

RESOLUCIÓN QUE CERTIFICA A LA COPROPIEDAD "CONDominio N° 2 LAS AMERICAS XI", DEL CONJUNTO HABITACIONAL LAS AMERICAS XI DE LA COMUNA DE TALCA, COMO OBJETO DEL LLAMADO EXTRAORDINARIO 2017 DEL PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR, EN SU MODALIDAD REGULADA POR EL CAPÍTULO II, DE LA ATENCIÓN A CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

RESOLUCIÓN EXENTA N°:

**460**

TALCA,

**07 ABR. 2017**

**VISTOS:**

1. Lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 255/2006 de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar.
2. La Resolución Exenta N° 1538 del 23.02.2017 de Vivienda y Urbanismo, que dispone Llamado Extraordinario 2017 a postulación para el desarrollo de proyectos del Programa de Protección del Patrimonio Familiar en su modalidad regulada por el Capítulo II, de la atención a Condominios de Viviendas Sociales.
3. El expediente de fecha 17.03.2017 de la PSAT Gestión Inmobiliaria Rucalhue Maule Ltda., en calidad de entidad patrocinante, para la obtención de Certificación SEREMI como copropiedad objeto del programa, para obtener habilitación de presentación de proyecto en SERVIU de la Región del Maule y cuyos antecedentes de requerimiento se indican a continuación:

<b>3.a Antecedentes de la Copropiedad</b>	
Nombre del Conjunto Habitacional	Las Américas XI
Nombre de la Copropiedad	Condominio N° 2 Las Américas XI
Dirección de la Copropiedad	18 norte 7 1/2 oriente A
Comuna	Talca
Región	del Maule
N° de departamentos que integran el Condominio	88
Año del Permiso de Edificación	2001
Año de Recepción	2002

<b>3.b Antecedentes del Patrocinador del Expediente</b>	
Entidad responsable	Gestión Inmobiliaria Rucalhue Ltda.
Representante Legal	Claudia Mariela Parada Farias
R.U.T.	15.136.870-0
Encargado de la presentación del expediente	Maria Fernanda Moya Prieto
Correo electrónico	rucalhuemaule@gmail.com
Teléfono Fijo	712224234

3.c Antecedentes de Prestadora de Asistencia Técnica (PSAT) asociada	
Nombre PSAT	Gestión Inmobiliaria Rucalhue Ltda.
R.U.T. PSAT	76.221.478-4
Representante Legal	Claudia Mariela Parada Farias
R.U.T. R. Legal	15.136.870-0

3.d Antecedentes de Formalización	
La copropiedad cuenta con Reglamento Interno inscrito en el CBR	Sí
La copropiedad cuenta con Comité de Administración vigente, según disposiciones de la ley 19.537	Sí
La copropiedad cuenta con Rut otorgado por el SII	Sí

4. El Decreto Supremo N° 397 de 1976, que regula el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
5. Decreto Supremo N°43 de fecha 28 de Marzo de 2014 (V. y U.), que nombra al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule.

#### CONSIDERANDO:

1. Que, los requisitos de postulación están contenidos expresamente en la Resolución Exenta N° 1538 del 23.02.2017 de Vivienda y Urbanismo.
2. La necesidad de atender la demanda regional, en relación a los recursos disponibles para la implementación del presente Llamado Extraordinario de Condominios de Viviendas Sociales 2017.
3. Que la copropiedad "Condominio N° 2 Las Américas XI" del conjunto habitacional Las Américas XI, presenta deterioro físico y posee una antigüedad de 15 años, contados desde la recepción de obras emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Talca.
4. Que la entidad patrocinante ha proporcionado a esta SEREMI los antecedentes necesarios para proceder en este acto, dicto lo siguiente:

#### RESOLUCIÓN:

1. Declárese la Copropiedad "**CONDominio N° 2 Las Américas XI**", ubicada en 18 norte 7 1/2 oriente A, perteneciente al conjunto habitacional "Las Américas XI" de la comuna de Talca, como **Copropiedad Objeto del Programa en el marco del Llamado Extraordinario 2017 del PPPF, Capítulo II, de la atención de CVS.**
2. Condiciónese el desarrollo y el ingreso del proyecto al SERVIU de dicha copropiedad, a la contratación de un PSAT que cuente con Convenio Marco Único Regional vigente, para presentar proyectos, con las siguientes partidas referenciales:

<b>2.a Partidas a intervenir de Carácter Prioritario</b>	
<b>Identificación de partidas priorizadas</b>	<b>Título PPPF</b>
Reposición de cubiertas de los bloques y escaleras.	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados.
Acondicionamiento Térmico de los bloques.	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados.
Reparación de Instalaciones sanitarias en baños.	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.2: Proyecto de Habitabilidad de la Vivienda.
Eradicación de Plagas en techumbre	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados.

3. De acuerdo a los antecedentes presentados, será necesario solicitar financiamiento complementario de las siguientes partidas:

<b>3.a Financiamiento complementario requerido</b>	
<b>Identificación de partida complementaria</b>	<b>Título PPPF</b>
Complemento Eficiencia Energética y/o Acondicionamiento Térmico	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados.
Complemento de Erradicación de Plagas	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados.
Complemento de Riesgo	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.2: Proyecto de Habitabilidad de la Vivienda.

4. Para dar cumplimiento al financiamiento complementario, será necesario que SERVIU apruebe los informes técnicos y certificados que lo fundamenten. Para el caso que el proyecto contemple Acondicionamiento Térmico, este deberá cumplir con las condiciones indicadas en la Resolución Exenta N° 2880 del 05 de mayo del 2016.
5. EL Plan de Habilitación Social deberá estar orientado a la creación y/o fortalecimiento de los órganos e instrumentos descritos por la ley de Copropiedad Inmobiliaria para la administración de ésta, la capacitación de los residentes en la administración, uso y mantención de los bienes comunes y convivencia comunitaria. Las iniciativas anteriormente descritas se ajustarán en la matriz de los Planes de Habilitación Social, dependiendo de la intervención.

<b>5.a Actividades de Carácter Prioritario</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>Productos</b>
A) A1-Contextualizar a la comunidad sobre el programa de mejoramiento de CC.SS, y el rol que desempeña cada uno de los actores involucrados. A2-Informar permanentemente a las familias sobre el estado de avance de las obras.	A1.- Contextualización del programa de CC.SS, a desarrollar con la comunidad. (En esta reunión participan profesionales del Equipo de la SEREMI de CC.SS y de la EGIS. A2- -Informe mensual con reporte de avance de obras según partidas a intervenir. -Manual de uso, cuidado y mantención de bienes comunes.

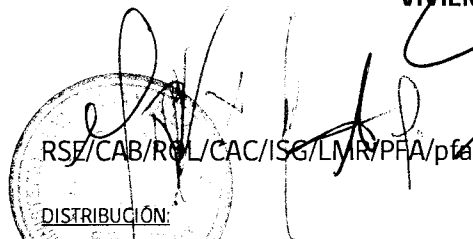
<p>B) Capacitar/fortalecer contenidos y aplicación de la ley de copropiedades.</p>	<p>Talleres que aborden las siguientes temáticas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.-Tipología de bienes (Comunes-exclusivos/copropietario-propietario)</li> <li>2.- Administración de la copropiedad (asamblea de copropietarios, comité de administración, rol del administrador, tipos de asambleas-materias y quórum respectivos)</li> <li>3.- Estrategias de resolución de conflictos comunitarios (no adversarial y judicial)</li> <li>4.- Relación comunidad -autoridades locales, regionales y/o del nivel central (Dar a conocer los ámbitos de competencia del municipio en los asuntos de la copropiedad y la red estatal de apoyo y financiamiento para la organización y el mejoramiento de los bienes comunes y exclusivos) (municipios - juzgado de policía local - MINVU - Min. Desarrollo Social).</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cartillas Informativas.</li> <li>✓ Informe mensual correspondiente.</li> </ul>
<p>C) Conformar/Fortalecer la gestión del Comité de Administración.</p>	<p>Talleres que aborden las siguientes temáticas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.-Roles y funciones del comité de administración (identificar cargos y sus funciones, así como principales instrumentos de trabajo: libro de socios, actas de asamblea)</li> <li>2.-Aseo y mantención de bienes comunes: Definir procedimientos y gastos asociados para la mantención del aseo y reparaciones de los bienes comunes</li> <li>3.-Administración y rendición de cuentas / cuenta bancaria: Instalar las capacidades para el cobro de gastos comunes y fondos de reserva, su correcta administración y rendición a la comunidad.</li> <li>4.- Entrega de una Copia de Plano de la copropiedad a la junta de administración y copia de ley 19.537 a cada uno de los miembros del Junta administración.</li> <li>5.-Ejecutar en conjunto con el Comités de Administración al menos una actividad en fechas claves, fomentando el sentido de comunidad del condominio.</li> <li>6.- Capacitación en manejo de Tics: (Office, e-mail)</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cartillas informativas.</li> <li>✓ Informe mensual correspondiente.</li> </ul>
<p>D) Elaborar o modificar reglamento de Copropiedad.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.-Reglamento de copropiedad tipo.</li> <li>2.-Taller de elaboración/modificación de reglamento que aborde las temáticas de prioridad de la comunidad.</li> </ol>
<p>E) Capacitar a la comunidad en enfrentamiento de emergencias.</p>	<p>Taller de Emergencia y acciones a seguir:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1-Recorrido con la comunidad por el condominio, identificando amenazas y riesgos, finalizando con un taller participativo levantando lineamientos para la elaboración/actualización del Plan de Emergencia.</li> <li>2- Socialización Plan de Emergencia con la comunidad.</li> </ol>

<p>F) Fortalecer el tejido social y el trabajo autónomo de las comunidades que forman parte de los condominios.</p>	<p>1.-Desarrollar actividades y gestiones vinculadas a los siguientes ejes temáticos: -Organización y participación -Autogestión -Vinculación con redes.</p>
---	--

6. La etapa de diseño de proyectos por parte de la PSAT, contará con la supervisión del equipo de condominios sociales de la SEREMI del Maule, con el fin de caucionar el destino de los recursos y la calidad de las obras asociadas. **Se exigirá que, de manera paralela, todo documento ingresado a SERVIU ingrese como copia a la Unidad de Desarrollo de Barrios de esta Secretaría,** tanto para ingresos formales como para subsanación de observaciones.
7. La asignación de subsidios y por ende el financiamiento del proyecto físico, estará condicionada a la evaluación técnica, jurídica, social y económica del proyecto en SERVIU, así como de la disponibilidad de recursos asignados a la región en el llamado 2017.

Anótese, comuníquese y archívese.

  
**RODRIGO SEPÚLVEDA ESPINOZA**  
 SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
 VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULE

  
 RSE/CAB/ROL/CAC/ISG/LMR/PPA/pfa  
 DISTRIBUCIÓN

- PSAT Rucalhue Ltda. / Claudia Parada Farias / 1 sur N° 898, Oficina 32 Ed. Caracol / 71-2224234.
- DEPARTAMENTO DESARROLLO DE BARRIOS, CONDOMINIOS SOCIALES.
- OFICINA DE PARTES.
- ART. 7/G LEY DE TRANSPARENCIA ACTIVA