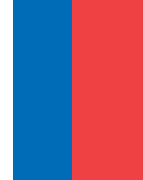


PROGRAMA MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES 2014



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile



Programa Mejoramiento de
Condominios Sociales



Flujo de Proyecto



Actores del Proceso



Planes de Habilitación Social



OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Objetivo General

- Mejorar la organización de la comunidad y calidad de la infraestructura en Condominios Sociales que presentan alto nivel de deterioro y vulnerabilidad, a través de proyectos de intervención física y la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Objetivos específicos

- Mejorar la organización de la Comunidad
- Mejorar la calidad de los Bienes Comunes



Formalización



Intervención
Física

¿QUÉ PUEDEN MEJORAR?



- ✓ Red Agua Potable
- ✓ Red Alcantarillado
- ✓ Red Eléctrica General



- ✓ Cierres Perimetrales
- ✓ Iluminación áreas verdes
- ✓ Reparación y Pintura de Fachadas
- ✓ Cambio de Ventanas

¿QUÉ SE PIDE A LOS VECINOS?

- ✓ Formalización del Comité de Administración, durante el proceso
- ✓ Ahorro 1 UF por departamento
- ✓ Contar con FPS aplicada, no exige puntaje
- ✓ PARTICIPACION



CONDICIONES DE POSTULACIÓN

- ✓ Inmuebles regidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537.
- ✓ Deterioro físico.
- ✓ Vulnerabilidad Social.
- ✓ Antigüedad superior a 5 años.
- ✓ Partidas que no hayan sido intervenidas anteriormente.
- ✓ Podrán postular propietarios, arrendatarios y asignatarios.





FLUJO DEL PROYECTO

PASO 1

CERTIFICACION DEL CONDOMINIO DE
VIVIENDA SOCIAL (Expediente)

SEREMI

PASO 2

ELABORACION PROYECTO TECNICO Y
SOCIAL

PSAT

PASO 3

REVISION Y APROBACION PROYECTO
TECNICO Y SOCIAL

SERVIU

PASO 4

POSTULACION Y ASIGNACION DE
RECURSOS

SERVIU

PASO 5

EJECUCION PROYECTO TECNICO
SOCIAL

PSAT

PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE (RESOLUCION 739)

Municipalidad

Gobernación

PSAT

Documentación Expediente

- ✓ Contrato con PSAT
- ✓ Ficha de postulación de la copropiedad.
- ✓ Ficha Diagnóstico Constructivo. (Firmado por Profesional)
- ✓ Plano del Conjunto Habitacional
- ✓ Carta firmada por 60% de residentes. (Excluye ocupantes ilegales)
- ✓ Informe municipal con FPS aplicada al menos el 60% de los residentes de la copropiedad. No aplica en Zonas Prioritarias o Copropiedades intervenidas por el PRB.
- ✓ Certificado de Condominio de Vivienda Social (DOM, Recepción de Obras, SERVIU)
- ✓ Certificado de Recepción de Obras de la DOM.
- ✓ Reglamento por copropiedad inscrito en CBR, cuando exista.



