



REF.: Aprueba Certificado de
Inhabitabilidad N° 83 .

DECRETO ALCALDÍCIO N° 191

TREHUACO: 14 MAR 2025

VISTOS:

- 1.- El Certificado de Inhabitabilidad N° 83, de fecha 03 de Marzo 2025, emitido por Dirección de Obras Municipales (S), por el Señor Luis Medina Neira, donde consta que la vivienda social ubicada en Sector Caña Dulce S/N, Rol 1164-22, de la comuna de Trehuaco, a nombre del Señor Ariel Jesús Zapata Escare , R.U.T. N° [REDACTED], se encuentra inhabitable.
- 2.- El Artículo 161 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y las normas contenidas en la ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones al interior de la vivienda.
- 3.- Las facultades que me confiere la Ley N°18.695/88, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que la vivienda ubicada en el Sector Caña Dulce S/N, Rol 1164-22, de la comuna de Trehuaco, se observa inhabitable según Informe Técnico Inhabitabilidad / N°01 MAR 25, Fecha de Inspección 28.02.2025.
- 2.- Por lo anterior la vivienda no cumple con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza en lo referida a las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores.

DECRETO:

- 1.- APRUÉBESE el Certificado de Inhabitabilidad N° 83, de fecha 03 de Marzo del 2025, emitido por Dirección de Obras Municipales (S), por el Señor Luis Medina Neira, de profesión Constructor Civil, donde consta que la vivienda social ubicada en Sector Caña Dulce S/N, Rol 1164-22, de la comuna de Trehuaco, a nombre del Señor Ariel Jesús Zapata Escare, R.U.T. N° [REDACTED], se encuentra inhabitable.



Distribución. - DOM, EGIS, OF. TRANSPARENCIA, INTERESADO, SECRETARÍA MUNICIPAL.



REPÚBLICA DE CHILE
REGIÓN DE ÑUBLE - PROVINCIA DEL ITATA
MUNICIPALIDAD DE TREHUACO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES



C E R T I F I C A D O N° 83 /

INHABITABLE

03 MAR 2025

LUIS MEDINA NEIRA. Constructor Civil, Director de Obras (S) de la I. Municipalidad de Trehuaco, viene a certificar que:

La vivienda social de propiedad de Sr. (a) ARIEL JESÚS ZAPATA ESCARE, RUT: [REDACTED] Rol: 1164-22, ubicada en el sector de Caño Dulce S/N de la comuna de Trehuaco, se encuentra inhabitable producto de las siguientes observaciones, según informe técnico inhabitabilidad numero 01MAR25, con fecha de inspección del día 28/02/2025.-

Se extiende el presente certificado a petición de interesado a Sr. (a) ARIEL JESÚS ZAPATA ESCARE, RUT: [REDACTED] para postulación de subsidios habitacionales.

Nota: La casa habitación deberá ser demolida una vez que cuente con la construcción de la nueva vivienda.



LMN/vcb.-
Distribución:
➤ Citada
➤ Archivo D.O.M.

Gonzalo Urrejola N° 460 Fono:42-2452595 Anexo: 1036
E – Mail: direcciondeobrastrehuaco@gmail.com

INFORME TECNICO INHABITABILIDAD / N° 01MAR25
DIRECCION DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE TREHUACO

SOLICITANTE: ARIEL ZAPATA ESCARE RUT: [REDACTED]

FONO CONTACTO:

DIRECCIÓN: TREHUACO, [REDACTED]

ROL SII: 1164-22

1.- Antecedentes Generales:

Motivo de la inspección

(X) Solicitud del interesado.

() Denuncia ciudadana.

() Fiscalización de oficio.

Fecha de Inspección: [28 / 02 /2025]

Equipo Técnico:

[REDACTED] GABRIEL ED. FUENTEALBA FIGUEROA PROFESIONAL DOM

2.- Descripción del Inmueble:

Uso Actual del Inmueble:

(X) Habitacional.

() Comercial.

() Industrial.

() Otro, Descripción: La construcción observada al momento de la visita no fue concebida originalmente con un propósito habitacional. Por lo tanto, el objetivo del presente informe es exponer que, en su estado actual, dicha edificación no cumple con los requisitos esenciales de habitabilidad. Esto incluye aspectos fundamentales como seguridad estructural, condiciones sanitarias, ventilación, iluminación, accesibilidad y demás criterios exigidos para su uso como vivienda.

