SERVIU
Región del Biobío

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

CHILE AVANZA CONTIGO

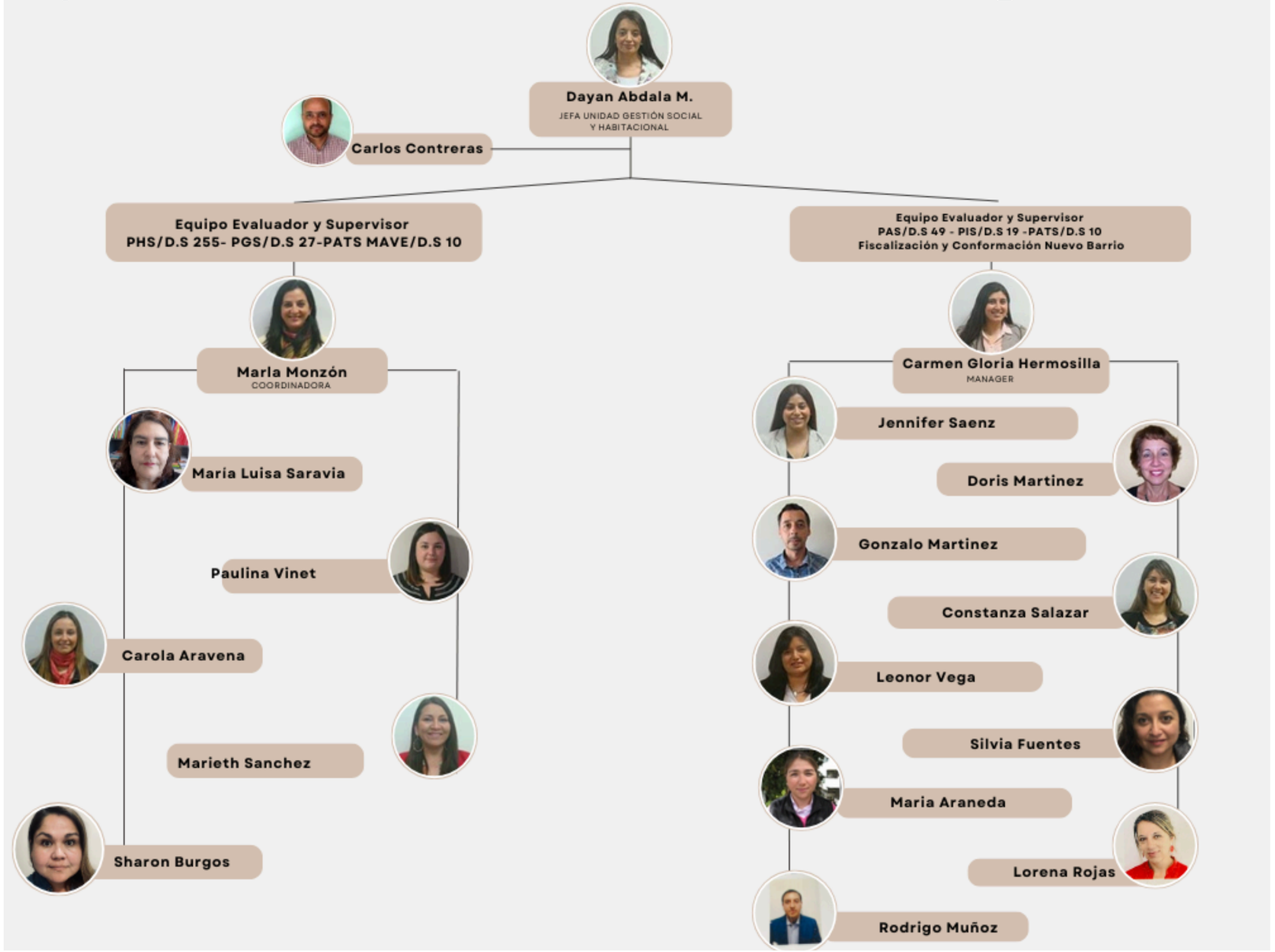
Jornada Capacitación Área Social D.S 27

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS Y BARRIOS
D.S. Nº27, (V. y U.), de 2016/ RES. Nº1237, (V. y U.), de 2019

Mayo, 2025

¿ Quienes componemos la Unidad de Gestión Social y Habitacional?