SEREMI

Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

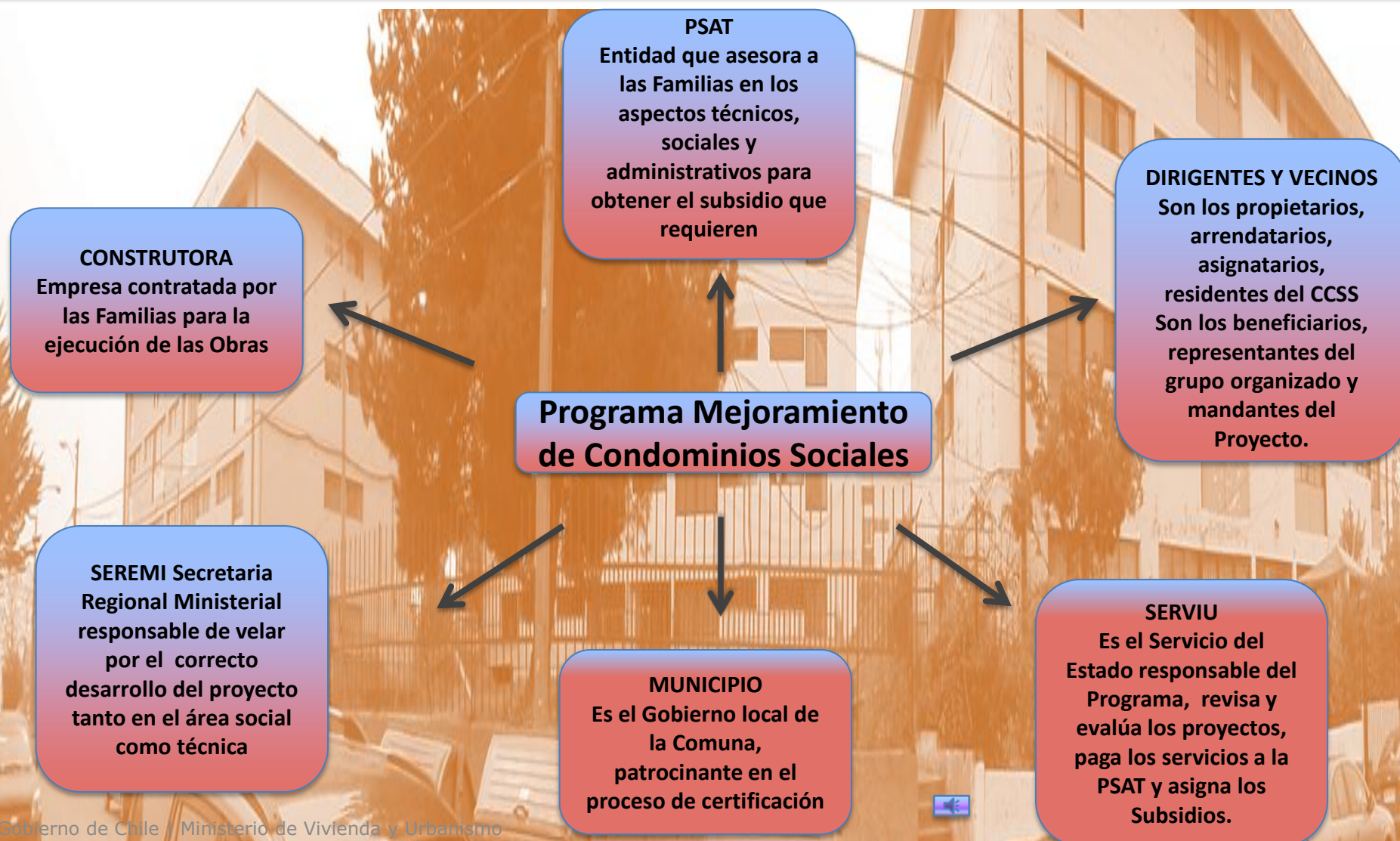
DESARROLLO DE BARRIOS PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES

Región de Valparaíso 2014

Desarrollo
de BARRIOS
Ministerio de Vivienda y Urbanismo



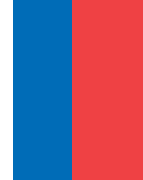
ACTORES DEL PROCESO



ACTORES DEL PROCESO

Prestadoras de Asistencia Técnica (PSAT).

- Realizar diagnóstico físico, social y jurídico del Conjunto Habitacional.
- Realizar organización de la Demanda
- Presentar a vecinos propuesta técnica (Proyecto de Mejoramiento) y PHS.
- Informar permanentemente a la Comunidad, en lo que respecta a temas técnicos y sociales.
- Prestar los servicios de inspección técnica de obras, velando porque estos se ejecuten de acuerdo a las especificaciones técnicas del proyecto y a las normas de construcción aplicables en la materia, hasta la recepción final por la DOM. (D.S. N° 533 Art 52.2 letra b). Visitar la obra al menos una vez por semana (lto). Mantiene la relación formal con empresa constructora, a través de libro de obra.
- Ejecución Plan de Habilitación Social, orientado a la formalización de la Copropiedad o Reactivación de esta y a fortalecer las labores de administración y gestión del Comité de Administración. Se considera pertinente que la Psat debe separar reuniones por temáticas y que profesionales presentes en las reuniones den respuesta a inquietudes de los vecinos, tanto en lo social como en lo técnico.
- Informar por escrito a SERVIU y SEREMI respectivo, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, del avance físico de las Obras. (D.S. N° 533 Art 52.2 letra c)
- Resolver y/o solucionar problemáticas que surjan en el proceso. Tener una presencia importante en el territorio sobre todo en los inicios de obras y en aquellas faenas de alta complejidad.



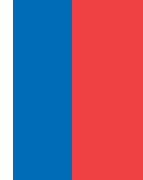
ACTORES DEL PROCESO

CONSTRUCTORA.

La Empresa Constructora declara lo siguiente:

- 1.- Poseer capacidad económica
- 2.-Ejecutar el Proyecto conforme a especificaciones técnicas, presupuesto etc.
- 3.-Acepta, reconoce y declara expresamente haber estudiado todos los antecedentes verificando la concordancia de planos, especificaciones técnicas y presupuesto del proyecto
- 4.-No puede hacer, por iniciativa propia, modificación o cambio alguno al proyecto
- 5.-La PSAT de realizar los tramites necesarios en la DOM.





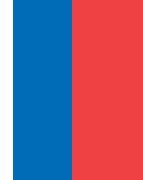
ACTORES DEL PROCESO

Secretaría Regional Ministerial Minvu (SEREMI).

La Seremi en coordinación con SERVIU, tendrá la facultad de conocer y fiscalizar “TODOS LOS PROCEDIMIENTOS REALIZADOS POR LOS MUNICIPIOS Y PSAT EN EL MARCO DEL PRESENTE LLAMADO” pudiendo requerir documentación, proyectos y todo antecedente necesario para “VELAR POR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA”. En el marco de esta función podrá revisar y requerir modificaciones a contratos, proyectos, planes, diagnósticos y priorización de obras, expediente de postulación entre otros. (Resolución 739 N°22).

- Conocer y revisar expedientes de certificación de copropiedades
- Convocar y asistir a reuniones. (Sesiones PHS, Mesas Técnicas)
- Articular a todos los actores del proceso (SERVIU, PSAT, Constructora, Municipio, CCSS).
- Velar por el correcto desarrollo del proyecto tanto en el área social como técnica
- Resolver y/o facilitar la solución de las problemáticas que surjan en el proceso





ACTORES DEL PROCESO

MUNICIPIO

- Las Municipalidades podrán designar por una sola vez en los CCSS que carecen de Administrador una persona que actuara provisionalmente como administrador.
- Ejercer función de ministro de fe en las asambleas extraordinarias (Formalización)
- Las municipalidades están facultadas para subdividir los condominios de vivienda social.
- Certifica el carácter de vivienda social de los Condominios.
- Mediación extra judicial





ACTORES DEL PROCESO

SERVIU.

- Revisar y aprobar proyectos técnicos y sociales presentados por PSAT, en nombre de una comunidad de vecinos.
- Coordinación permanente con Equipo SEREMI y PSAT en especial en las etapas de evaluación, postulación, ejecución y supervisión de los Proyectos.
- Mantener una retroalimentación permanente con Equipo Profesional SEREMI y PSAT, tanto en el aspecto técnico como social.
- Supervisar los proyectos en sus ámbitos técnicos y sociales.
- Cursar estados de pagos a PSAT y Constructora.



ACTORES DEL PROCESO

Dirigentes y Vecinos.

- Aporte 1 UF para Mejoramiento Bienes Comunes
- Informarse acerca del proyecto y el subsidio asignado a través de reuniones convocadas por la PSAT, SEREMI o Municipio.
- Tomar conocimiento y hacerse responsable de documentos firmados y/o acuerdos tomados en asamblea de vecinos
- Participar y colaborar en todo el proceso de ejecución de las Obras y Plan de Habilitación Social.
- Asistir a reuniones periódicas, facilitar desarrollo de las Obras, canalizar dudas a través de encargados
- Dirigentes: exigir copia de los proyectos presentados a SERVIU (presupuesto, ET, planos, entre otros, contrato con PSAT y empresa constructora).



PLANES DE HABILITACION SOCIAL (OPERATORIA)

PHS íntegramente orientado a:



- ✓ Formalización de la Copropiedad.
- ✓ Capacitación en administración, uso y mantención de bienes comunes.
- ✓ Convivencia Comunitaria

PLANES DE HABILITACION SOCIAL (OPERATORIA)

PHS íntegramente orientado a:



- ✓ Formalización de la Copropiedad.
- ✓ Capacitación en administración, uso y mantención de bienes comunes.
- ✓ Convivencia Comunitaria

PLANES DE HABILITACION SOCIAL (OPERATORIA)

El objetivo de este procedimiento es realizar monitoreo y control de los PHS que se encuentran aprobados y que deberán ejecutarse en los condominios sociales seleccionados a nivel regional de Valparaíso. Se trata de verificar si lo comprometido en la planificación es llevado a cabo.

- El PHS debe ser paralelo a las Obras
- La PSAT debe realizar al menos una reunión mensual
- Asistencia de los beneficiarios, se exige un 50% de participación de los residentes en los conjuntos. La PSAT debe establecer las estrategias y recursos que aseguren la participación ciudadana. El 50% restante deberá ser informado de los contenidos tratados en la reunión.
- Las actividades, reuniones, talleres o jornadas, deben ser en un recinto adecuado, es decir que cuente con sillas y mesa para los asistentes.
- Actividad que entregue los contenidos de uso, cuidado y mantención de los bienes comunes debe ser realizado por profesional del área técnica, además de presentar un power point y entrega de díptico.
- Las diversas actividades relativas a la formalización, la PSAT debe contar con profesional del área jurídica.

PAGOS

- Organización de la Demanda
- Gestión de Proyecto e Inspección Técnica de Obras.
- Ejecución de PHS





PAGOS



Gracias.



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile