



Informe del Diálogo con dirigencias y copropietarios/as de Condominios sociales de la región de Los Lagos

En el marco del Plan, se desarrollaron dos diálogos locales previos en las comunas de Puerto Montt y Osorno, con vecinos de condominios y sus dirigentes que habían finalizado su plan de acompañamiento social con anterioridad al año 2018.

Estos encuentros previos permitieron visualizar las temáticas más recurrentes en los grupos y preparar de mejor manera el diálogo que debió reprogramarse por distintos factores.

DIÁLOGO REGIONAL CONDOMINIOS SOCIALES

Localidad en donde se desarrolló: Puerto Montt

Lugar: Salón azul delegación presidencial de Los Lagos, Puerto Montt.

Fecha: 07.03.2025

Hora de la actividad: Desde las 15:00 horas hasta las 18:30 horas.

I. Caracterización de la convocatoria

Categoría	Diálogo ciudadano Condominios Sociales región de Los Lagos
Cantidad de participantes	49 personas (Comité de Administración y copropietarios)
Tipo de Organización	Miembros de Comités de Administración y copropietarios/as.
Comuna	Puerto Montt
Cantidad de funcionarios SERVIU	16 funcionarios/as
Cantidad de funcionarios SEREMI	7 funcionarios/as
Autoridades presentes	Seremi de Gobierno Los Lagos Seremi de Vivienda y urbanismo Los Lagos Directora (s) SERVIU Los Lagos Sr Jaime Sáez, diputado de la República Funcionaria Secretaría ejecutiva Condominios sociales MINVU



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 cómo se ha internalizado la Ley 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, con foco en la convivencia comunitaria.

Para introducir la actividad, el equipo de profesionales del nivel central del ministerio Paulina Muñoz Ureta y el analista del programa Luis Paredes Robles, ejecutó 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 todas las personas asistentes, que permitió conversar en torno a tres preguntas, estas fueron:

- 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?

Como metodología se definió dividir a los asistentes en 6 mesas, con funcionario/a SERVIU-SEREMI que hacía la labor de moderadora y otra de escribana. Cabe hacer presente que, los moderadores entregan un papelógrafo con una de las preguntas, dejando un tiempo para la reflexión personal, con el propósito de que puedan escribir en ese espacio las opiniones que posteriormente verbalizan ante todos para generar el diálogo, permitiendo además que así las visiones individuales vayan nutriendo las respuestas colectivamente del grupo.



III. Descripción de resultados del trabajo del diálogo por pregunta

1.- ¿Cuál es la importancia de la organización en un condominio?

Esta pregunta fue abordada por dos mesas conformadas por dirigentes de seis sectores distintos de la comuna Puerto Montt que viven durante años en condominios sociales y dirigencias de la Unión de comités de allegados de Osorno, que se encuentran a la espera de la entrega de sus condominios dentro de este año.

En ambas mesas se planteó que son las dirigentas y dirigentes los que saben los problemas de cada barrio y en ese sentido los indicaron como “embajadores” de esos requerimientos, por lo que a partir de una buena coordinación interna, terminan siendo esas personas las voceras de las necesidades de cada sector.

Se señaló que en todo grupo la organización es importante, desde una casa particular hasta la de la convivencia en copropiedad, y que esta capacidad de organizarse permite sobrellevar la dificultad de vivir en edificios de departamentos. Esto debido a que al igual que al interior de una familia, en un condominio existen distintas visiones, distintos caracteres, distintas maneras de resolver los conflictos y que como todos son distintos sólo a través de una buena organización y coordinación entre todos se puede lograr una vida en comunidad.

En el caso de la Unión Comunal de Comités de Allegados de Osorno (UCCA) se destacó que la organización previa permite una mejor coordinación, que va identificando liderazgos y el apoyo de las mayorías, ya que se les capacita antes de la entrega de los conjuntos habitacionales, lo que no asegura aún los resultados pero que sí es una instancia previa importante para mejorar la organización de los distintos comités que componen un proyecto de condominios sociales.

También se dio a conocer especialmente la forma de organización que ha alcanzado el Condominio Lago Chapo en Puerto Montt, que a través del programa de Condominios sociales y a su propia capacidad de organización han logrado grandes resultados en esta materia, destacando que esta organización se ha logrado a través de un proceso de larga data que ha trabajado en torno a las cosas en común, más que sobre las diferencias.

Ambas mesas concluyen que organizarse previamente genera un impacto positivo v/s la organización en marcha, que requiere mayor educación para los copropietarios, la cual debe ser continua en el tiempo y para ello se requiere acompañamiento, lo que redundaría en la generación de conocimientos más profundos y buena convivencia.

En este sentido, se ve como una debilidad las actividades desarrolladas en el Plan de Acompañamiento Social cuando se están preparando los proyectos, ya que las personas no siempre asisten y cuando lo hacen las actividades son cortas y sin profundidad, por lo que después desconocen la importancia de las reglas para vivir en comunidad, eso debería reforzarse.



