



Enero 2026



Mesa de Trabajo D.T.C. Viviendas Unifamiliares

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios DS27
Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo



Programa de
**Mejoramiento
de Viviendas
y Barrios**



DPH
División de
Política
Habitacional

Presentación

- **Análisis de datos DTC e Informes Técnicos de los últimos procesos de postulación:** En el proceso de habilitación de las postulaciones 2025, ya se realizó la vinculación de los datos del DTC del Capítulo II y del Informe Técnico del Capítulo IV con el Sistema Informático DINFO, permitiendo analizar la coherencia entre ambas fuentes de información, así como la coherencia interna del DTC y del Informe Técnico.

•

No obstante, se identifica la necesidad de potenciar y profundizar el análisis de los resultados de las postulaciones, incorporando una revisión más sistemática de sus resultados y brechas.

- **Mesas de trabajo:**

1. DITEC y Centro de Estudios, Ciudad y Territorio MINVU
2. Equipos regionales SERVIU y SEREMI
3. Municipios, Entidades Patrocinantes y Empresas Constructoras



Presentación

Objetivo de la mesa de trabajo

- Promover un análisis crítico que permita de manera colaborativa generar insumos para mejorar el instrumento de este diagnóstico, buscando que se cumpla su objetivo de una manera más eficiente, incorporando las diversas experiencias y perspectivas de los actores convocados.
 - Analizar la experiencia de implementación del DTC y del Informe Técnico aplicados en viviendas unifamiliares en el marco del DS27, considerando sus principales dificultades y desafíos.
 - Recoger aportes y propuestas concretas orientadas a mejorar su aplicación y su pertinencia a las condiciones de las viviendas para que sea un instrumento atingente para la implementación de los subsidios del Programa integrando la visión del mejoramiento de viviendas y la eficiencia energética.

Presentación

- **¿Qué es el Diagnóstico Técnico Constructivo (DTC)?:**
- *Procedimiento evaluativo que se aplica a las viviendas, condominios y equipamientos comunitarios que postulan al Programa, realizado por un profesional competente conforme a lo establecido en el Artículo 17 de la L.G.U.C., con el fin de conocer detalladamente el estado de conservación en que se encuentran dichos inmuebles y definir las obras prioritarias de intervención a realizarse en ellos (Artículo 4, D.S. N°27).*
- **El objetivo del DTC es detectar el estado de deterioro de la vivienda con los siguientes fines:**
 1. Establecer la pertinencia del otorgamiento de un subsidio a los potenciales beneficiarios.
 2. Corroborar que las herramientas del D.S. N°27 para mejorar la vivienda correspondan con el deterioro y los problemas detectados en la vivienda analizada.
 3. Determinar el tipo y la criticidad del daño, lo cual permite vincular dicho daño con el tipo de proyecto a postular. Razón por la cual el DTC debe efectuarse previo a la postulación.



A. Análisis General D.T.C. Viviendas Unifamiliares

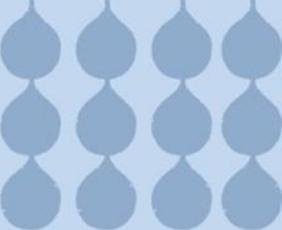
Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios DS27
Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo



Programa de
**Mejoramiento
de Viviendas
y Barrios**



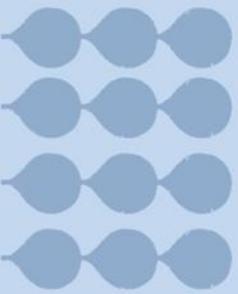
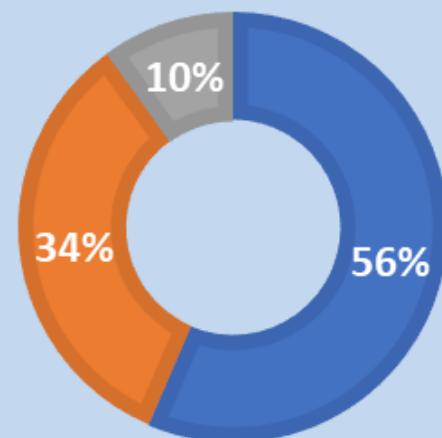
DPH
División de
Política
Habitacional



DTC: Algunos datos

- Aproximadamente, el 77% de los DTC ingresados se traducen en postulaciones y de este universo, un 8% resulta ser inadmissible por alguna razón vinculada al DTC.
- En cuanto a las obras predominantes, el 56% de los DTC arroja Reparación de la Envoltura, el 34% Instalaciones y un 10% Estructura.
- Cerca de un 2% arroja la problemática de hacinamiento en la vivienda.

■ Rep. Envolvente ■ Instalaciones ■ Estructura



DTC ¿Cómo se aplica?

1.- IDENTIFICACIÓN, CONTROL Y VINCULACIÓN SISTEMA POSTULACIÓN DINFO

Dirección /
Georreferencia /
Beneficiario / DOM
/ Postulación / EP /
Tipo postulación
(individual / grupal)
/ Llamado /
Resolución /
Proceso /
Organización
postulante

2.- CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Superficie /
Regularización /
Recintos /
Hacinamiento

3.- DIAGNOSTICO POR ELEMENTOS VIVIENDA

Infraestructura /
Estructura /
Envolvente /
Mantención /
Accesibilidad /
Riesgos

4.-SÍNTESIS

Puntaje por
componente (Factor
de Obra)

5.- TRADUCCIÓN A PROYECTO D.S. N°27

Tipo de obras y
línea de
intervención

Postulación
Sistema
Informático
DINFO

Evalúa
coherencia:
MINVU

Ingreso
Carpeta
Antecedentes

Evalúa
coherencia:
SERVIU

Estructura DTC Capítulos II y IV

Vivienda: Materiales, espacio, confort, saneamiento
(DTC Capítulo II)

Entorno físico y climático: Adaptación y residencia
(clima, riesgos, naturales y antrópicos, uso de energías
y respecto por la naturaleza (Informe Técnico Capítulo IV)

CARACTERISTICAS FAMILIA:

- N° personas
- Discapacidad

CARACTERISTICAS VIVIENDA

- Antigüedad. N° y fecha recepción final
- Superficie
- Regularización
- Agrupamiento
- Recintos. Cantidad Dormitorios y Baños, Caracterización.
- Pisos vivienda
- Dirección

RIESGO Y PLAGAS:

- Xilófagos. Según termita
- Suelo salino. Tipo de suelo
- Zonas de riesgo

CONSERVACIÓN / DETERIORO VIVIENDA

- **Estado conservación envolvente:** Evalúa techo y revestimientos; filtraciones; goteras; falta de canaletas, bajadas, etc.
- **Estado conservación instalaciones evalúa:**
 - Electricidad: TDA, redes, artefactos, capacidad.
 - Gas: Redes, fugas, Calefont, nicho balones).
 - Agua y Alcantarillado: fugas, redes, cámaras.
- **Estado conservación estructura:** Evalúa grietas, desniveles, desaplomes en techos, muros, piso, fundaciones y suelo.
- **Estado conservación terminaciones.**

HABITABILIDAD HIGROTÉRMICA Y POBREZA ENERGÉTICA:

Temas posibles de revisar para evaluar la necesidad de otorgar subsidios de Acondicionamiento térmico:

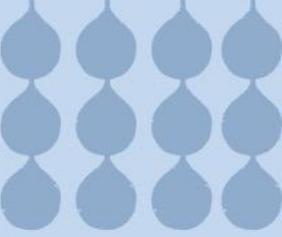
- La vivienda no debe tener deterioro significativo, ni necesidades de ampliación.
- Evaluar antigüedad de la Vivienda
- consumo calefacción inicial

EFICIENCIA ENERGÉTICA Y POBREZA ENERGÉTICA:

Temas posibles de revisar para evaluar la necesidad de otorgar subsidios de Sistemas Solares Térmico y Sistemas Fotovoltaicos:

- Sistemas Solares térmicos (SST): Evaluar existencia red de agua caliente; verificar consumo de gas inicial.
- Sistemas Fotovoltaicos (SFV): Evaluar condición de red eléctrica; verificar consumo eléctrico inicial.

¿Cómo debería operar DTC?



