

# Informe del Diálogo con el Condominio Portal Altos de Mirasol I de Puerto Montt

## Ficha Diálogo con Condominio Social Seleccionado

**Nombre Copropiedad:** Condominio Social Portal Altos de Mirasol I.

**Localidad en donde se desarrolló:** Puerto Montt.

**Lugar:** Delegación Municipal de Mirasol, ubicada en Avenida Alessandri N° 1050, Sector Mirasol, Puerto Montt.

**Fecha:** 19.11.2024

**Hora de la actividad:** Desde las 18:30 horas hasta las 20:30 horas.

### I. Caracterización de la convocatoria

<b>Categoría</b>	Primer diálogo con Condominio Social seleccionado según Plan de Trabajo del Convenio de Desempeño Directivo. (CDD)
<b>Cantidad de participantes</b>	10 personas (Comité de Administración y copropietarios)
<b>Tipo de Organización</b>	Miembros del Comité de Administración y copropietarios/as.
<b>Comuna</b>	Puerto Montt
<b>Cantidad de funcionarios SERVIU</b>	3 funcionarios
<b>Cantidad de funcionarios SEREMI</b>	1 funcionario
<b>Autoridades presentes</b>	No hay, ya que durante el día del diálogo se encontraba en la región el Ministro de Vivienda y Urbanismo, por tanto, las autoridades regionales participaron y acompañaron en las actividades que tenía el ministro acordadas. Cabe hacer presente, que la visita del Ministro no estaba programada con anterioridad.

## **II. Contexto del diálogo**

El objetivo general de la estrategia es generar un proceso de reflexión de la vida en copropiedad en condominios recientemente entregados por el MINVU, con el propósito de evaluar como se ha internalizado la Ley 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, con foco en la convivencia comunitaria.

Para introducir la actividad, el equipo de profesionales SERVIU-SEREMI, ejecuta una presentación sobre la Ley N°21.442, que entrega información sobre la actualización de la ley, enfatizando los órganos que se reconoce en la norma, que son: la Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración y el Administrador/a.

Lo anterior, a través de un diálogo entre todos los asistentes, que permita conversar en torno a tres preguntas, estas son:

- 1.- ¿Qué es lo que usted considera relevante para mantener una buena convivencia con sus vecinos?
- 2.- ¿Cuáles son los elementos o comportamientos que pueden afectar la buena convivencia entre los vecinos?
- 3.- ¿Qué podría aportar para mantener una buena convivencia en comunidad?

Cabe hacer presente que, los moderadores entregan tarjetas a cada uno de los asistentes y exponen cada una de las preguntas, dejando un tiempo para la reflexión personal, con el propósito de que puedan escribir en sus tarjetas las opiniones que posteriormente verbalizan ante todos para generar el diálogo, permitiendo además que así las opiniones individuales vallan nutriendo las respuestas colectivamente del grupo en cada una de las preguntas.

### **III. Descripción de resultados del trabajo del diálogo por pregunta**

#### **1.- ¿Qué es lo que usted considera relevante para mantener una buena convivencia con sus vecinos?**

- Escuchar a los vecinos, porque cuando no hay capacidad de escuchar o buscar una solución entre todos, no pueden resolverse los conflictos. Buscar una solución para tener una vida sana, entre la administración y los copropietarios. El problema de comunicación se da con la administración, porque a veces los administradores no escuchan.
- Respeto mutuo. Colaboración y apoyar en la orientación a las personas que no sepan o no entiendan mucho, siempre tener la disposición de resolver consultas.
- Lo primordial es el respeto a los vecinos, la ayuda mutua entre los copropietarios, una de las cosas que es la base es el reglamento de copropiedad, entonces hay que apoyar a los que no lo entienden tanto, se debe ir socializando con estrategias esa información.
- El reglamento es como la Biblia, porque ahí está escrito todo.
- Hay que tener ojo con el abuso de poder, las multas deben estar respaldadas, y el consejo debe aplicar el reglamento, al elegir un comité le entrega la facultad para que vele por una buena convivencia y para hacer cumplir el reglamento.
- Siempre las sanciones deben hacerse de acuerdo con el reglamento, y no sancionar de manera arbitraria. Debe conversarse con la administración para regular.
- Saber escuchar, apoyar cuando las ideas son positivas, compartirlo con la comunidad.
- Que todos se tienen que apoyar, por ejemplo, con un papelito publicado, juntarse, conversar, la sede es muy chica, aunque sea en verano en el estacionamiento. "Buscarle el ajuste", para que se pueda conversar.
- Respeto, la idea de vivir en comunidad y compartir el mismo espacio, como cuidar los espacios, la plaza, no tirar basura, tenencia responsable de mascotas, horarios para escuchar música y ayudar a quienes necesitan