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

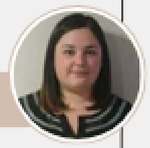


Equipo DS 27

Equipo Evaluador y Supervisor
PHS/D.S 255- PGS/D.S 27-PATS MAVE/D.S 10

Marla Monzón
COORDINADORA

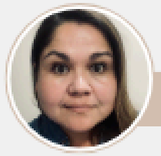
Maria Luisa Saravia



Paulina Vinet

Carola Aravena

Marieth Sanchez



Sharon Burgos

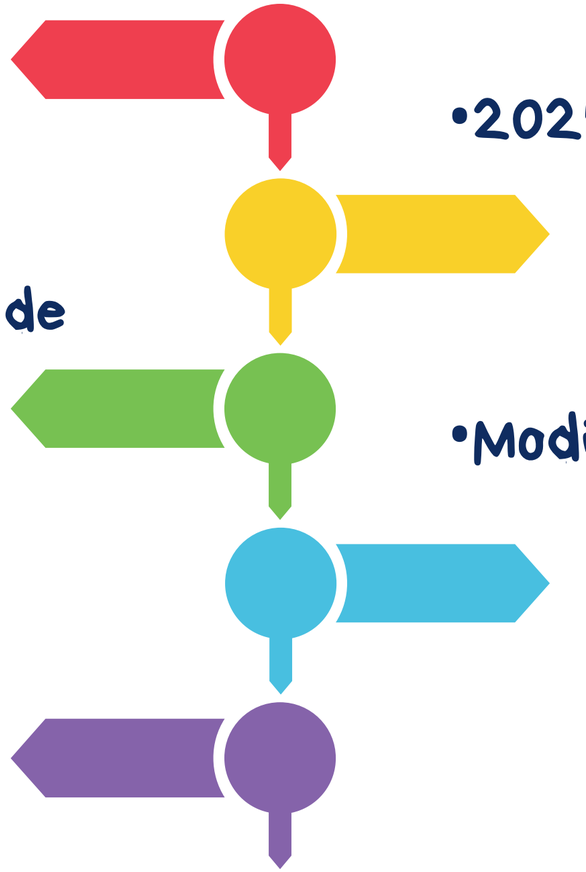
Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

En que estamos trabajando...

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

El Equipo Supervisor ha estado realizando gestiones en:

- Actualización Actividades PGS.
- Coordinación para Certificaciones de proyectos a postular Cap. I.
- Reuniones productos pendientes Entidades Patrocinantes



- 2025 Se incorpora Capitulo IV
- Modificación de PGS, anexos y otros DS 27/2016.

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

Servicios, Actividades y Productos de Asistencia Técnica y Social.

Plan de Gestión Social y sus Etapas

ÁREA SOCIAL

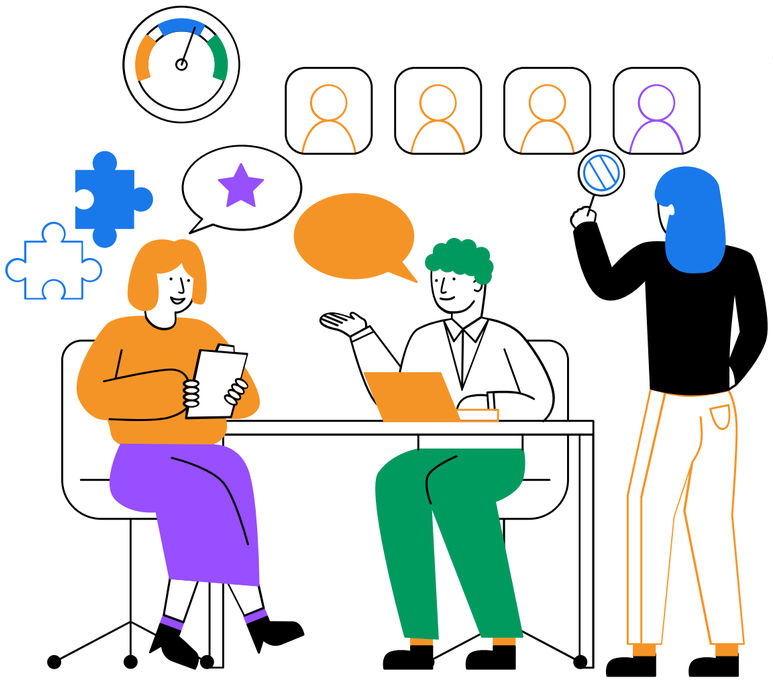
a.- Organización, habilitación y gestión de la demanda

b.- Desarrollo del proyecto técnico, DTC.