Antigüedad aproximada: 20 años aproximadamente

Materialidad predominante:

(x) Albañilería.

- () Madera. Descripción: Vivienda conformada de estructura de madera blanca sin impregnación. Su revestimiento exterior está compuesto por madera tipo California, mientras que la cubierta del techo y el cielo interior están realizados en zinc-alum. La vivienda no cuenta con aislamiento térmico, lo que reduce su eficiencia energética y el confort interior en condiciones climáticas extremas, tampoco cuenta con la habilitación de los servicios básicos dispuesto a que no cuenta con agua potable para suministrar el recinto baño de la vivienda ,su distribución interna se limita a un living comedor y dos piezas.
- () Hormigón.
- () Mixto.
- () Otro.

Estado General del inmueble:

() Bueno.

- () Malo. Descripción: La vivienda, construida con estructura de madera blanca sin impregnación, presenta una notable vulnerabilidad al deterioro debido a la ausencia de tratamientos protectores en la madera, lo que facilita el ataque de plagas y la degradación por humedad a lo largo del tiempo. Este problema se ve agravado por la falta de un mantenimiento adecuado. La cubierta y el cielo interior, realizados en zinc-alum, podrían mostrar signos de desgaste, como corrosión o abolladuras, especialmente si no se realizaron mantenimientos preventivos o si se expusieron a condiciones adversas durante años. Además, la falta de aislamiento térmico no solo afecta el confort interior, sino que también incrementa la vulnerabilidad de la estructura a los efectos de la humedad y las temperaturas extremas, como la contracción y expansión. En comparación con las viviendas modernas, esta construcción carece de los estándares básicos de habitabilidad. Su diseño no contempla aislamiento térmico, instalaciones de agua potable, alcantarillado lo que la deja en clara desventaja frente a las viviendas actuales, que integran eficiencia energética, materiales duraderos y sistemas que garantizan comodidad y funcionalidad. Estas deficiencias hacen que la vivienda sea inadecuada para las expectativas de confort y sostenibilidad contemporáneas, además de elevar significativamente los costos de restauración o mejora.
- (x) Regular.

4.-Evaluación Técnica

4.1 CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.

4.1 Baños y cocinas con ventilación adecuada, referencia OGUC, Art. 4.1.6 y Art. 4.2.7:
"Ventilación natural con sistema de extracción forzada instalado correctamente".

()Cumple con lo mínimo exigido. (X)No cumple con lo mínimo exigido.

4.2 Cumple con el acceso a servicios básicos, referencia OGUC, Art. 4.2.1:
"Conexión a redes públicas de agua potable, alcantarillado o electricidad donde estas están disponibles o con instalaciones deficientes".

(X)Cumple con lo mínimo exigido. ()No cumple con lo mínimo exigido.

4.3 No existe riesgo de colapso estructural, referencia OGUC, Art. 5.1.2 y NCh433:
"No contempla con elementos estructurales comprometidos (muros, techumbre o fundaciones en mal estado)".

()Cumple con lo mínimo exigido. (x)No cumple con lo mínimo exigido.

4.4 Cumplimiento térmico, referencia OGUC, Art. 4.1.10:

"Todas las viviendas deben cumplir con las exigencias mínimas de acondicionamiento térmico , garantizando que los elementos que conforman su envolvente cumplan con parámetros establecidos para asegurar la eficiencia energética, el confort de los ocupantes y el uso responsable de los recursos energéticos".

()Cumple con lo mínimo exigido. (x)No cumple con lo mínimo exigido.

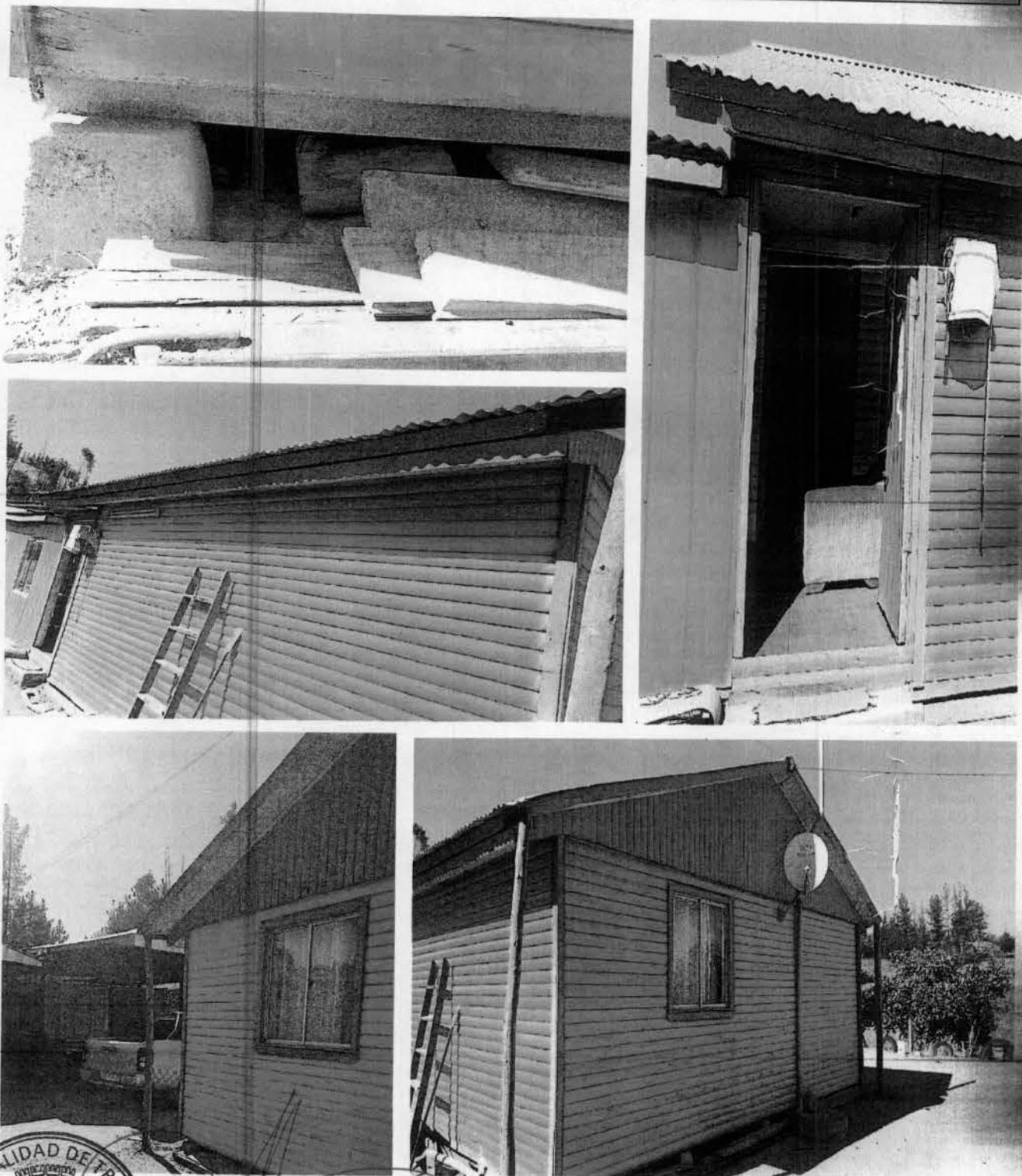
4.5 No considera condiciones insalubres, referencia OGUC, Art. 4.2.8:

"Acumulación de residuos, plagas o problemas de salubridad que afecten la habitabilidad".

()Cumple con lo mínimo exigido. (x)No cumple con lo mínimo exigido.

Observaciones: Como resultado de la visita realizada con fecha [28-02-2025], el equipo técnico que fiscalizó la vivienda concluye que esta no cumple con los estándares mínimos de habitabilidad. Por lo tanto, se determina emitir el certificado correspondiente, fundamentado en la normativa vigente según la OGUC y la LGUC.

5.-Anexo fotográfico:



Municipalidad de Trehuaco / Dirección de Obras. | 4

GABRIEL ED. FUENTEALBA FIGUEROA

DIRECCIÓN DE OBRAS
PROFESSIONAL DOM I. MUNICIPALIDAD DE TREHUACO