

Departamento de Atención del Déficit Cualitativo

Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios

Mesa de Trabajo Diagnóstico Técnico Constructivo en Viviendas Unifamiliares - Enero 2026

I. Introducción

El Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios, regulado por el Decreto Supremo N°27, constituye uno de los principales instrumentos de política pública orientados al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y del entorno residencial de las familias a nivel nacional.

Las transformaciones experimentadas en las dimensiones sociales, urbanas, ambientales y normativas del país hacen pertinente y necesario generar instancias de revisión y análisis crítico que permitan evaluar la implementación del programa, fortalecer sus lineamientos y proyectar su actualización, en coherencia con las actuales realidades territoriales y con las diversas necesidades de la población y de las comunidades.

En este contexto, se ha estimado necesaria la conformación de una mesa de trabajo enfocada en la implementación del Diagnóstico Técnico Constructivo (DTC) y su aplicación en las viviendas unifamiliares, independiente del instrumento de subsidio al que postule, entendiendo que este Instrumento busca evaluar la condición completa de la vivienda, determinando los daños que padece y su vinculación con el otorgamiento de un subsidio para poder mejorarla.

II. Antecedentes

¿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).

¿Cuál es el objetivo del DTC?

Determinar la pertinencia del otorgamiento del subsidio habitacional a los potenciales beneficiarios, mediante la evaluación del estado de deterioro de la vivienda y la identificación del tipo y la criticidad de los daños existentes, con el fin de asegurar que las herramientas de intervención establecidas en el D.S. N°27 se ajusten adecuadamente a los problemas detectados y permitan definir correctamente el tipo de proyecto a postular.

Para esto, el DTC debe contribuir a:

- a) Evaluar el estado de deterioro de la vivienda identificando las principales patologías constructivas y condiciones de habitabilidad que afectan a la unidad habitacional.
- b) Determinar el tipo y nivel de criticidad de los daños detectados, a fin de establecer su impacto en la seguridad, habitabilidad y funcionalidad de la vivienda y su priorización.

- c) Corroborar la pertinencia de las soluciones y herramientas contempladas en el D.S. N°27 en relación con los daños identificados, permitiendo vincular el diagnóstico técnico con el tipo de proyecto de mejoramiento a postular.

Algunos datos

- Este instrumento evaluativo se aplica mediante la Plataforma Survey 123.
- Aproximadamente, el 77% de los DTC ingresados se traducen en postulaciones y de este universo, un 8% resulta ser inadmisibles por alguna razón vinculada al DTC.
- En cuanto a las obras predominantes, el 56% de los DTC arroja Reparación de la Envolvente, el 34% Instalaciones y un 10% Estructura. Cerca de un 2% arroja la problemática de hacinamiento en la vivienda.

III. Objetivo de la Mesa de Trabajo

La mesa se plantea como una instancia de reflexión en torno al Diagnóstico Técnico Constructivo, aplicable a las viviendas unifamiliares en el marco del N°27, incorporando las diversas experiencias y perspectivas de los actores convocados.

Su objetivo es 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.

Objetivos específicos:

1. 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.
2. Recoger aportes y propuestas concretas orientadas a mejorar su aplicación y su pertinencia a las condiciones de las viviendas para que sea un instrumento atinente para la implementación de los subsidios del Programa integrando la visión del mejoramiento de viviendas y la eficiencia energética.

IV. Resultados Esperados

1. Identificar, desde la perspectiva de los participantes, las principales dificultades que han tenido en la aplicación del DTC.
2. Obtener propuestas para mejorar la aplicación del DTC.
3. Contar con un documento de síntesis que consolide el análisis crítico y las recomendaciones y propuestas, el cual sirva como insumo para la reformulación del DTC.

V. Metodología de la Actividad

Se realizará de manera telemática, a través de la Plataforma Teams

Parte 1: Exposición general.

La actividad se iniciará con una exposición general introductoria que dará una reseña del sentido del DTC, describirá su aplicación actual y expondrá las dificultades que hemos

detectado en la aplicación de este instrumento. Esta primera instancia será con todos los participantes.

Parte 2: Grupos de trabajo.

En una segunda etapa se desarrollará una instancia de trabajo en grupo, facilitada por profesionales del equipo DCADC. Se generarán discusiones en torno al diagnóstico desde la perspectiva de los participantes y propuestas para el DTC.

Preguntas orientadoras.

1. ¿El DTC entrega suficientes antecedentes para que las EP puedan formular proyectos técnicamente pertinentes?
2. ¿Qué dimensiones del DTC consideran sobre representadas o subrepresentadas?
3. Considerando la heterogeneidad del parque habitacional construido, ¿el instrumento, se adapta bien a 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?

VI. Programa

10:00 – 10:15: Palabras de bienvenida.

Natalia Cruz Hinojosa, Jefa del Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo del MINVU (DCADC)

10:15 – 10:55: Exposición introductoria sobre el DTC.

Equipo DCADC.

11:00 - 12:00 Trabajo en grupos.

Equipo DCADC.

VII. Participantes

- Municipios
- Representantes de asociaciones de Entidades Patrocinantes.
- Representantes de asociaciones de Empresas Constructoras
- Profesionales del Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo.