Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

APRUEBA CERTIFICACIÓN DE COPROPIEDAD COSTAS DEL DESIERTO IV PARA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS Y BARRIOS, CAPÍTULO TERCERO DEL D.S. N° 27 (V. Y U.) DE 2016, REGIÓN DE ANTOFAGASTA.

ANTOFAGASTA 14 SEP 2026

RESOLUCION EXENTA Nº 425 /

V I S T O:

1.-Lo dispuesto en la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL N° 1/19.653 del 2000.

2.-La Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3.- El D.L N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4.-La Ley 21.442 de 2022 que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

5.-El D.S. Nº 27, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, que regula el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.

6.-La Resolución Exenta N° 1237 (V. y U.) de 2019, que fija procedimiento para prestación de servicios de asistencia y fiscalización técnicas de obras a programa de mejoramiento de viviendas y barrios.

7.- La Resolución Exenta (V. y U.) N° 380 de fecha 09 de mayo de 2022 que regula operaciones y actos que inciden en la aplicación práctica del capítulo tercero, proyectos para condominio de vivienda del DS 27 (V. y U.) de 2016 que aprueba el Reglamento del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.

8.- La Resolución Exenta (V y U) N°1257, de 17 de agosto de 2026, que llama a postulación en condiciones especiales para el desarrollo de proyectos para condominios de viviendas del programa de mejoramiento de viviendas y barrios regulado por el D.S N°27 (V y U), de 2016, destinados a la atención de condominios expuestos a socavones por filtraciones en instalaciones sanitarias en las regiones de Tarapacá, Antofagasta y Atacama.

9.-La Resolución Exenta N° 329, de fecha 28 de julio de 2026, de esta Secretaría Regional Ministerial, que dispone llamado a certificación de condominios objeto del programa para el período 2026-2028;

10.-La Resolución N° 36 de 2024 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

11.- Las facultades que me confieren el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976 que fija el reglamento orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda.

12.- El Decreto Supremo N°48 de fecha 25 de marzo del 2026, que nombra al infrascrito Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Antofagasta, en trámite de toma de razón, siendo válido el nombramiento al tenor del artículo 16 la Ley 18.834 sobre Estatuto Administrativo, cuyo texto fuera fijado por el DFL N°29 del año 2004.

C O N SI D E R A N D O:

1.- Que mediante Resolución Exenta N° 329, de fecha 28 de julio de 2026, esta Secretaría Regional Ministerial dispuso el proceso de certificación de Condominios Objeto del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios para el período 2026-2028.

2.- Que mediante Resolución Exenta N° 1.257, de fecha 17 de agosto de 2026, se efectuó un llamado regional de Mejoramiento de Condominios destinado a conjuntos afectados por socavones, constituyendo una situación prioritaria para la intervención del Programa.

3.- Que mediante Memorándum N°79, de fecha 01 de septiembre de 2026, el Jefe del Departamento de Planes y Programas solicitó certificar

como Condominio Social al conjunto habitacional Costas del Desierto IV, acompañando la documentación y antecedentes requeridos para acreditar el cumplimiento de las exigencias establecidas en la normativa vigente.

4.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016, y en la Resolución Exenta N° 380 (V. y U.), de 2022, corresponde a esta Secretaría Regional Ministerial verificar el cumplimiento de los requisitos para certificar un condominio como objeto del Programa.

5.- Que, revisados los antecedentes técnicos y administrativos acompañados, el conjunto habitacional denominado Costas del Desierto IV reúne las condiciones para ser certificado como Condominio Objeto del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, Capítulo Tercero, Proyectos para Condominios de Viviendas, correspondiendo dictar el respectivo acto administrativo.

R E S U E L V O:

I.- CERTIFÍQUESE la calidad de Condominio Objeto del Programa D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016, al conjunto habitacional COSTAS DEL DESIERTO IV, de la comuna de Mejillones, el cual postula en segunda oportunidad, para efectos de su participación en el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, Capítulo Tercero: Proyectos para Condominios de Viviendas.

II.- ACOMPAÑESE la ficha del Diagnóstico Técnico Constructivo que identifica las necesidades de intervención del conjunto habitacional y sirve de fundamento para la definición de las obras a priorizar en el marco del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, el que forma parte integrante de esta Resolución.

III.-TENGASE PRESENTE para todos los efectos legales y administrativos que correspondan.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

JORGE OLIVARES PUENTES
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINVU REGIÓN DE ANTOFAGASTA

ENCARGADA SEJUR Seremi Minvu

DPP/SEJUR
ALS.FAF.AVF. DVC.dvc

Distribución:
1. Srta. Claudia Bruna, Encargada Nac. Cap. III DS 27 de Mejoramiento de Condominios.
2. Sra. Directora SERVIU Antofagasta (s)
3. Dpto. OOHH SERVIU Antofagasta
4. Dpto. de Planes y Programa de V. y E. Seremi MINVU
5. SAF SEREMI
6. Sección Jurídica SEREMI Antofagasta
7. Original, Oficina Partes SEREMI

5				
6				
7				

Incremento requerido (Art. 85 DS N°27)		Marcar (X)	Presupuesto estimado (UF)	Justificación
1	Ambientes salinos			
2	Remoción de elementos con asbesto cemento			
3	Control de plagas			
4	Elementos críticos con grave deterioro	X	4.720	DETERIORO Y FALLAS PRODUCIDAS EN EL PROCESO DE EJECUCION DE LA OBRAS.
5	Regularización			

José Luis Laury Gajardo

Firma de Profesional Responsable

Rut: [redacted]

*** OBSERVACIONES (opcional) Escribir aquí otros aspectos observados que no han sido considerados en esta ficha, problemas durante las visitas a terreno u otro tema que pudiera complementar el presente instrumento.**

.....

.....

.....

.....

TERCERA PARTE: PRIORIZACIÓN DE OBRAS

A partir del diagnóstico de la copropiedad, la priorización de obras constituye un ejercicio fundamental, ya que el proyecto a postular y, eventualmente, presentar al SERVIU deberá ser coherente con dicha priorización. En este sentido, los proyectos deberán contemplar las obras de acuerdo con el orden de priorización en la siguiente tabla.

Nota: puede agregar tantas filas como sea necesario para incluir el total de obras, las cuales deben estar en orden de prioridad, de acuerdo con el diagnóstico.

Identificación de obras priorizadas según diagnóstico técnico-constructivo				
N°	**Tipo de Proyecto según Art. 81 DS N° 27 (Mejoramiento de Bienes Comunes o Ampliación)**	**Tipo de obra según Art. 81 D.S. N°27**	**Presupuesto estimado (UF)**	**Justificación**
1	MEJORAMIENTO BIENES COMUNES	g. Obras de Redes de Servicio:	18.800	Remplazo de Instalaciones, por deficiencias en la ejecución de las obras y Obsolescencia.
2	MEJORAMIENTO BIENES COMUNES	c. Obras en Techumbre:	3.400	La edificación carece de Techumbre, la losa presenta grietas.
3	MEJORAMIENTO BIENES COMUNES	d. Obras en Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones:	880	Reparación de Circulaciones por deterioro.
4				

			c. Eliminación de excrementos y restos de animales muertos	[Sí] [No]
			d. Instalación de pincho anti-palomas, barreras para acceso de aves y roedores.	[Sí] [No]
	Elementos Críticos con Grave Deterioro	83	¿Existe necesidad de reparar o reponer elementos estructurales con grave deterioro que afecten o puedan afectar la estabilidad de las edificaciones? ➔ Pase a pregunta 86 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
			a. Fundaciones afectadas por socavones o asentamientos diferenciales.	[Sí] [No]
			b. Muros soportantes con signos de colapso por fatiga de material, movimientos telúricos, intervención de terceros o demoliciones.	[Sí] [No]
			c. Losas con grave deterioro por pérdida de apoyos, intervenciones y demoliciones, corrosión de enfierraduras, pérdida de masa en sus caras (inferior o superior)	[Sí] [No]
			d. Vigas y cadenas con grave deterioro por pérdida de apoyos, intervenciones y demoliciones, corrosión de enfierraduras o pérdida de masa.	[Sí] [No]
			e. Estructuras de cubierta con grave deterioro por fatiga de material, intervenciones de terceros, falta de apoyos y fijaciones, cambio de condiciones de carga o condiciones medio ambientales inusuales o catastróficas.	[Sí] [No]
			f. Estructuras soportantes de escaleras con grave deterioro por pérdida de apoyos, intervenciones, demoliciones, corrosión de enfierraduras o pérdida de masa.	[Sí] [No]
	Regularización	84	¿Existen viviendas con ampliaciones sin permiso de edificación ni recepción definitiva en la copropiedad? ➔ *Termine la Ficha si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
		85	¿Es posible regularizar las ampliaciones a partir de obras de adecuación?	[Sí] [No]
		86	¿Es necesario realizar demolición parcial o total de las ampliaciones?	[Sí] [No]

SEGUNDA PARTE-:

A) LISTADO DE IMÁGENES Requerimiento mínimo de fotografías

Objetivo: Mostrar la situación antes y después de la intervención para caracterizar el impacto del mejoramiento desarrollado

- ◯ Imagen exterior. Vista ortogonal a cada uno de los frentes de calle, desde la acera opuesta mirando hacia el conjunto
- ◯ Espacios comunes exteriores. Tomar desde la fachada exterior del conjunto mirando hacia los cierres perimetrales
- ◯ Espacios comunes interiores. Tomar panorámica de los espacios comunes desde algún punto relevante
- ◯ Fachada. Tomar imagen de la fachada desde el nivel de piso hasta la techumbre, procurando evitar que aparezcan los cierres perimetrales; si es necesario, hacer un barrido vertical tipo panorama
- ◯ Circulaciones. Tomar imagen de las circulaciones, fundamentalmente escaleras, más características.
- ◯ Patologías constructivas graves. Imagen de aquellas deficiencias, patologías o daños significativos que acentúan el deterioro físico del conjunto.

			Nivel de deterioro de ductos y complementos de los colectores solares térmicos	[0] [1] [2] [3]
		77	¿Las edificaciones poseen sistemas de reciclaje de aguas grises? ➔ Pase a pregunta 79 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
			Nivel de deterioro de los sistemas de reciclaje de aguas grises	
		78	¿Las edificaciones poseen sistemas solares fotovoltaicos (SSF)? ➔ Pase a pregunta 80 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
			Nivel de deterioro de los sistemas solares fotovoltaicos	[0] [1] [2] [3]
INCREMENTOS	Ambientes Salinos	79	¿Los elementos constructivos requieren acciones específicas para mejorar su resistencia a la corrosión y dar protección ante condiciones medio ambientales propias de sectores costeros o de ambiente salino? ➔ Pase a pregunta 81 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
			a. Requerimiento de reemplazo o protección de cubiertas metálicas dañadas	[0] [1] [2] [3]
			b. Requerimiento de reemplazo o protección de elementos estructurales de acero corroídos (pilares y vigas de acero, enfierraduras y fijaciones)	[0] [1] [2] [3]
			c. Requerimiento de reemplazo o protección de elementos complementarios de acero (barandas, pasamanos, escotillas)	[0] [1] [2] [3]
			d. Requerimiento de reemplazo o protección de rejas perimetrales de acero corroídas	[0] [1] [2] [3]
			e. Requerimiento de elementos que eviten el contacto directo de elementos de acero con el suelo	[0] [1] [2] [3]
	Remoción de Elementos con Asbesto Cemento	80	¿Existe necesidad de remover elementos, que siendo integrante de los bienes comunes edificados contengan asbesto cemento? ➔ Pase a pregunta 82 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
			a. Cubiertas de edificios. b. Revestimiento de muros, tabiques, frontones, aleros y quiebravistas. c. Redes Sanitarias. d. Otros elementos.	[ ] [ ] [ ] [ ]
	Control de Plagas	81	¿Existe necesidad de controlar, tratar, erradicar y /o eliminar plagas que afecten a los bienes comunes de la copropiedad? ➔ Pase a pregunta 84 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
			a. Palomas b. Roedores c. Murciélagos d. Termitas e. Hongos sérpula lacrymans	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ]
		82	¿Existe necesidad de reemplazar materiales, partidas o ejecutar obras especiales producto de alguna plaga?	[Sí] [No]
			a. Reemplazo de elementos de madera (hongos y xilófagos)	[Sí] [No]
			b. Tratamiento de suelos para erradicación de termitas	[Sí] [No]

	cierre perimetral		→ *Pase a pregunta 71 si la respuesta es "No"*	
			a. Nivel de deterioro del cierre perimetral	[0] [1] [2] [3]
			b. Existe citofonía en accesos peatonales	[Sí] [No]
			c. Existe portón eléctrico en los accesos vehiculares	[Sí] [No]
			d. El cierre perimetral cuenta con iluminación en sectores prioritarios	[Sí] [No]
	Estacionamiento	70	¿Existen zonas con destino de estacionamientos al interior de la copropiedad? → *Pase a pregunta 72 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Estacionamientos son suficientes según Ley 19.537	[Sí] [No]
			b. ¿Los estacionamientos están demarcados?	[Sí] [No]
			c. ¿Los estacionamientos están techados?	[Sí] [No]
			d. ¿Los estacionamientos respetan la distribución acorde a proyecto original?	[Sí] [No]
	Equipamiento comunitario	71	¿Existen equipamientos comunitarios administrados por la copropiedad? → Pase a pregunta 75 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
		72	¿Existen sedes comunitarias?	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de sedes comunitarias	[0] [1] [2] [3]
		73	¿Existen (multi)canchas administradas por la copropiedad?	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de las multicanchas	[0] [1] [2] [3]
		74	¿Existen edificaciones complementarias para el funcionamiento de la copropiedad? Conserjería, bodega, etc.	[Sí] [No]
			Nivel de deterioro de las edificaciones complementarias	[0] [1] [2] [3]
ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO	Confort térmico y gasto energético	75	¿La envolvente de las edificaciones cumple con los parámetros de acondicionamiento térmico correspondientes a la zona climática de emplazamiento? → Pase a pregunta 77 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
			Nivel de pérdida térmica por cubierta	[0] [1] [2] [3]
			Nivel de pérdida térmica por muros	[0] [1] [2] [3]
			Nivel de pérdida térmica por ventanas y puertas	[0] [1] [2] [3]
			Nivel de pérdida térmica por entrepisos ventilados	[0] [1] [2] [3]
			Nivel de deterioro de muros y tabiques por presencia de humedad y hongos	[0] [1] [2] [3]
			Nivel de gasto energético para calefacción o enfriamiento de la vivienda	[0] [1] [2] [3]
EFICIENCIA ENERGÉTICA E HÍDRICA	Sistemas Solares Térmicos	76	¿Las edificaciones poseen colectores solares térmicos (SST)? → Pase a pregunta 78 si la respuesta es "No"	[Sí] [No]
			Nivel de deterioro de los colectores solares térmicos	[0] [1] [2] [3]

COPROPIEDAD			público con los bloques, estacionamientos para personas con discapacidad, si los hubiere, y recintos de uso común del condominio? ➔ *Pase a pregunta 63 si la respuesta es "No"*	
			a. Nivel de deterioro de las rutas de accesos para personas con movilidad reducida desde nivel de terreno b. Nivel de barreras y obstáculos para el normal desplazamiento de personas con movilidad reducida dentro de la copropiedad c. La ruta de acceso cumple con medidas mínimas de ancho y alto, 1,2 metros y 2,10 metros respectivamente	[0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3]
		62	¿Existen estacionamientos para personas con discapacidad dentro de la copropiedad?	[Sí] [No]
		63	¿Existen rampas para salvar diferencias de altura en las veredas y sendas dentro de la copropiedad?	[Sí] [No]
	Pavimentos en espacios comunes	64	¿Existen pavimentos que conectan la entrada al conjunto con la entrada a las viviendas? ➔ *Pase a pregunta 66 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de pavimentos	[0] [1] [2] [3]
	Áreas Verdes	65	¿Existen espacios con destino de áreas verdes al interior de los espacios comunes? ➔ *Pase a pregunta 67 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de áreas verdes existentes en la copropiedad	[0] [1] [2] [3]
			b. Existen espacios con acopio de basura y escombros	[0] [1] [2] [3]
			c. Las áreas verdes están utilizadas como estacionamientos	[0] [1] [2] [3]
		66	¿Existen elementos adecuados para el acopio de basura?	[Sí] [No]
	Mobiliario	67	¿Existe mobiliario urbano asociado a los espacios comunes? ➔ *Pase a pregunta 69 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de del mobiliario urbano: b. Escaños c. Juegos Infantiles d. Máquinas de ejercicio e. Sombreaderos f. Papeleros g. Otros	 [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3]
	Iluminación	68	¿Existe Iluminación al Interior de la Copropiedad? ➔ *Pase a pregunta 70 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Requiere mayor dotación de postes o farolas	[Sí] [No]
			b. Deterioro y daño en focos y postes existentes	[0] [1] [2] [3]
		69	¿Existe un cierre perimetral que bordee el conjunto?	[Sí] [No]

		46	¿Existe mantención periódica de ascensores? ➔ *Pase a pregunta 50 si la respuesta es "Sí"*	[Sí] [No]
		47	a. Nivel de deterioro de sistemas mecánicos de alzamiento de ascensor	[0] [1] [2] [3]
		48	b. Nivel de deterioro de la cabina del ascensor	[0] [1] [2] [3]
		49	c. Nivel de deterioro de circuitos y sistemas eléctricos	[0] [1] [2] [3]
	Elementos complementarios	50	Marcos de puerta descuadrados, perforados, rotos o corroídos.	[0] [1] [2] [3]
		51	Puertas en mal estado	[0] [1] [2] [3]
		52	Marcos de ventanas descuadrados, perforados, rotos o corroídos.	[0] [1] [2] [3]
		53	Ventanas en mal estado	[0] [1] [2] [3]
	Revestimiento	54	¿Existen elementos en fachadas que contienen asbesto cemento? Ejemplo: Revestimiento de muros, tabiques, frontones, aleros o quiebravistas.	[Sí] [No]
		55	Eflorescencias en muros exteriores: sales depositadas sobre la superficie que traspasan por capilaridad debido a problemas de humedad, porosidad o defectos constructivos	[0] [1] [2] [3]
		56	Desprendimiento de capas del material de revestimiento, por ejemplo, estuco.	[0] [1] [2] [3]
		57	Pintura desgastada, descascarada o en mal estado	[0] [1] [2] [3]
BIENES COMUNES EDIFICADOS: Otros	Plagas	58	¿Existen plagas al interior de la copropiedad? ➔ *Pase a pregunta 60 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Palomas b. Roedores c. Murciélagos d. Termitas e. Hongos sérpula lacrymans	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ]
	Apropiación de espacios comunes	59	¿Existen apropiaciones irregulares dentro de la copropiedad? ➔ *Pase a pregunta 61 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Las apropiaciones tipo cobertizos y antejardines superan el 15% del total de departamentos de los primeros pisos?	[Sí] [No]
			b. Las apropiaciones consolidadas superan el 15% del total de departamentos de la copropiedad?	[Sí] [No]
Existencia de terrenos como parte de la copropiedad		60	¿La copropiedad cuenta con terrenos como parte de los bienes comunes? ➔ *Pase a la pregunta 76 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
TERRENOS DE LA	Accesibilidad Universal	61	¿Existen rutas de acceso, a nivel de terreno, para personas con movilidad reducida que comunique el acceso a la copropiedad desde el espacio	[Sí] [No]

	Madera por Termitas y Hongos		b. Nivel de deterioro de pilares y tabiques estructurales de madera por presencia de termitas u hongos	[0] [1] [2] [3]
			c. Nivel de deterioro de entrepisos de madera por presencia de termitas u hongos	[0] [1] [2] [3]
	Afectación de Elementos Estructurales de Acero por Corrosión		¿El Condominio se emplaza en un ambiente salino? ➔ *Pase a pregunta 35 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
		34	a. Nivel de deterioro de cerchas y costaneras de acero por corrosión	[0] [1] [2] [3]
			b. Nivel de deterioro de pilares y tabiques estructurales de acero por corrosión	[0] [1] [2] [3]
			c. Nivel de deterioro de vigas estructurales de acero en edificios, escaleras y pasillos.	[0] [1] [2] [3]
	Estructura caja escalera y pasillos	35	La losa de descanso presenta desprendimientos o signos de desgaste y/ o corrosión relevante	[0] [1] [2] [3]
		36	Losa de descanso con desprendimiento de hormigón y/ o enfierradura a la vista?	[0] [1] [2] [3]
		37	Pilares o estructura metálica corroídos, dañados o debilitados	[0] [1] [2] [3]
		38	Tramos de escalera en que faltan peldaños	[0] [1] [2] [3]
		39	Limones corroídos o desoldados (zanca, pieza inclinada que soporta y oculta los extremos de los escalones)	[0] [1] [2] [3]
		40	Peldaños corroídos o desoldados	[0] [1] [2] [3]
	Estado de Escaleras y pasillos	41	Deterioro de superficie antideslizante en peldaños	[0] [1] [2] [3]
		42	¿La caja escalera cuenta con techumbre que proteja de la lluvia?	[Sí] [No]
		43	¿Existen barandas o pasamanos en escaleras? ➔ *Pase a pregunta 44 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de barandas y pasamanos	[0] [1] [2] [3]
			b. Altura de barandas fuera de normativa	[Sí] [No]
		44	¿Existen iluminación en cajas de escaleras y pasillos? ➔ *Pase a pregunta 45 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Requiere mayor dotación de postes o farolas	[Sí] [No]
			b. Deterioro de iluminación en cajas de escaleras y pasillos	[0] [1] [2] [3]
	Estado de Ascensores	45	¿Existe(n) ascensor(es) en el condominio? ➔ *Pase a pregunta 50 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Año de instalación de los ascensores	

			a. Ductos rotos y corroídos	[0] [1] [2] [3]
			b. Filtraciones de gas en algunos tramos	[0] [1] [2] [3]
			c. Deterioro en Llaves de paso	[0] [1] [2] [3]
			d. Materiales presentan certificación vencida (flexibles)	[Sí] [No]
			f. Obstrucción de las ventilaciones requeridas	[Sí] [No]
		20	¿Cuenta con certificación sello verde?	[Sí] [No]
		21	Indique tipo de provisión de gas: a. Red pública b. Sistema privado colectivo c. Sistema privado individual	[ ] [**X**] [ ]
	Red Eléctrica	22	¿Existen conexiones eléctricas irregulares?	[Sí] [No]
		23	¿El tablero de alumbrado y energía de bienes comunes cumple la normativa vigente? (protecciones, tamaño, capacidad)	[Sí] [No]
		24	Las instalaciones (cableado y canalizaciones) ¿cumplen con la normativa vigente?	[Sí] [No]
		25	Nivel de deterioro de las instalaciones eléctricas existentes	[0] [1] [2] [3]
		26	Deterioro de empalme y medidor	[0] [1] [2] [3]
		27	Deterioro en cajas de registro	[0] [1] [2] [3]
		28	Tipo de canalización de las instalaciones eléctricas existentes: a. Sin canalización b. PVC c. Otro	[ ] [X] [X]
BIENES COMUNES EDIFICADOS: Fachadas y escaleras	Estructura Aspectos constructivos	29	Indique si en algunos de los siguientes elementos estructurales existe fatiga de material, roturas significativas (mayor a 3mm) o enfierradura a la vista: a. losas b. pilares c. muros d. cadenas	 [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3] [0] [1] [2] [3]
		30	Elementos estructurales como vigas, losas, cadenas y pilares desaplomados, desnivelados o fuera de su eje	[0] [1] [2] [3]
		31	Fisuras menores en muros de hormigón	[0] [1] [2] [3]
		32	¿Existen descensos de terreno o socavones que afecten los apoyos de elementos estructurales? ➔ *Pase a pregunta 33 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			Nivel de deterioro del suelo de soporte bajo elementos estructurales	[0] [1] [2] [3]
	Afectación de Elementos Estructurales de	33	¿Existe presencia de termitas u hongos que afecten a elementos estructurales de madera? ➔ *Pase a pregunta 34 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de cerchas y costaneras de madera por presencia de termitas y hongos	[0] [1] [2] [3]

			a. Cerchas en mal estado supera el 40% de total de sistema de techumbre - No aplica	Sí] [No]
	Cielos últimos pisos	13	¿Existe deterioro en los cielos de últimos pisos? ➔ *Pase a pregunta 14 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Deterioro de cielos de últimos pisos es menor a 15% de la superficie total.	[ ]
			b. Deterioro de cielos de últimos pisos es mayor o igual al 15% y menor o igual al 50% de la superficie total.	[ ]
			c. Deterioro de cielos de últimos pisos es mayor al 50% de la superficie total.	[X]
BIENES COMUNES EDIFICADOS: Redes de Instalaciones	Red de alcantarillado	14	¿Existen redes sanitarias de Rocalina que contienen asbesto cemento?	[Sí] [No]
		15	¿Existe deterioro en la red de alcantarillado en los edificios? ➔ *Pase a pregunta 16 si la respuesta es "No"*	(Sí] [No]
			a. Deterioro en tuberías de descargas de alcantarillado	[0] [1] [2] [3]
			b. Presencia de filtraciones en ductos de alcantarillado	[0] [1] [2] [3]
			c. Deterioro en tabiquería de shaft	[0] [1] [2] [3]
			d. Filtraciones que generan daños en estructura y muros	[0] [1] [2] [3]
			e. Ventilación insuficiente, presencia de malos olores	[0] [1] [2] [3]
			f. Cámaras de inspección obstruidas en la copropiedad	[0] [1] [2] [3]
			g. Problemas en uniones domiciliarias	[0] [1] [2] [3]
			h. Red presenta disminución de sección útil por adherencia de residuos	[0] [1] [2] [3]
	Red de agua potable	16	¿Existe deterioro en sistema de agua potable? ➔ *Pase a pregunta 17 si la respuesta es "No"*	(Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de las cañerías de agua potable	[0] [1] [2] [3]
			b. Problemas en bombas y/ o sistema de impulsión	[0] [1] [2] [3]
			c. Problemas en estanque de acumulación	[0] [1] [2] [3]
			d. Red presenta obsolescencia de materialidad (cañerías de acero, plomo, etc.)	[0] [1] [2] [3]
			e. Problemas en la red del sistema solar térmico de agua	[0] [1] [2] [3]
		17	¿Existen remarcadores individuales por cada unidad de vivienda?	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de MAP y/o remarcadores	[0] [1] [2] [3]
		18	¿Existe red húmeda?	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de la red húmeda	[0] [1] [2] [3]
	Red de gas	19	¿Existe red de instalaciones de gas? ➔ *Pase a pregunta 20 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]

FICHA DE LLENADO observación al interior de la copropiedad

ITEM	ÁMBITO	N°	INDICADOR OBSERVADO	NIVEL DETERIORO
BIENES COMUNES EDIFICADOS: techumbre y sistema de absorción de aguas lluvias	Techumbre Aislación térmica e hídrica	1	¿La cubierta es de asbesto cemento?	[Sí] [No]
		2	Nivel de deterioro de planchas y cubiertas - no aplica	[0] [1] [2] [3]
		3	Nivel de deterioro de forros y hojalatería	[0] [1] [2] [3]
		4	¿Existe material aislante térmico en la techumbre? ➔ *Pase a pregunta 5 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de aislante térmico	[0] [1] [2] [3]
			b. Material aislante inferior a la normativa	[Sí] [No]
		5	¿Existe fieltro o aislante hídrico o en la techumbre? ➔ *Pase a pregunta 6 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de fieltro o aislante hídrico	[0] [1] [2] [3]
	Ventilación	6	¿Existe ventilación cruzada en entretecho? ➔ *Pase a pregunta 7 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Obstrucción de ductos para ventilación	[0] [1] [2] [3]
	Aleros	7	¿La tipología considera alero en su diseño? ➔ *Pase a pregunta 8 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Extensión del alero es insuficiente para proteger la fachada de la humedad (nivel grave si es menor a 50 cm)	[Sí] [No]
			b. Nivel de deterioro de aleros	[0] [1] [2] [3]
			c. Nivel de deterioro de tapacanes	[0] [1] [2] [3]
			d. Nivel de deterioro de Frontones	[0] [1] [2] [3]
	Sistema de drenaje y absorción de aguas lluvias	8	¿Existe canaletas de bajadas para aguas lluvia? ➔ *Pase a pregunta 9 si la respuesta es "No"*	[Sí] [No]
			a. Nivel de deterioro de bajadas de aguas lluvias	[0] [1] [2] [3]
		9	Problemas en el sistema de drenaje y absorción de aguas lluvias hacia vías exteriores	[0] [1] [2] [3]
		10	Ausencia de pendientes en el terreno para la evacuación de aguas lluvias hacia vías exteriores	[0] [1] [2] [3]
	Techumbre, estructura	11	Nivel de deterioro de costaneras – No aplica	[0] [1] [2] [3]
			a. Costaneras en mal estado supera el 50% de total de sistema de techumbre. - No aplica	[Sí] [No]
		12	Nivel de deterioro en cerchas - No aplica	[0] [1] [2] [3]

PROTOCOLO PARA LA APLICACIÓN DE LA FICHA DE OBSERVACIÓN

1. Debe considerarse la realización de a lo menos 2 visitas, una en horario diurno y otra en horario nocturno.

2. Durante el trabajo en terreno, se deberá completar la ficha de calificación del nivel de deterioro de Condominios Sociales, proceso que estará a cargo de un profesional competente designado por la Entidad Patrocinante. Como requisito mínimo, el profesional encargado debe tener formación universitaria (4 años) en alguna de las siguientes áreas: arquitectura, ingeniería en construcción, estructuras u obras civiles, construcción civil o similar.

3. El contenido informado en la ficha de deterioro deberá ser revisado por un profesional de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, lo que podrá efectuarse ya sea en el mismo momento de la visita del profesional de la PSAT o bien de manera posterior.

4. El profesional deberá recorrer íntegramente todos los espacios comunes y el perímetro exterior del conjunto habitacional. Junto con realizar una inspección ocular, deberá completar la ficha correspondiente y efectuar un registro fotográfico, considerando como mínimo una imagen por ámbito y todas las necesarias para evidenciar el estado de la copropiedad. La entrega de estas fotografías será en formato digital.

5. La duración de las visitas será variable y dependerá, entre otros aspectos, del tamaño de los conjuntos y de su complejidad. No obstante, lo anterior, se espera que se destine un tiempo de observación no inferior a 1 hora (en total).

PRIMERA PARTE: INSTRUCCIONES DE LLENADO

Hay dos tipos de casilla de llenado: grises y blancas.

Casillas grises. Marcar con una X sobre la categoría que corresponda ("Sí" o "No") de acuerdo a:

SÍ	El elemento o característica indicada ***Sí*** existe
NO	El elemento o característica indicada ***No*** existe

- **Casillas blancas.** Marcar con una X sobre la categoría que corresponda ("0", "1", "2" ó "3") de acuerdo a:

0	**Nivel nulo o ausente** El indicador no se observa o su presencia es insignificante y por lo tanto no influye en el deterioro del condominio.
1	**Nivel bajo o leve** El indicador se observa con baja frecuencia (ocasionalmente) en el conjunto habitacional observado y su presencia influye levemente en el deterioro del condominio.
2	**Nivel medio o regular** La presencia del indicador en el conjunto observado es significativa y afecta al deterioro. Su solución podría implicar una reducción considerable del nivel de deterioro del condominio.
3	**Nivel alto o grave** La presencia del indicador es alta en el conjunto observado y compromete gravemente la seguridad y habitabilidad de sus habitantes. Su solución es prioritaria ya que podría significar una reducción considerable del nivel de deterioro del condominio.

Antecedentes del Conjunto Habitacional

Tipo de Condominio (social o económico)	**CONDOMINIO SOCIAL**				
Nombre del Conjunto Habitacional	**COSTAS DEL DESIERTO IV**				
Código según Catastro Condominios Sociales					
Región	ANTOFAGASTA		Comuna	MEJILLONES	
Año permiso de edificación	2011		Número permiso de edificación	T 01	
Año recepción final	2013		Número recepción final	04	
N° de Copropiedades	1	N° de bloques	4	N° de departamentos	**80**

Antecedentes de la Copropiedad postulante

Nombre de la copropiedad según el plano	**CONDOMINIO COSTAS DEL DESIERTO IV**				
Dirección de referencia de la copropiedad	**CALLE ERNESTO SALINAS MANRIQUE 1100**				
RUT Copropiedad formalizada	65.081.808-3				
Año permiso de edificación	2011		Número permiso de edificación	T 01	
Año recepción final	2013		Número recepción final	04	
N° de viviendas	80	N° de bloques	04	Superficie promedio por departamento en M2	**55,34**

Profesional de la Entidad Patrocinante responsable del diagnóstico

Nombre completo	**José Luis Laury Gajardo**		
RUT	[redacted]	Profesión	**Arquitecto**
Fecha y hora de la observación diurna	22 DE AGOSTO 2026 16:30		
Fecha y hora de la observación nocturna	22 DE OCTUBRE 2026 20:30		

Localización. Insertar una imagen aérea del conjunto, señalando los límites de la copropiedad