- Respeto, ser consciente, con la administración, con el conserje y entre todos.
- Invasión del espacio del propietario, el tema de los animales es complicado, afecta la convivencia.
- SERVIU y SEREMI podrían capacitar a los administradores, para tener más habilidades. En el acompañamiento social debería haberse hecho un fortalecimiento de los grupos.
- Que se pueda desarrollar al menos una reunión ordinaria anual.
- Mayor transparencia en el ingreso y egreso del condominio, mayor detalle con respecto al pago de gastos comunes, si bien, la copropiedad tiene la plataforma de comunidad feliz, a veces no se puede pagar y expira y los copropietarios nos quedamos sin información.
- La parte de la educación es una deuda del MINVU y la Entidad Patrocinante, de dejar en claro antes de postular, por ejemplo: lo de la bomba nunca se explicó que, si no nos quedamos sin plata, sería bueno que se explicite. Que quede por ejemplo al momento de postular, que se diga cuánto se va a pagar de luz y de agua con ejemplos, el costo del sistema de gas es muy caro para la realidad de muchos. Por ejemplo, las empresas de gas sólo presentan factibilidad porque están más cerca. Que se transparente claramente el valor de una solución.
- Este proyecto lleva 10 años desde su organización y ha habido muchas cosas que no se consideraron porque sólo querían tener un proyecto, luego una vivienda, pero esas cosas no se ven en el momento preciso para que todos sepan los costos asociados.

## **2.- ¿Cuáles son los elementos o comportamientos que pueden afectar la buena convivencia entre los vecinos?**

- No cumplir con las normas.
- Falta de respeto.
- No cuidar los espacios comunes.
- Falta de trabajo en equipo.
- Cero empatía.
- Vecinos buenos para el carrete.

- No escuchar a la gente.
- No dejar los egos.
- No dejar expresarse, no unirse en comunidad

### **3.- ¿Qué podría aportar para mantener una buena convivencia en comunidad?**

- Respetando.
- Ayudando al vecino.
- Empatía con el otro.
- Respeto al reglamento de copropiedad.
- Respetar a la tercera edad.
- A nuestros directivos, no estar siempre alegando y apoyarlos.
- No llevar tanto la contra.
- Participar en las reuniones.
- Decir las cosas de frente.
- Ser una persona auténtica.
- No hacer cosas por detrás.
- Preocupándome de mis vecinos, tener los teléfonos de mis vecinos, tener turnos para apoyarse.
- Rescatar lo positivo.
- Falta trabajo en equipo.
- No dudar o cuestionar tanto los pagos que se hacen con la recaudación de los gastos comunes.
- 

#### **IV. Conclusiones**

En el presente informe se deja constancia de todas las opiniones que surgieron en torno a las preguntas y conversación con los copropietarios y el comité de administración del Condominio Social Portal de Mirasol I de Puerto Montt.

Con respecto al trabajo que ha realizado en MINVU producto de la adjudicación del subsidio, se interpreta que falta mayor profundidad con respecto a lo que significa recibir una vivienda en copropiedad, por tanto, como oportunidad de mejora la comunidad considera que se debe trabajar fuertemente en lo que respecta el Plan de Acompañamiento Social, con el asesoramiento jurídico, puesto que, se requiere que las familias beneficiadas reciban sus viviendas con un conocimiento profundo de la Ley 21.442. Lo anterior se desprende, ya que los asistentes dejan claro que existen muchos problemas de comunicación, que existen dos grupos a nivel de copropiedad, estos son: los que apoyan al comité de administración y los díscolos de la gestión de dicho comité.

Las familias señalan que, la conformación del nuevo barrio, implementada por el MINVU, debería plantearse de mejor manera en cuanto al plan de trabajo, ya que consideran que son varias actividades, pero que no han sido tan provechosas y la gestión de la empresa a cargo no ha sido tan relevante en la gestión de la conformación de la copropiedad.

El condominio cuenta con un administrador remunerado, pero señalan que existe inoperancia en la gestión y/o gestiones que le competen.

Para mitigar y de alguna manera poder entregar una ayuda o soporte institucional, se considera que el MINVU debe implementar de manera más rápida lo mandado por la Ley 21.442, con respecto al arribo de un Secretario Técnico Regional, que colabore a nivel local en el asesoramiento a copropiedades que se encuentran en proceso de instalación y/o conformación.

## V. Plan de Acción y/o Propuesta de Mejora

**Observación:** Producto de la actividad ejecutada en el Condominio de Vivienda Social Portal Altos de Mirasol de Puerto Montt, Se percibe que los copropietarios no han logrado internalizar de la mejor manera lo que significa vivir en copropiedad, entendiéndose que existen problemas entre los organismos más importantes de un condominio, que son: Copropietarios, Comité de Administración y Administrador.

**Causa:** Se desprende la falta de participación y/o el involucramiento de los copropietarios en las actividades del PAS y conformación del nuevo barrio; bajo interés en conocer la Ley 21.442; entre otros.

**Propuesta de Acción:** Desarrollar mesa de trabajo con los profesionales del área de seguimiento de los PAS y conformación de nuevo barrio del SERVIU Puerto Montt, para socializar los alcances y conclusiones del diálogo ejecutado en la copropiedad referida, con la finalidad de proponer mayor involucramiento institucional en la ejecución de actividades asociadas a la post selección del proyecto y generar instancias de mejora institucional a partir del diálogo que se genere en la mencionada instancia.

**Plazo:** Primer trimestre año 2025.

## VI. Fotos