CARACTERISTICAS LA FAMILIA

- N° PERSONAS
- PERSONA CON DISCAPACIDAD

RIESGO Y PLAGAS

- XILOFAGOS (Evaluador externo, Tipo de Termita)
- ZONAS DE RIESGO
- TIPO DE SUELO (SUELO SALINO)

EFICIENCIA ENERGETICA

La vivienda no debe tener deterioro significativo, ni necesidades de ampliación

- ACONDICIONAMIENTO TERMICO
Evaluar antigüedad de la Vivienda, o condición especial; verificar consumo calefacción inicial
- COLECTORES SOLARES (SST)
Evaluar existencia Red de Agua Caliente, verificar consumo de gas inicial
- SISTEMA FOTOVOLTAICO (SFV)
Red Eléctrica en buenas condiciones, verificar consumo eléctrico inicial

ENTORNO FÍSICO Y CLIMÁTICO

Adaptación y resiliencia (clima, riesgos naturales y antrópicos, uso de energías y respeto por la naturaleza)

VIVIENDA

Materiales, espacio, confort, saneamiento.

CONSERVACION (DETERIORO) VIVIENDA (MEJORAMIENTO)

ESTADO CONSERVACION ENVOLVENTE

Evaluá techo y revestimientos (filtraciones, goteras, falta de canaletas y bajadas, etc)

ESTADO CONSERVACION INSTALACIONES

Electricidad (TDA, redes, artefactos, capacidad, etc)
Gas (Redes, Fugas, Calefont, nicho balones, etc)
Agua y Alcantarillado (fugas, redes, Cámaras, etc)

ESTADO CONSERVACION ESTRUCTURA

Evaluá grietas, desniveles, desaplomes, etc (en techos, muros, piso, fundaciones, suelo)

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

- ANTIGÜEDAD (N° y fecha Recepción Final)
- SUPERFICIE
- REGULARIZACION
- AGRUPAMIENTO
- RECINTOS (Cantidad Dormitorios y Baños, Característ.)
- CANTIDAD DE PISOS
- DIRECCION (Sistema georreferencia)

Dificultades detectadas

En el ejercicio del registro de DTC por parte de las Entidades Patrocinantes en la plataforma Survey 123 y su correspondiente revisión por parte del Nivel Central se han identificado problemáticas que requieren ser abordadas para mejorar su pertinencia, consistencia y efectividad:

- **Enfoque fragmentado del DTC:** Se elabora un DTC únicamente para el Capítulo II, sin incorporar las problemáticas asociadas a pobreza energética y habitabilidad del Capítulo IV del D.S. N°27. Esta fragmentación impide una evaluación integral de la vivienda y desplaza el foco hacia el tipo de proyecto a postular, más que hacia las condiciones reales y características del inmueble.
- **Baja confiabilidad de la información:** En los datos registrados en el DTC se han detectado casos con datos incoherentes o inconsistentes con la información digitada posteriormente en la postulación, tales como antigüedad de la vivienda, integrantes del grupo familiar, RUT, entre otros.
- **Desalineación entre diagnóstico y proyecto postulado:** Se han detectado que el tipo de daño detectado en la vivienda por el DTC no se vincula necesariamente con el tipo de proyecto postulado.
- **Duplicidad o corrección de DTC:** Se observan DTC corregidos o duplicados, lo que genera incertidumbre respecto de si el diagnóstico responde efectivamente a los daños de la vivienda o se ajusta al proyecto que se pretende postular.
- **Respaldo documental insuficiente o no fidedigno:** La documentación de respaldo es incompleta o inadecuada, incluyendo fotografías que no pueden ser visualizadas o que no corresponden a la vivienda evaluada.
- **Limitaciones tecnológicas Plataforma Survey 123.**



B. Grupos de trabajo zonas D.T.C. Viviendas Unifamiliares

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios DS27
Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo



Programa de
**Mejoramiento
de Viviendas
y Barrios**



DPH
División de
Política
Habitacional

Preguntas orientadoras

1. ¿El DTC entrega suficientes antecedentes para que las EP puedan formular proyectos técnicamente pertinentes?
2. ¿Qué dimensiones del DTC consideran sobrerepresentadas?
3. Considerando la heterogeneidad del parque habitacional construido ¿El instrumento, se adapta bien las distintas tipologías de vivienda?
4. ¿Considera que el mayor factor de obras arrojado por el DTC refleja adecuadamente la gravedad de las brechas constructivas?
5. ¿Qué recomendaciones haría para fortalecer el uso del DTC como herramienta de planificación territorial?

Enero 2026



Mesa de Trabajo D.T.C. Viviendas Unifamiliares

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios DS27
Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo



Programa de
**Mejoramiento
de Viviendas
y Barrios**



DPH
División de
Política
Habitacional