



**RESOLUCIÓN QUE CERTIFICA A LA COPROPIEDAD "CONDOMINIO 3" DEL CONJUNTO HABITACIONAL LAS AMERICAS XI, DE LA COMUNA DE TALCA, COMO OBJETO DEL LLAMADO EXTRAORDINARIO 2016 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°

**428**

TALCA,

**31 MAR. 2016**

**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° 1290 del 29.02.2016 de Vivienda y Urbanismo, que dispone Llamado Extraordinario 2016 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 11.03.2016 de la PSAT Servicios Habitacionales Casa Propia 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 3
Dirección de la Copropiedad	18 Norte con 7 1/2 Oriente Población Las Américas.
Comuna	Talca
Región	del Maule
N° de departamentos que integran el Condominio	64
Año del Permiso de Edificación	2001
Año de Recepción	2002

<b>3.b Antecedentes del Patrocinador del Expediente</b>	
Entidad responsable	PSAT Servicios Habitacionales Casa Propia Ltda.
Representante Legal	Mauricio A. Lozano Donaire
R.U.T.	10.650.303-6
Encargado de la presentación del expediente	Ronald Torres Aravena
Correo electrónico	casapropia@casapropia.cl
Teléfono Fijo	712511030

3.c Antecedentes de Prestadora de Asistencia Técnica (PSAT) asociada	
Nombre PSAT	Servicios Habitacionales Casa Propia Ltda.
R.U.T. PSAT	76.353.560-6
Representante Legal	Mauricio A. Lozano Donaire
R.U.T. R. Legal	10.650.303-6

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

4. El Decreto Supremo N° 397 de 1976 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° 1290 del 29.02.2016 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 2016.
3. Que la copropiedad "Condominio 3" del conjunto habitacional Las Américas XI presenta deterioro físico y posee una antigüedad de 14 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 3**", ubicada en 18 Norte con 7 ½ Oriente, perteneciente al conjunto habitacional "Las Américas XI" de la comuna de Talca, como **Copropiedad Objeto del Programa en el marco del Llamado Extraordinario 2016 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:

2.a Partidas a intervenir de Carácter Prioritario	
Identificación de partidas priorizadas	Título PPPF
Retiro de cubierta de asbesto e instalación de cubiertas de zinc aluminio	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de mejoramiento de bienes comunes edificados.
Reparación de filtraciones en baños	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de mejoramiento de bienes comunes edificados.

Arreglo y renovación de fachadas	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de mejoramiento de bienes comunes edificados.
Reposición aislación térmica cielos piso superior	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.5: Obras de innovaciones de Eficiencia Energética.
Cambio ventanas a termopanel	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.5: Obras de innovaciones de Eficiencia Energética.
Reposición de aleros	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de mejoramiento de bienes comunes edificados.
Reparación de cajas de escaleras comunes	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de mejoramiento de bienes comunes edificados.
Reposición cubiertas cajas escaleras	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.4: Proyecto de mejoramiento de bienes comunes edificados.
Pavimento con evacuación de aguas lluvias	Título I: Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno Letra a.3: Proyectos de Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad.
Pavimentos para circulación de personas con movilidad reducida	Título I: Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno Letra a.3: Proyectos de Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad.

<b>2.b Partidas a intervenir de Carácter Secundario</b>	
<b>Identificación de partidas priorizadas</b>	<b>Título PPPF</b>
Cierres perimetrales e Iluminación	Título I: Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno Letra a.3: Proyectos de Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad.
Juegos infantiles	Título I: Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno Letra a.3: Proyectos de Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad.
Pavimentos para estacionamientos	Título I: Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno Letra a.3: Proyectos de Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad.

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	Título II: Mejoramiento de la Vivienda Letra b.5: Obras de innovaciones de Eficiencia Energética.
Complemento Remoción Asbesto Cemento	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.

4. Para dar cumplimiento al financiamiento complementario, será necesario que SERVIU apruebe los informes técnicos y certificados que lo fundamenten.
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, para esto es que se solicita las siguientes actividades:

<b>5.a Actividades de Carácter Prioritario</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>Productos</b>
<p>A)</p> <p>A1-Contextualizar a la comunidad sobre el programa de mejoramiento de CC.SS, y el rol que desempeña cada uno de los actores involucrados.</p> <p>A2-Informar permanentemente a las familias sobre el estado de avance de las obras.</p>	<p>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)</p> <p>A2- -Informe mensual con reporte de avance de obras según partidas a intervenir. -Manual de uso, cuidado y mantención de bienes comunes.</p>
<p>B) Capacitar en la 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) 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</li> </ol>


	de comunidad del condominio. 6.- Capacitación en manejo de Tics: (Office, e-mail) ✓ Cartillas informativas. ✓ Informe mensual correspondiente.
D) Elaborar reglamento de Copropiedad.	1.-Reglamento de copropiedad tipo. 2.-Taller de elaboración de reglamento que aborde las temáticas de prioridad de la comunidad.
E) Capacitar a la comunidad en enfrentamiento de emergencias.	Taller de Emergencia y acciones a seguir: 1-Recorrido con la comunidad por el condominio, identificando amenazas y riesgos, finalizando con un taller participativo levantando lineamientos para la elaboración del Plan de Emergencia. 2- Socialización Plan de Emergencia con la comunidad.
F) Fortalecer el tejido social y el trabajo autónomo de las comunidades que forman parte de los condominios.	1.-Desarrollar actividades y gestiones vinculadas a los siguientes ejes temáticos: -Organización y participación -Autogestión -Vinculación con redes.

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 2016.

Anótese, comuníquese y archívese.



RSE/CAB/ROL/EVP/CAC/ISG/evp



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

DISTRIBUCIÓN

- PSAT SERVICIOS HABITACIONALES CASA PROPIA LTDA., [casapropia@casapropiatalca.cl](mailto:casapropia@casapropiatalca.cl)
- DEPARTAMENTO DESARROLLO DE BARRIOS, CONDOMINIOS SOCIALES.
- OFICINA DE PARTES.
- ART. 7/G LEY DE TRANSPARENCIA ACTIVA