c.- Gestión técnica, social y legal de proyectos

a.

Etapa Organización, Habilitación y/o Gestión de la demanda



SERVICIOS A REALIZAR

- Difusión General del Programa y del Capítulo a postular
- Organizar la demanda social y habilitarla para la postulación.
- Obtener antecedentes necesarios para la habilitación de las familias e ingreso a sistemas.

ACTIVIDADES

- Dos reuniones informativas de difusión del programa.
- Reunión de Trabajo con Familias Involucradas en Proyectos o actividad de refuerzo de la Organización comunitaria (Cap. I)

PRODUCTOS

- Documentos para postulación y presentación del proyecto

b.

Etapa:
Desarrollo Proyecto Técnico y Diagnostico Técnico Constructivo

SERVICIO A REALIZAR

- Elaboración del Diagnostico Técnico Constructivo.
- Elaboración, tramitación y Postulación del Proyecto Técnico.

ACTIVIDADES

- Reunión de Validación y/o Aprobación del Diagnóstico Técnico Constructivo y Plan de Gestión Social.

PRODUCTOS

- Diagnostico Técnico Constructivo (DTC)
- Plan de Gestión Social (PGS)
- Presentación Empresa Constructora (Cap. I)

C.

Etapa: Gestión técnica, social y legal de proyectos.

SERVICIO A REALZIAR

- Generar la coordinación necesaria para mantener a los/las beneficiarias informados sobre la ejecución de las obras.
- Ejecutar el Plan de Gestión Social Aprobado
- Capacitación acerca del Plan de Uso, Cuidado y Mantención de las Obra.
- Copropiedad inmobiliaria.

ACTIVIDADES

- Primera Reunión Informativa de Avance de obras (05 días a lo menos antes del inicio de obras)
- Segunda Reunión Informativa de avance de obras (una vez alcanzado, a lo menos, el 50% de avance de obras
- Reunión Informativa y de capacitación Plan de Uso, Cuidado y Mantención de las Obras; Cierre y Evaluación del Proyecto Técnico y PGS.
- Actividades correspondientes a cada Capitulo (según indica PGS) Copropiedad inmobiliaria, organización comunitaria, capacitación según proyecto como EE.FF

PRODUCTOS

- Actas de Actividades con sus respectivos medios de verificción

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

OBJETIVOS DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

Contribuir a garantizar el conocimiento de las familias respecto del programa y del proyecto postulado.

Asegurar la participación de los beneficiarios durante la ejecución de las obras.

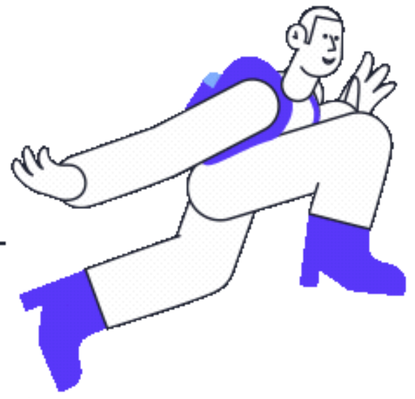
Realizar acompañamiento Social durante el proceso de ejecución de las obras.

Fortalecer la organización comunitaria.

Educar a los beneficiarios en cuanto al uso, cuidado y mantención de las obras ejecutadas.

•Informar a los beneficiarios el proceso de garantías de las obras ejecutadas.

PGS ES TRANVERSAL A LOS SERVICIOS DE AT



Algunas modificaciones del PGS

CAPITULO I

ETAPA: DESARROLLO DEL PROYECTO TECNICO

Se unificaron actividades quedando .

