otros condominios sociales del país.

2. Con fecha 24 de febrero de 2026, la Directora (S) del SERVIU, solicitó a esta SEREMI una asignación directa de recursos del Programa de Mejoramiento y Barrios del D.S. N°27/2016 (V.yU.) en la modalidad de Mejoramiento de Bienes Comunes para 280 familias del Condominio Social Portal Altos de Mirasol (PAM I). Lo realizó argumentando la facultad delegada por el Ministro, para que los Secretarios Regionales Ministeriales actúe conforme

al Artículo 3° del D.S. N°27 (V. y U.) de 2016, destinando recursos para la atención extraordinaria de personas o grupos de acuerdo a la Res. Ex. N° N°6042/2017.

3. En su requerimiento, la Directora (S) indica que esa solicitud se encuentra respaldada por la correspondiente evaluación técnica, social y jurídica, conforme a informes que adjunta a ese oficio.

Solicita adicionalmente, las siguientes exenciones respecto a los requisitos de postulación establecidos en el D.S. N°27/2016 (V. y U.), los cuales se detallan a continuación:

- *Artículo 79: Los Proyectos regulados por este Capítulo, considerarán los siguientes requisitos asociados a las personas naturales que postulen individual o grupalmente:*
Numeral 1. Contar con el Instrumento de Caracterización Vigente que disponga el Ministerio de Desarrollo Social, cuya información será consultada en línea al momento de la postulación.

Numeral 4. Cumplir con el ahorro mínimo exigido, el que deberá ser acreditado conforme a lo señalado en el Artículo 17 del presente reglamento.

A su vez se solicita la exención que hace mención el D.S. N°27/2016 (V.y U.), el cual se detalla

a continuación:

- *Artículo 89. Los condominios de viviendas sociales que postulen a este Capítulo, deberán tener una antigüedad mayor a 5 años.*

4. Con fecha 05 de marzo de 2026, la Jefa del Dpto. Planes y Programas y SEREMI (S), remite al encargado de sección jurídica de la SEREMI, un mail con una propuesta de acto administrativo aprobatorio, señalando que se trataría de un acto de extrema relevancia que debiera ser otorgado por esta SEREMI. Con igual fecha, sección jurídica devuelve los antecedentes al Dpto. de Planes y Programas, señalando que es preciso ingresar por memorándum, todos los links de antecedentes para revisar y analizar jurídicamente su procedencia.

5. Tras ello, se remiten a la unidad jurídica los antecedentes técnicos, administrativos, y sociales, realizándose una revisión exhaustiva de los antecedentes, verificándose que existiría un alto costo asociado a partidas en bienes comunes, que no tenían una correlación con los fundamentos de orden técnico, jurídico ni social remitidos por el SERVIU, para un adecuado uso de la facultad delegada a través de la Res. Ex. 6042 /16. En efecto, se realizaron solicitudes de información adicional a ese Servicio, por parte de los equipos social y técnico de esta Secretaría Regional, destinadas a clarificar el alcance y priorización de partidas en los bienes comunes que se pretenden intervenir, en el entendido que se trata de un subsidio adicional extraordinario que se solicita para mejorar obras de un proyecto habitacional ejecutado por el SERVIU en el marco del DS 49/2011, que cuenta con recepción Municipal N°363 de fecha 10.11.2023, entregado a sus copropietarios hace menos de 3 años, y en donde se ha acreditado por SERVIU, que la obra no cuenta con garantía vigente, la cual habría sido devuelta por término del periodo de vigencia, que era hasta el 20.11.2024.

Adicionalmente, se hizo presente al SERVIU que el proyecto "gemelo" PAM II, habría subsanado los defectos constructivos similares mediante las obras de garantía o post venta

de la constructora a cargo, situación que aparentemente no habría ocurrido con este proyecto que se ejecutó un par de años antes.

6. Así las cosas, a través del Ord. 501 de fecha 07.05.2026, esta SEREMI solicitó al SERVIU un informe técnico complementario, que se pronuncie sobre la solicitud de asignación directa de recursos del proyecto Portal Alto Mirasol I, de Puerto Montt, para su evaluación, haciendo presente a ese servicio el deber que nos asiste como organismos del Estado de velar por el idóneo uso de sus recursos públicos, con miras de satisfacer necesidades de carácter general, por lo que se tornaría imprescindible para evaluar y pronunciarse sobre la autorización de asignación directa de recursos del D.S. N° 27/2016, con cargo a los recursos del año 2026, que SERVIU, informe lo siguiente:

A. *Cronograma/desarrollo de la ejecución de las obras del proyecto, o libro de obras, que de cuenta en especial, sobre la existencia de observaciones, defectos o fallas que se hayan advertidos en las partidas que hoy se solicitan realizar o sustituir. (Techumbre sobre Patio Japonés / mejoramiento de áreas comunes por inundación, etc.) . Señalando fecha cuando SERVIU tomó conocimiento de los defectos que motivan la solicitud de AD, con sus respectivos respaldos de recepción de denuncia(s).*

B. *Detalle y cronograma de acciones realizadas por parte del área de supervisión de proyectos, durante la vigencia de la garantía de las obras (post venta), que permitan acreditar que no existieron fallas en la obra asociadas a anegamiento producto de las aguas lluvias y permanente humedad en los patios interiores entre torres, así como los accesos a los edificios descubiertos, por exposición a las lluvias y viento, como asimismo problemas de orden técnico o constructivo que hayan evidenciado durante la ejecución o post venta, la presencia de anidación de palomas en la techumbre de los edificios, que pudieran haber acelerado el deterioro de las canales de aguas lluvias y acumulación de excrementos, en superficies y sistemas de drenajes. Dicha certificación, emitida por el área técnica respectiva.*

C. *Acciones administrativas, civiles y/o penales desarrolladas o que se contemple desarrollar por ese servicio, la eventual participación de funcionarios públicos, de la empresa constructora, entidad patrocinante o fiscalizador técnico de obras, según corresponda, o de quienes resulten responsables por alguna gestión deficiente o una actuación que contravenga la normativa vigente, relacionadas con problemas de habitabilidad detectadas en áreas comunes, que hoy son motivo de la solicitud de asignación de recursos adicionales, teniendo presente que estamos frente a un proyecto de reciente entrega, cuyas garantías perdieron su vigencia.*

D. *Certificación de si existieron, desde la entrega de las viviendas hasta el término de la vigencia de las garantías, denuncias ingresadas a SERVIU por parte de copropietarios del proyecto en comento, referente a fallas en bienes comunes como anegamiento producto de las aguas lluvias y permanente humedad en los patios interiores entre torres, y demás indicadas en la letra a, precedente, y acciones realizadas por ese servicio para atender a los requerimientos.*

E. *Detalle de requerimientos realizados por SERVIU o las familias a la empresa constructora y entidad a cargo, en el proceso de post venta y vigencia de las garantías que hoy se encuentran vencidas.*

F. *Informe de pertinencia técnica de la solución de techumbre de patio japonés, y de reposición de bajadas lluvias de todos los edificios del condominio, en términos de justificar la idoneidad de la solución, y la inexistencia de otras alternativas de menor valor, que cumplan con los estándares normativos actuales.*

Esto, dado que existen antecedentes, de que los edificios del Proyecto Portal alto Mirasol II, ejecutados posteriormente, subsanaron problemáticas similares a las presentadas en esta solicitud, y que habrían sido asumidas íntegramente por la constructora a cargo.

G. ***Factibilizar una rebaja de partidas, que permita otorgar una solución a las 280 familias, garantizando un uso eficiente de los recursos, vs soluciones técnicas idóneas para las problemáticas detectadas. Generar informe complementario con rebaja de partidas.***

H. Existencia de daños o fallas en las unidades del conjunto, que sean causa de las problemáticas detectadas, a fin de despejar que se trata de daños sólo de bienes comunes y que no afectan a familias en particular.

I. Cualquier otro antecedente de orden técnico, jurídico, social o administrativo, que estime pertinente hacer presente, que no haya sido acompañado, tanto respecto de la ejecución de la obra, su post venta y de la solicitud de asignación directa.

7. Que A través del Ord. N° 944 del 20 de mayo de 2026, el SERVIU entrega respuesta a lo requerido por la SEREMI, remitiendo:

1.- Informe técnico complementario proyecto D.S. N° 49, "Conjunto habitacional portal altos de mirasol" comuna de Puerto Montt.

2.- Informe de pertinencia técnica y rebaja de partidas solicitud asignación directa D.S. N° 27 capítulo III proyectos para condominios de vivienda.

Informa la Directora (S), que los montos de subsidio solicitados a través de su Ordinario N°375 del 24 de febrero de 2026, son modificados en el presente oficio en atención a la actual estrechez presupuestaria, priorizándose sólo las partidas más urgentes que afectan a las familias, **definiendo una solicitud actual de 5.600 UF para obras + 2.116,500 UF para AT. (\$312.953.244).**

8. Que, analizado el informe de pertinencia técnica y rebaja de partidas emitido por las profesionales del SERVIU de fecha 18 de mayo de 2026, ese servicio verifica que se mantienen las siguientes obras:

- Mejoramiento de patio japones.
- Construcción pórtico de acceso en cada volumen habitacional.
- Cierre de circulaciones verticales mediante celosías.

De igual forma, indica que se rebajan las siguientes obras:

- Reposición de bajadas de aguas lluvias (reemplazo total de bajadas de aguas lluvias en los bloques y pórticos de acceso).
- Control de plagas.

Lo que implica una rebaja del **presupuesto original de 11.480 UF a 5.600 UF.**

8. Por su parte, se ha revisado el informe "TÉCNICO COMPLEMENTARIO PROYECTO DS N.º 49, "CONJUNTO HABITACIONAL PORTAL ALTOS DE MIRASOL", COMUNA DE PUERTO MONTT, emitido por el ITO SERVIU, quien se pronuncia sobre aspectos del proyecto, sin embargo, resulta indispensable tener presente los siguientes aspectos informador por el área técnica del SERVIU:

- **B. Acciones durante la garantía (Postventa):** Durante el periodo de postventa (cuya garantía de fiel cumplimiento de contrato expiró el 20 de noviembre de 2024), se verificó que la acumulación de aguas lluvias en los "patios japoneses" fue atendida por la constructora. Sin embargo, se constató que el área de acceso y los patios interiores, al ser áreas descubiertas según el diseño original, carecen de una cobertura que resguarde a los usuarios de las inclemencias climáticas de Puerto Montt, facilitando la filtración de agua y generando zonas de humedad permanente. Cabe señalar, que el proceso de post venta por parte de la empresa constructora ha sido activo, incluso a la fecha aún atendiendo requerimientos de los beneficiarios.

Dicha aseveración no resulta concordante con el requerimiento principal ni lo informado en el informe técnico complementario señalado en el punto anterior del SERVIU, dado que por

una parte informa que la acumulación de aguas lluvias en los "**patios japoneses**" fue **atendida por la constructora, sin embargo el objeto principal de la intervención de la AD radica en generar una solución para evitar la acumulación de aguas en los patios japoneses del condominio.**

- **Cuando se refiere a las "Responsabilidades y acciones legales,** informa que "*No existen acciones administrativas, civiles y/o penales contra la Constructora o funcionarios públicos. El problema identificado es de carácter técnico arquitectónico (diseño).*

Sin embargo, esto no es concordante con lo señalado en la letra d) del mismo informe, donde el profesional ITO del SERVIU afirma que "**Existen denuncias de los copropietarios centradas en el anegamiento de los patios interiores (patios japoneses) y la presencia de humedad. Estas denuncias fueron atendidas por la Constructora y Serviu (Encargado de Postventa), concluyendo que la solución definitiva no pasa solo por reparaciones o mantenciones de postventa, sino que por una intervención mayor estructural de mejoramiento para techar dichas áreas que permanecen expuestas.**

Es decir, se limita a señalar las denuncias, sin acompañar sus fundamentos, ni los eventuales procedimientos que pudieron o debieron desarrollarse por parte del SERVIU para resolver las denuncias realizadas por los habitantes del condominio.

Se acompañan en esta solicitud, noticias en diarios de circulación regional, que advertían fallas en los condominios lo que denota la existencia de hechos de público conocimiento, respecto de los cuales, el SERVIU no habría generado los procedimientos internos para revisar y dar oportuna respuesta dentro de los plazos de vigencia de las garantías.

- **Cuando informa en relación a "E. Requerimientos a la Constructora",** refiere a que "Los requerimientos realizados durante la vigencia de la garantía fueron respondidos por la empresa, demostrando que, a la fecha de vencimiento, no existían atenciones de postventa pendientes relacionadas con errores de construcción al momento del cierre del periodo. Se determinó que la constructora cumplió con su responsabilidad contractual de "construir lo diseñado"; por lo tanto, no se le pudo exigir la modificación de los patios o accesos sin un pago adicional, ya que estas obras constituyen una mejora al estándar original de 2013 y no la reparación de un defecto.

Esto no resulta concordante con lo informado por el propio supervisor en el punto anterior, cuando indica que "Existen denuncias de los copropietarios centradas en el anegamiento de los patios interiores (patios japoneses) y la presencia de humedad. Estas denuncias fueron atendidas por la Constructora y Serviu (Encargado de Postventa).

- Finalmente, el informe técnico, tampoco se pronuncia sobre lo informado por el supervisor ITO SERVIU en mail de fecha 09 de abril (adjunto), en donde señala que en el proyecto PAM II, se habría realizado una compensación de partidas por parte de la constructora para evitar problemas de exceso de lluvias a través de la construcción de mampara quiebravista. No existe un pronunciamiento del porque SERVIU no realizó el mismo o similar requerimiento a la constructora en el proyecto cuya asignación directa se requiere, por ejemplo a través de la figura de compensación de partidas, para evitar los problemas de humedad que hoy afectarían a los bienes comunes.

9. Que el numeral 7° de la Res. Ex. 6042/2017, señala que " Deléganse en los respectivos Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, las facultades del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, que reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, que se indican

a) Para asignar directamente subsidios en la modalidad, individual, grupal o colectiva, a que se refiere el inciso primero del artículo 26 del DS N° 27 (V. y U.) de 2016, hasta por un 10% de los montos del programa habitacional dispuestos para la Región para la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros, o para la atención de los damnificados como consecuencia de incendios, sismos, inundaciones, u otras catástrofes, conforme a la ley N° 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el DS N° 104, de Interior, de 1977, o proyectos que el Seremi califique como de extrema relevancia.

Es decir, faculta al SEREMI para otorgar subsidios de asignación directa como el requerido, en la medida que se acrediten situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, fuerza mayor u otros, o proyectos que el SEREMI califique como de extrema relevancia.

Se trata de circunstancias especialmente especiales, para calificar la situación y eximir a los beneficiarios de requisitos y/o condiciones para su otorgamiento.

10. Que, de la revisión de los antecedentes, si bien ha existido una rebaja considerable en el presupuesto originalmente presentado por la constructora y validado por el SERVIU (**presupuesto original de 11.480 UF a 5.600 UF.**), subsisten reparos sobre la pertinencia técnica del otorgamiento de esta asignación directa, motivo por el cual, se remiten los antecedentes, para su apoyo por parte de profesionales del nivel central de las áreas respectivas, que permitan contar con una revisión técnica, social y administrativa adicional, para que esta SEREMI pueda resolver lo solicitado por el SERVIU, o evaluar la atención de este grupo de familias, ya mediante este mecanismo de financiamiento (AD) u otro que pudiera resultar más adecuado.

Saluda atentamente a Ud.

MARIO MARCHANT MARTÍNEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS
LAGOS

MGG

Distribución

- DESTINATARIA



Firmado por Mario Marchant Martinez Fecha firma: 29-05-2026 8:27:04

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: 616 Timbre: UFLHLEEBULCEEHFH En:
<https://validoc.minvu.cl>

INFORME TÉCNICO COMPLEMENTARIO
PROYECTO DS N.º 49,
“CONJUNTO HABITACIONAL PORTAL ALTOS DE MIRASOL”
COMUNA DE PUERTO MONTT

El presente informe complementario, tiene como objetivo dar respuesta a Ordinario N°501 de fecha 07-05-2026, donde se solicita más información relacionado con la ejecución del proyecto, a raíz de una solicitud de AD por el anegamiento producto de las aguas lluvias y permanente humedad en los patios interiores entre torres, así como los accesos a los edificios descubiertos, los cuales permanecen expuestos a las lluvias y viento, que además comparten la zona de acopio de basura domiciliaria, la presencia de anidación de palomas en la techumbre de los edificios, que aceleran el deterioro de las canales de aguas lluvias y acumulación de excrementos, en superficies y sistemas de drenajes.

I. Información del Proyecto y antecedentes históricos:

A continuación, se entregan antecedentes del proyecto, incluyendo aspectos técnicos e históricos como origen, paralización y desarrollo.

El Proyecto en mención fue conformados por el Comité de Vivienda Villa Parque Canelo y Comité de Vivienda Villa Parque Raulí, con la contratación de la Empresa constructora Coex SpA. Y la Entidad Patrocinante D&M SpA, con fecha de firma Contrato de construcción el 09-11-2017.

El “Conjunto habitacional Portal Altos de Mirasol” Código 136567, corresponde a un “Megaproyecto DS N°49”, de 280 departamentos que se divide en 2 etapas, 1era etapas de 140 un, 2da etapa de 140 un. Existe solo una tipología genérica establecida en sistema que complementa departamentos de 55m2 y 55,33 m2. El conjunto se configura en base a 8 edificios de cinco pisos emplazados en un área común, la cual se conecta mediante veredas interiores. Los edificios son de hormigón armado del 1 al 5 piso, con revestimiento exterior en sistema EIFS e=40mm, tabiquería interior volcometal, red húmeda y red seca, instalación eléctrica, sanitaria, gas y basura.

- El 27/02/2013 se obtiene Permiso de Edificación concediendo el permiso para construcción simultánea, número de permiso 76 con fecha de solicitud 13-09312.
- La resolución del llamado fue la N°604 de fecha 02/02/2018.
- El 17/07/2018 el plano de loteo del proyecto Portal altos del mirasol I, fue aprobado por municipalidad de Puerto Montt Dirección de Obras municipales revisión unidad técnica, Arquitecto del Proyecto es Don Marcelo Meniconi Brito.
- Resolución de selección fue la N°6629 de fecha 06/09/2018.
- El 09/10/2018 se emite Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° de res 37 rol; 7080-36.

 SERVIU Región de los Lagos Ministerio de Vivienda y Urbanismo	PAGINA 1	CONJUNTO HABITACIONAL PORTAL ALTOS DE MIRASOL	DEPARTAMENTO TÉCNICO AREA S.E.P.H	INFORME COMPLEMENTARIO
				FECHA MAYO 2026

La obra inicia su ejecución con fecha Acta de terreno el 14-01-2019, con la Constructora Coex. A mediados del año 2021, la obra comienza a presentar problemas de abastecimiento de materiales, poca mano de obra, mala gestión administrativa, sumado a la compleja situación que se dio por el estallido social y la Pandemia del Covid-19. El 07-10-2021, la Empresa Constructora Coex Spa, informa que las obras se paralizan ante la imposibilidad técnica y económica de darles continuidad. Es por esto por lo que se realiza el termino unilateral del contrato de construcción y comienza un proceso de reconstratación de las Obras.

Durante el año 2022, se desarrolla todo el proceso de reconstratación, evaluación técnica, legales y económicas. Finamente, por medio de la resolución N° 1278 de fecha 29/09/2022, se otorga subsidios adicionales para la reconstratación de las obras con la Constructora ingevec. El Proyecto inicia sus faenas con fecha de Acta de terreno el 27/10/2022 y dando termino a sus obras con acta de recepción Serviu el 20/11/2023, con recepción municipal N°363 de fecha 10/11/2023.

2. Respuesta a Ordinario:

En atención a los puntos para aclarar se informa lo siguiente:

- A. Cronograma y registros de falla: El cronograma de ejecución muestra que el proyecto obtuvo su permiso de edificación N°76 el 27 de febrero de 2013 y que debemos considerar para basándonos en estándares técnicos de hace más de una década. Tanto el libro de obras como el de inspección, junto con las auditorías realizadas por la SEREMI en su momento, confirman que no existen registros de fallas de ejecución o defectos constructivos en partidas críticas como techumbre o drenaje. El proyecto fue ejecutado y recibido conforme a la evaluación aprobada originalmente, lo que demostraría que los problemas detectados son una consecuencia de la antigüedad técnica del diseño original.
- B. Acciones durante la garantía (Postventa): Durante el periodo de postventa (cuya garantía de fiel cumplimiento de contrato expiró el 20 de noviembre de 2024), se verificó que la acumulación de aguas lluvias en los "patios japoneses" fue atendida por la constructora. Sin embargo, se constató que el área de acceso y los patios interiores, al ser áreas descubiertas según el diseño original, carecen de una cobertura que resguarde a los usuarios de las inclemencias climáticas de Puerto Montt, facilitando la filtración de agua y generando zonas de humedad permanente. Cabe señalar, que el proceso de post venta por parte de la empresa constructora ha sido activo, incluso a la fecha aún atendiendo requerimientos de los beneficiarios.
- C. Responsabilidades y acciones legales: No existen acciones administrativas, civiles y/o penales contra la Constructora o funcionarios públicos. El problema identificado es de carácter técnico-arquitectónico (diseño).
- D. Certificación de denuncias de copropietarios: Existen denuncias de los copropietarios centradas en el anegamiento de los patios interiores (patios japoneses) y la presencia de humedad. Estas denuncias fueron atendidas por la Constructora y Serviu (Encargado de Postventa), concluyendo que la solución definitiva no pasa solo por reparaciones o mantenciones de postventa, sino que por una intervención mayor estructural de mejoramiento para techar dichas áreas que permanecen expuestas.
Si bien el diseño original podría haber considerado una mantención periódica y exhaustiva para su correcto funcionamiento, la mejora propuesta busca eliminar esta carga a las familias.

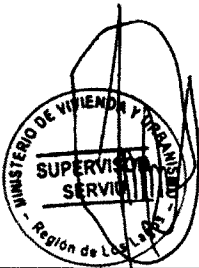
 SERVIU Región de los Lagos Ministerio de Vivienda y Urbanismo	PAGINA 2	CONJUNTO HABITACIONAL PORTAL ALTOS DE MIRASOL	DEPARTAMENTO TÉCNICO AREA S.E.P.H	INFORME COMPLEMENTARIO
				FECHA MAYO 2026

E. Requerimientos a la Constructora: Los requerimientos realizados durante la vigencia de la garantía fueron respondidos por la empresa, demostrando que, a la fecha de vencimiento, no existían atenciones de postventa pendientes relacionadas con errores de construcción al momento del cierre del periodo. Se determinó que la constructora cumplió con su responsabilidad contractual de "construir lo diseñado"; por lo tanto, no se le pudo exigir la modificación de los patios o accesos sin un pago adicional, ya que estas obras constituyen una mejora al estándar original de 2013 y no la reparación de un defecto.

H. Daños en unidades individuales: La carencia de una protección climática adecuada en los bienes comunes, específicamente en los denominados "patios japoneses" y áreas de acceso, genera zonas de anegamiento y humedad persistente debido a su diseño original de 2013. Esta condición, aumenta por el rigor climático de la zona y podría permitir la proliferación de musgos y microorganismos en las superficies de desplazamiento, lo que constituye un riesgo crítico de accidentes para las familias que circulan diariamente por estas áreas.
Si bien la intervención propuesta se concentra en la mejora de los espacios de dominio común, su ejecución ayudará a mitigar la propagación de humedad hacia el interior de las unidades habitacionales adyacentes a los primeros pisos de los patios japoneses. Esta medida es fundamental para recuperar estos espacios durante las estaciones invernales.

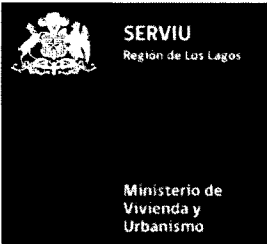
I. Antecedentes adicionales:

Es imperativo considerar el extenso contexto histórico de este megaproyecto de 280 departamentos. Su diseño original se sustenta en el Permiso de Edificación N°76, obtenido el 27 de febrero de 2013, lo que implica que la infraestructura fue concebida bajo estándares técnicos de hace más de una década que hoy se consideran mejorados en términos de confort, accesibilidad y eficiencia en comparación con proyectos actuales. El proyecto sufrió una paralización en 2021 debido a la crisis social y la pandemia, lo que llevó al término unilateral del contrato con la empresa Coex SpA. Esta demora de una década entre el diseño (2013) y la recepción municipal definitiva (noviembre de 2023) es la prueba máxima de que el proyecto nació bajo una normativa hoy superada.
En términos funcionales, el diseño de los accesos y patios interiores ("patios japoneses") no cuenta con una cobertura adecuada, dejando a los usuarios expuestos a las lluvias y vientos dominantes. Esta exposición genera un anegamiento constante y una humedad permanente en las zonas de tránsito. Bajo el rigor del clima de Puerto Montt, esta humedad facilita la proliferación de musgos y microorganismos en las superficies de desplazamiento, lo que representa un riesgo de accidentes y caídas para los residentes que circulan por estas áreas comunes.
Si bien el diseño original podría haber considerado una mantención periódica y exhaustiva para su correcto funcionamiento, la mejora estructural propuesta busca eliminar esta carga técnica y económica en beneficio de las familias (limpieza constante de drenajes).



Marcelo Aros Alvarado
Supervisor Serviu X
Area S.E.P.H

 SERVIU Región de Los Lagos Ministerio de Vivienda y Urbanismo	PAGINA 3	CONJUNTO HABITACIONAL PORTAL ALTOS DE MIRASOL	DEPARTAMENTO TÉCNICO AREA S.E.P.H	INFORME COMPLEMENTARIO
				FECHA MAYO 2026



**INFORME DE PERTINENCIA TÉCNICA Y REBAJA DE PARTIDAS
SOLICITUD ASIGNACIÓN DIRECTA D.S. N° 27 CAPITULO III PROYECTOS
PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDA**

1.FICHA RESUMEN SOLICITUD ASIGNACIÓN DIRECTA / INFORMACIÓN GENERAL:

Nombre Del Proyecto:	: Condominio Social Portal Altos de Mirasol (PAM).
Cantidad de Viviendas:	: 280 familias.
Comuna	: Puerto Montt.
Entidad Patrocinante	: D&M.
Empresa Constructora	: Claudia Hidalgo Standen
Programa	: D.S. N°27 Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.
Tipología de vivienda	: Departamentos.

En respuesta a lo solicitado en ORD N°501 de fecha 07/05/2026 de la SEREMI de Vivienda, respecto de rebajar partidas para garantizar un uso eficiente de los recursos públicos. Como propuesta se priorizan obras que protejan la edificación de las aguas lluvias en espacios comunes como patio japones, accesos y cajas de escalas, lo que ayuda a los copropietarios, disminuir los recursos destinados para la limpieza y mantención periódica de los drenes.

Por lo tanto, se mantienen las siguientes obras:

- Mejoramiento de patio japones.
- Construcción pórtico de acceso en cada volumen habitacional.
- Cierre de circulaciones verticales mediante celosías.

Y se rebajan las siguientes obras:

- Reposición de bajadas de aguas lluvias (reemplazo total de bajadas de aguas lluvias en los bloques y pórticos de acceso).
- Control de plagas.

Lo que implica una rebaja del presupuesto original de 11.480 UF a 5.600 UF.

Obras Propuestas a realizar:

- Mejoramiento Patio de Japones:
Se propone la construcción de techumbres en base a estructura metálica y cubierta de policarbonato alveolar, instalada sobre el espacio interior de las cajas escala. Además, se incorporan extractores eólicos pasivos de 10", sobre la techumbre proyectada.
Se propone reubicar las bajadas de aguas lluvias del perímetro de los edificios que se enfrentan al patio japones, hacia un nuevo dren ubicado al exterior, ya que las actuales posee su descarga a un dren situado al interior de este.
Esta propuesta en conjunto, evita una posible acumulación de aguas lluvia y humedad, en el patio japonés, disminuyendo el aporte de aguas lluvias al dren interior.

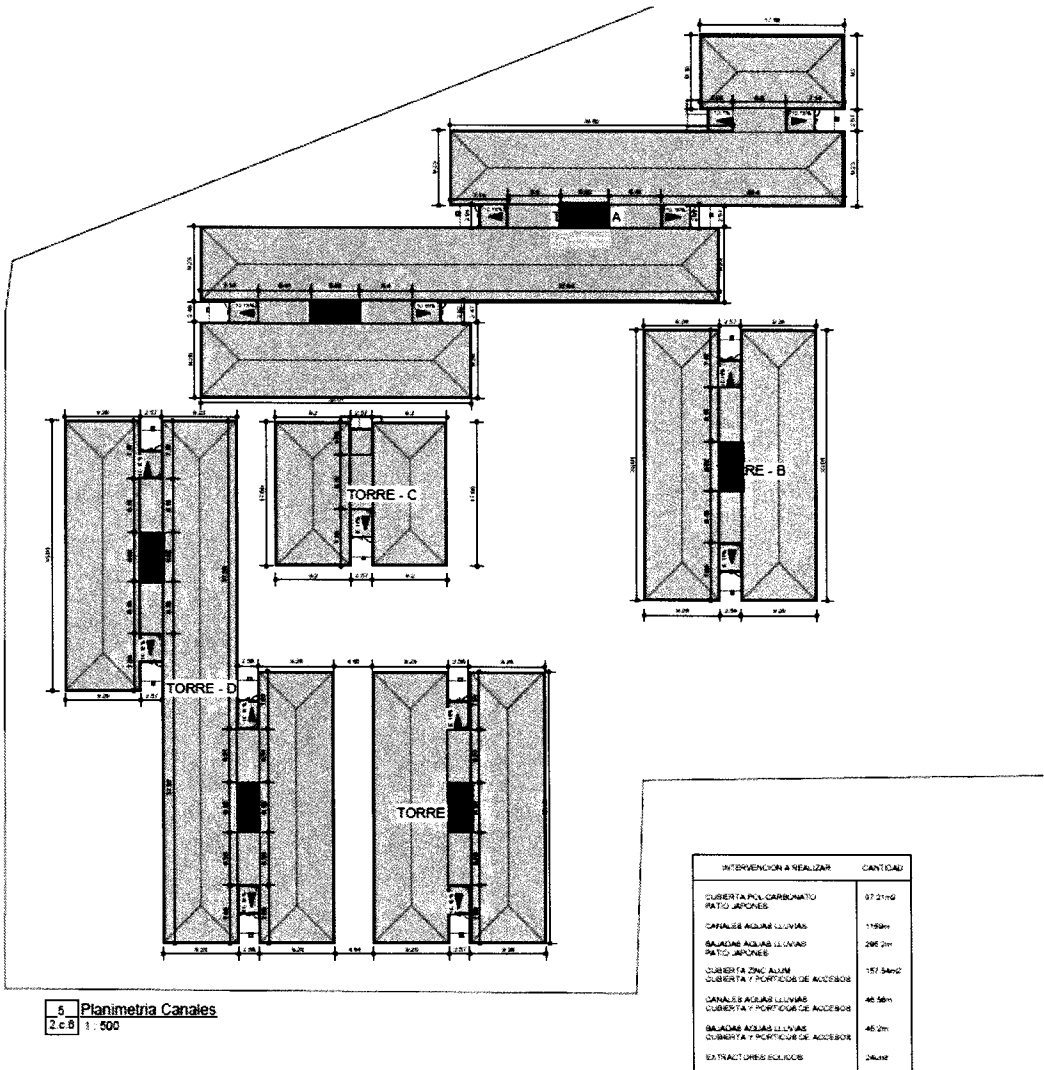


Imagen 1: Ubicación propuesta de mejoramiento de patio japones mediante cubiertas.

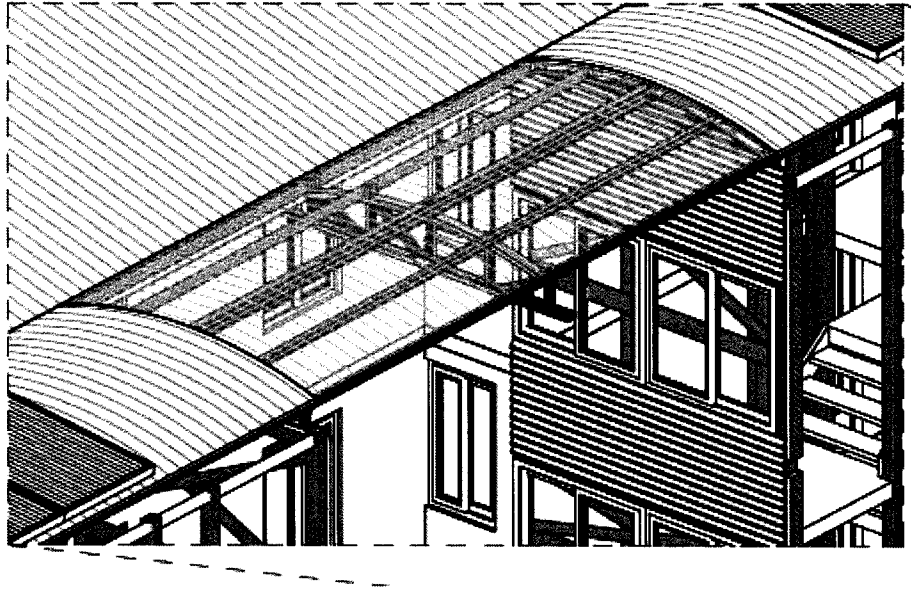


Imagen 2: Cubierta Proyectada sobre patio japones.

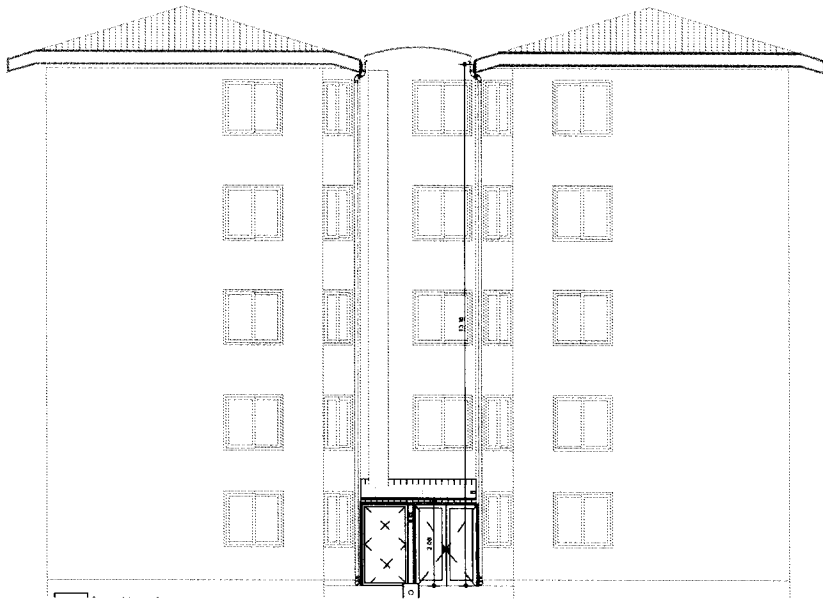


Imagen 3: Reubicación de bajadas de aguas lluvias fuera del patio interior.

- Construcción pórtico de acceso en cada volumen habitacional:
Se propone la ejecución de pórticos de acceso en los ingresos al edificio, para resguardar la seguridad y evitar el ingreso de aguas lluvias, además de separar las zonas de basura colindante a la circulación.

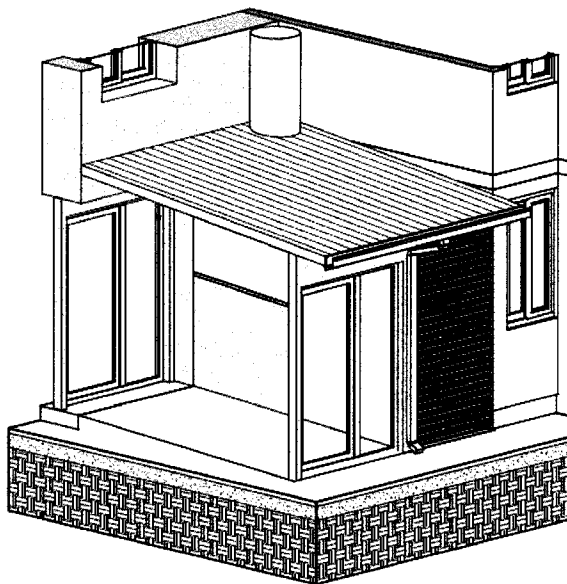


Imagen 4: Propuesta de pórtico de acceso.

- Cierre cajas de escalas:

Se propone cerrar la caja de escala mediante celosías y ventanas, esta intervención evitará el ingreso de aguas lluvias, manteniendo el ingreso de luz natural y ventilación.

Se hace presente que respecto a la obra Portal Altos del mirasol II, el cierre de caja de escala se ejecuto producto de una compensacoin de obras, realizada durante la ejecución de obras.

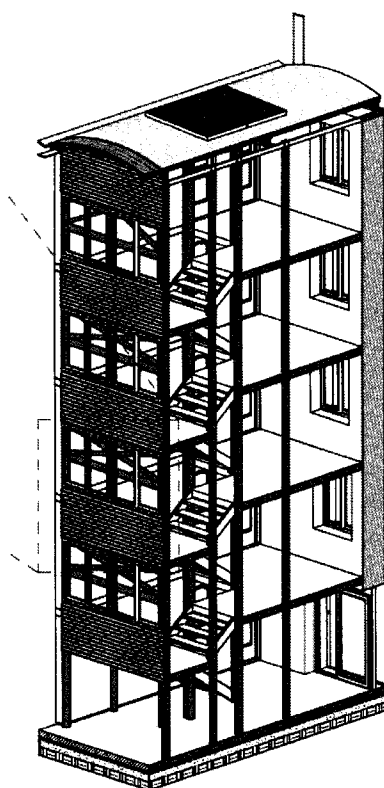
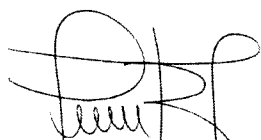


Imagen 5: Propuesta cierre cajas de escala.

Informe Elaborado Por:


Pilar Bórquez Moya
Constructor Civil


Paulina Oporto Barría
Arquitecta

18 de mayo 2026.



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 375
ANT. : NO HAY
MAT. : Solicita Subsidio de Asignación Directa del Programa de Mejoramiento y Barrios D.S. N°27/2016 V.y U. en la modalidad de Mejoramiento de Bienes Comunes para 280 familias del Condominio Social Portal Altos de Mirasol (PAM).
ADJ. : Informes Técnico, Jurídico y Social.

PUERTO MONTT, 24 febrero 2026

A : FABIAN NAIL ALVAREZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS LAGOS
DE : ISABEL DE LA VEGA MORALES
DIRECTORA SERVIU REGION DE LOS LAGOS

Junto con saludarle cordialmente, me dirijo a Usted por medio de la presente, con el propósito de solicitar Asignación Directa del Programa de Mejoramiento y Barrios D.S.N°27/2016 V y U., en la modalidad de Mejoramiento de Espacios Comunes para 280 familias residentes del Condominio Social Portal Altos de Mirasol (PAM), de la comuna de Puerto Montt, en la Región de Los Lagos.

Debido a lo anteriormente expuesto, este SERVIU Regional solicita tenga a bien, autorizar asignación directa de recursos regionales del D.S. N°27 (V. y U.) de 2016, Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios, Capítulo Tercero (Proyectos Para Condominios de Vivienda), para las familias afectadas en atención a los puntos que a continuación se indican:

1. Considérese las facultades que establece el Artículo 3° del D.S. N°27 (V. y U.) de 2016 sobre la obtención de recursos para la atención extraordinaria de personas o grupos y Resolución N°6042/2017 que delega facultades en los SEREMIS de Vivienda y Urbanismo.
2. Considérese lo indicado en el Artículo 7° en su letra a) de la Resolución Exenta N°6042 /2017:
"a) Para asignar directamente subsidios en la modalidad individual, grupal o colectiva, a que se refiere el inciso primero del artículo 26 del D.S. N°27 (V. y U.) de 2016, hasta por un 10% de los montos del programa habitacional dispuestos para la Región para la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros, para la atención de los damnificados como consecuencia de incendios, sismos, inundaciones, u otras catástrofes, conforme a la Ley N°16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el D.S.N°104, de interior, de 1977, o proyectos que el Seremi califique como de extrema relevancia".
3. Señalar que esta solicitud se encuentra respaldada por la correspondiente evaluación técnica, social y jurídica, conforme a informes que se adjuntan a este oficio.
4. Se solicitan las siguientes exenciones respecto a los requisitos de postulación establecidos en el D.S. N°27/2016 (V. y U.), los cuales se detallan a continuación:

- Artículo 79: Los Proyectos regulados por este Capítulo, considerarán los siguientes requisitos asociados a las personas naturales que postulen individual o grupalmente:
Numeral 1. Contar con el Instrumento de Caracterización Vigente que disponga el Ministerio de Desarrollo Social, cuya información será consultada en línea al momento de la postulación.
Numeral 4. Cumplir con el ahorro mínimo exigido, el que deberá ser acreditado conforme a lo señalado en el Artículo 17 del presente reglamento.

A su vez se solicita la exención que hace mención el D.S. N°27/2016 (V.y U.), el cual se detalla a continuación:

- Artículo 89. Los condominios de viviendas sociales que postulen a este Capítulo, deberán tener una antigüedad mayor a 5 años.

A continuación, se remiten montos de Asistencia Técnica, conforme con la Resolución Exenta N°1237 (V. y U.) de 2019, para el Proyecto Condominio Social Altos de Mirasol (PAM), comuna de Puerto Montt, compuesto por 280 familias:

280 familias	Organización habilitación y/o gestión de la demanda en UF	Desarrollo de Proyecto Técnico en UF	Gestión técnica social y legal en UF	Fiscalización Técnica de Obras FTO en UF	Ley de copropiedad 2da, vez. (0,82 UF por familia)	Total, Asistencia Técnica en UF
Capítulo III b). Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes • Obras de Techumbre. • Obras en Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones.	210,000	1.080,000	635,000	635,000	229,600	2.789,600

Nota:
1.-Ley de copropiedad, es por segunda vez, y realizaran 5 actividades, equivalente al 41% del incremento.
2.- Organización de la Demanda se considera el 50 % del cálculo, en atención a las actividades a desarrollar.

Los recursos solicitados se identifican y se desglosan en el siguiente cuadro:

TIPO DE PROYECTO	CANTIDAD FAMILIAS	DE	MONTO UNIDAD	POR	TOTAL SOLICITADO
Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes	280		41 U.F.		11480 U.F.

Por último, se indica que la solicitud del beneficio está dirigida para el Condominio Portal Altos de Mirasol, siendo su RUT. SII 53.326.299-6.

Saluda atentamente a Ud.

ISABEL VERONICA DE LA VEGA MORALES
DIRECTORA SERVIU REGION DE LOS LAGOS

LOR/PVV

Distribución

- DESTINATARIO
- DIRECCION REGIONAL SERVIU
- DEPARTAMENTO OPERACIONES HABITACIONALES
- AREA DE EVALUACION SOCIAL Y HABILITACION DE FAMILIAS
- OFICINA DE PARTES



Firmado por ISABEL VERONICA DE LA VEGA MORALES Fecha firma: 24-02-2026 13:38:28

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: 375 Timbre: UCYLEYYHLUQHEFF En:
<https://validoc.minvu.cl>