Reunión de Validación y Aprobación del Diagnóstico Técnico Constructivo y Plan de Gestión Social.

CAPITULO II

ETAPA: GESTION TÉCNICA, SOCIAL Y LEGAL DE LOS PROYECTOS

Se incorporan actividades

Visita a las obras en ejecución (al 25% de avance)

Tercera Reunión Informativa de avance de obras (una vez alcanzado, el 80% de avance de obras)

CAPITULO III

ETAPA: GESTION TÉCNICA, SOCIAL Y LEGAL DE LOS PROYECTOS

Se incorporan a medios de verificación

Guía para la Buena Convivencia en Condominios OCTUBRE 2024

CAPITULO IV

ETAPA: GESTION TÉCNICA, SOCIAL Y LEGAL DE LOS PROYECTOS

Se incorporan actividades

Visita a las obras en ejecución (al 25% de avance)

Tercera Reunión Informativa de avance de obras (una vez alcanzado, el 80% de avance de obras)

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

PRODUCTOS ASOCIADOS A LA LEY DE COPROPIEDAD RES. 1237 (V. Y U.) 2019

PRODUCTOS ASOCIADOS A LA LEY DE COPROPIEDAD RES. 1237 (V. Y U.) 2019

- Los productos AT y social asociados a la ley de copropiedad Inmobiliaria, corresponden a lo señalado en el "Capitulo Tercero: Proyectos para condominios de viviendas", Numeral 1 " De los servicios, actividades y productos de asistencia técnica y social"

"Gestión Técnica, Social y Legal de los proyectos", punto Nº 7 Res. Ex Nº 1237, de 2019.

"Copropiedad Inmobiliaria" Res. Ex Nº 1237, de 2019.

PRODUCTOS ASOCIADOS A LA LEY DE COPROPIEDAD Condominios Primera Selección

1. Capacitación a copropietarios y residentes en convivencia comunitaria; resolución extrajudicial de conflictos; administración , uso y mantención de bienes comunes.	1.1. Se solicitará ingresar Acta que de cuenta de los dos talleres realizados. 1.2. Se solicita ingrese material de apoyo usado en cada actividad. 1.3. Los talleres deben trabajados con diferentes contenidos.
2. Elaboración/ Actualización de nómina de copropietarios.	2.1 Nómina en que conste el nombre, Rut dirección y contacto de los propietarios, rol SII e inscripción en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces, de todas las unidades de la copropiedad. 2.2 Dicha nómina debe contar con la firma del presidente del comité de administración, validando el documento
3. Elaboración /Actualización del Plan de Emergencia de la Copropiedad	3.1 Plan de Emergencia, con su respectivo plano, debiendo cumplir con la Ley 21.442 3.2 Acta de asamblea de aprobación del Plan y designación del comité de emergencia 3.3 Documento que respalde ingreso del Plan de Emergencia y sus planos a carabineros bomberos y secretaria municipal.

PRODUCTOS ASOCIADOS A LA LEY DE COPROPIEDAD Condominios Primera Selección

4. Capacitación a comité de administración en temas asociados a la administración, uso y mantención de bienes comunes: rendición de cuentas y ley d copropiedad inmobiliaria

- 4.1 Se deberá ingresar acta, que de cuenta del taller realizado
- 4.2 Se requerirá que en el taller se trabajen los tres contenidos mínimos ya mencionados y que sea dirigido al comité de administración
- 4.3 Se solicita adjuntar lista de asistencia
- 4.4 Material de apoyo de la actividad

5. Elaboración y actualización del manual de uso y mantención de los bienes comunes.

- 5.1 Manual de uso y mantención de Bienes Comunes
- 5.2 El manual debe estar aprobado por el profesional técnico de la SEREMI, previa entrega al comité.
- 5.3 ingresar correo de aprobación del Manual por parte del área técnica de la SEREMI

6.- Elaboración/actualización de las normas de buena convivencia.

- 61 Acta del libro de acta del comité de administración, donde se manifiestan los acuerdos alcanzados entre copropietarios asistentes , quorum exigidos en la ley 21.442
- 6.2 Se ingrese el material de apoyo utilizado para la actividad

PRODUCTOS ASOCIADOS A LA LEY DE COPROPIEDAD Condominios Segunda Selección

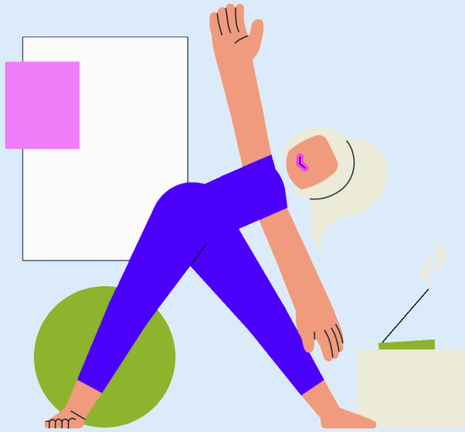
Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

Tramitar y realizar las gestiones que permitan alcanzar la formación de la copropiedad, de acuerdo con las exigencias de la Ley de copropiedad inmobiliaria. (Actualización de la Lista de copropietarios, acta elección nuevo Comité, inscripción modificación del reglamento, elaboración o actualización plan de emergencia)

Capacitar a los beneficiarios en temas relevantes asociados a la copropiedad inmobiliaria.
(2 Talleres)

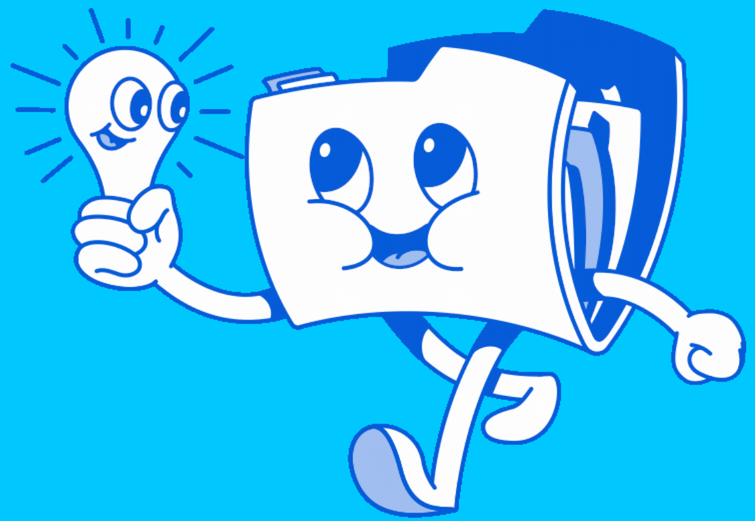
Desarrollar actividades y productos dirigidos a promover condiciones adecuadas de administración, uso y mantención de bienes comunes (Capacitación a C.A, un taller al C.A, elaboración o actualización del Manual de Uso y mantención de BC y de normas de buena convivencia)

PAUSA ACTIVA



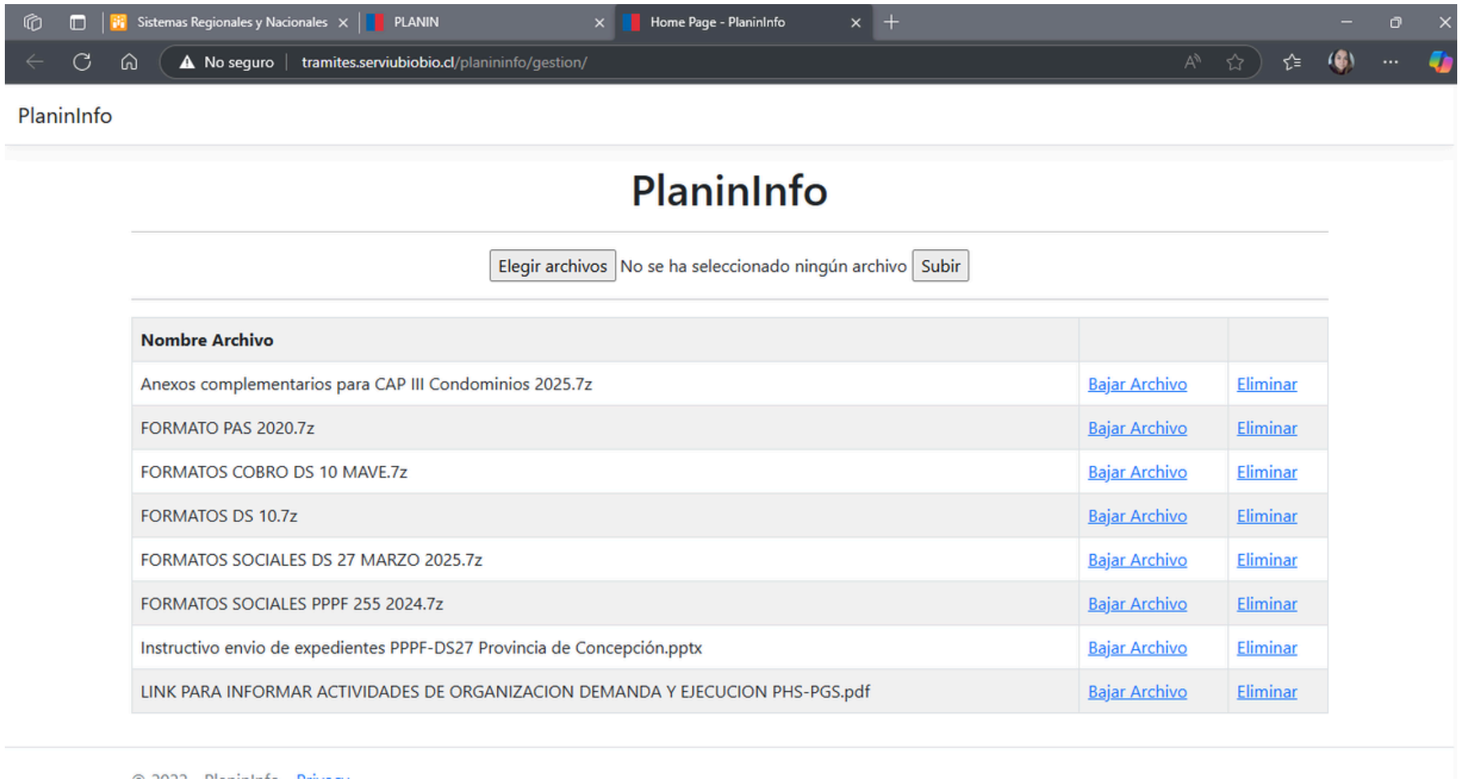
Coffee break

Consideraciones Generales



Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

SISTEMA INFORMATICO PLANIN



CHECK LIST INGRESO PROYECTOS

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

DIAGNOSTICO TECNICO CONSTRUCTIVO

DIAGNOSTICO SOCIAL

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

FORMATO INFORME ACTIVIDADES PLAN GESTIÓN SOCIAL

SERVIU Región del Biobío
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

A-12

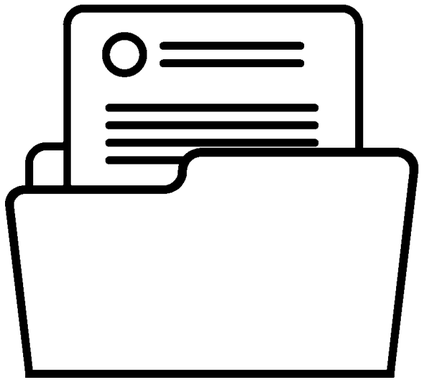
INFORME SEGUIMIENTO
ACTIVIDADES PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DE PROYECTOS
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS Y BARRIOS
D.S. N° 27/2016 DE V. Y U.- Res. N° 1237, (V. y U.), de 2019

I.-ANTECEDENTES GENERALES		
N º DE INFORME		
FECHA DE INGRESO		
NOMBRE ENTIDAD PATROCINANTE		
NOMBRE PROFESIONAL DEL ÁREA SOCIAL		
ETAPA EJECUCIÓN DE OBRAS	0 %	
	50%	
	100%	
	POST VENTA	

II.-ANTECEDENTES DEL COMITÉ/GRUPO	
NOMBRE DEL COMITÉ/GRUPO	Nº DE FAMILIAS
CÓDIGO RUKAN	TIPOLOGIA DEL PROYECTO
NOMBRE REPRESENTANTE DEL COMITÉ/GRUPO	COMUNA

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

COBRO AREA SOCIAL



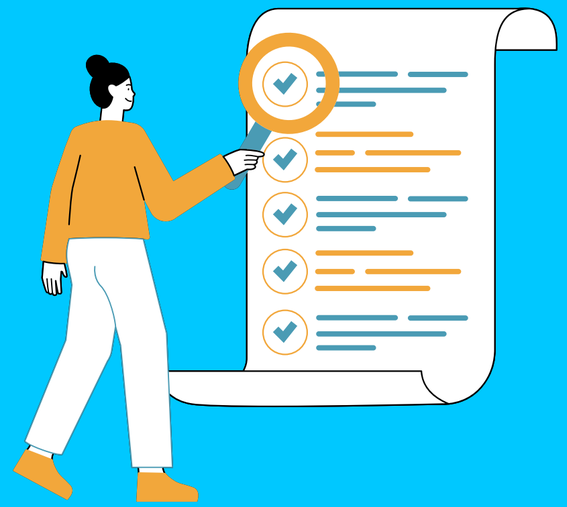
Documentos a presentar para el requerimiento:

- Anexo Nº 17 D.S 255/Anexo Nº 18 D.S 27
- Nomina actualizada firma y timbre de EP.
- Resolución Asignación
- Acta termino de obra
- Boleta Garantía Vigente (Entidades Privadas)

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

Incumplimiento Servicios de Asistencia Técnica

Productos Pendientes



¿QUE DETERMINA EL INCUMPLIMIENTO?

- Actividades se realizan fuera de plazo de la ejecución de la obra.
- No ingresar informes mensuales dentro del tiempo estipulado.
- Medios de verificación no confiables. Ej: Informes con datos erróneos, incoherencias en la redacción, registros de asistencia duplicados con firmas poco legibles, actas con timbre y firma de representante del grupo digital (copia y pega)
- Actividades mensuales no informadas ni coordinadas con supervisora durante el periodo correspondiente (5 primeros días de cada mes).
- Proyecto técnico sin avance, paralizado, sin empresa constructora, y familias sin atención o desinformadas. Si la obra se paraliza por alguna razón, las actividades del PHS/PGS deben ejecutarse de igual forma.

Cuando se verifique el incumplimiento:

- Se remitirá correo electrónico a la Entidad Patrocinante con copia a la UAT indicando detalle de la gestión no cumplida.

- Si persiste el incumplimiento, se oficiará a la EP, detallando los proyectos y su estado. Se indicará el no pago de área social y se evalúa proceder de sanción.

- La EP podrá ingresar oficio/carta a Dpto. OO.HH con atención a U.G.S.H con copia a Asistencia Técnica que informe productos no cumplidos, fundando las justificaciones del incumplimiento, esto sea o no responsabilidad de la Entidad.

Productos Pendientes

Art. 34: Contar con servicios y/o productos de Asistencia Técnica que no hayan sido ejecutados respecto a proyectos del D.S N° 255 (V. y U.) de 2006 o del presente reglamento, cuya vigencia de subsidios se encuentre vencida y para los cuales no hubiera procedido el cierre administrativo de proyectos

Los productos pendientes en el área social, son todos aquellos servicios y/o actividades comprometidas no realizados durante la ejecución de la obra y/o antes de vencer los subsidios.

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios
D.S Nº 27 (V. y U.) de 2016 / Res. Nº 1237, (V. y U.), de 2019

PRODUCTOS PENDIENTES

·Que PHS/PGS no se realiza en su totalidad durante la ejecución de las obras.

·Que se realiza el PHS/PGS pero no ingresan los medios de verificación correspondientes (incluso ejecución de actividades en presencia de Serviu).

• Subsidio vencido y obras en ejecución, actividades se realizan e incluso se puede cursar en nuestra Unidad social, el pago con subsidio vencido.

Que no se solicita el cobro del PHS/PGS, una vez terminado.

Familias sin atención y con marca en Sistema

·En proyectos no finalizados o sin información en el área social, seleccionados con fecha anterior al año 2022 .

Dudas o consultas

Equipo DS 27