La buena organización genera mayor logro de objetivos que se reflejan principalmente en la obtención de beneficios para la mantención y mejoramiento de los espacios comunes y de los conjuntos en general. Esta capacidad de organización permite a su vez mejorar la plusvalía del sector y que el grupo logre un mayor sentido de pertenencia y orgullo.

Por último, señalan de vital importancia para la buena convivencia contar con reglas claras porque éstas evitan el caos, permite crecer en comunidad y proyecta una visión de futuro común.

Teniendo objetivos claros y comunes se fortalece el espíritu de colaboración entre los vecinos, fortalece el bienestar y la prosperidad de “nuestro hogar compartido”.

2.- ¿Cuáles son los deberes y derechos de cada propietario/a?

En las dos mesas en las que se abordó esta pregunta, las personas participantes coinciden en lo dificultoso que resulta aplicar las sanciones de los reglamentos de copropiedad por incumplimiento de las obligaciones, ya que se ven expuestas a amenazas, atentados a la propiedad, falta de resguardo policial, dificultad para concretar el cobro efectivo de multas, entre otros.

Estas situaciones afectan no solo la convivencia diaria, sino, además, afecta directamente los fondos para gestionar el condominio, lo que redundaría en una escasa capacidad de mantención de estos. Lo anterior es un tema muy preocupante ya que muchos de los grupos señalan que la única forma de mejorarlos es a través del programa de condominios, que potencia la organización y la capacidad de gestión de los grupos.

Se recalca como un problema generalizado el no pago de gastos comunes. Tanto las personas representantes de ambas mesas, como las dirigencias de las demás mesas, señalaron este como un punto de permanente conflicto en varios conjuntos, ya que siempre existen personas que “no pescan” pero también hay un grupo significativo de personas que no pueden cancelarlos, especialmente se ha detectado este problema en adultos mayores que se incorporaron a proyectos de integración social.

DEBERES

- 1.- Entender qué implica vivir en comunidad, basado en el respeto mutuo. Debe existir respeto entre propietarios, entre estos y administración y viceversa.
- 2.- Conocer el Reglamento Interno y de Copropiedad.
- 3.- Cumplir con el pago de gastos comunes.
- 4.- Asistir y participar en las Asambleas, con el fin de responsabilizarse de las decisiones del colectivo.



5.- Respeto entre vecinos y a quienes administran la Co-propiedad.

6.-Cuidar las instalaciones y cumplir con los deberes económicos

7.- Promover el buen vivir

8.- Asumir sanciones.

DERECHOS

1.- Utilizar los espacios comunes.

2.- Ser informado, por parte de la administración, del estado de cuentas y decisiones que se tomen.

3.-Conocimiento de medidas de seguridad frente a una emergencia.

4.-Participación en la asamblea de manera activa, no sólo por ir para cumplir.

5.-Conocer el reglamento de Copropiedad.

Se reflexiona en ambos grupos y en el plenario, la incapacidad de poder abordar el cumplimiento de los deberes en “una sociedad cada vez más individualista y violenta”, donde la resolución de conflictos no puede estar supeditada a una sola persona de administración y que “la ley no contempló medidas lo suficientemente fuertes” para abordar todas las situaciones que a diario se viven en el ejercicio del cumplimiento de estas reglas.

3.- ¿Qué podemos aportar como copropietarios/as para que la vida en comunidad sea armónica?

Las dos mesas que trabajaron esta pregunta coincidieron en que una buena comunicación entre vecinos y toda la comunidad, genera la diferencia entre los que logran buenos resultados y los que no. Por tal razón, es crucial la “colaboración, apoyo, ganas de colaborar en acciones del bien común, por ejemplo, cortar pasto, arreglar jardines, botar basura”.

También destacaban iniciativas en común que permitan conocer a la totalidad de los vecinos, ya que muchas de las dificultades se generan por los “prejuicios que a veces se tiene sobre algunas personas”. Cuando se conoce la realidad de las distintas familias, se puede entender mejor sus dinámicas, tiempos e incluso sus horarios. Esta buena práctica fue relevada como crucial entre los asistentes. Como instancias para ello destacaron buenas prácticas como convivencias entre vecinos, celebraciones de Navidad o Pascua para los niños y niñas, y también la celebración anual de la entrega del condominio.

Valores como la empatía, saber escuchar, respeto a los acuerdos, normas y participación



de las reuniones, podrían destacarse entre los vecinos como valores que se destaquen permanentemente, “destacando lo bueno de los vecinos, no sólo lo malo”.

Integrar a los habitantes arrendatarios que sean autorizados por su arrendador a participar, ante el gran número de habitantes extranjeros que existe en varios conjuntos habitacionales. De esta manera generar su integración y compromiso con los objetivos en común y no dejarlos de lado, porque eso hace que no se involucren adecuadamente.

En el desarrollo del trabajo se destacó que existen distintas realidades de los grupos de ambas mesas: mientras algunos eran recientemente conformados, había otros que durante años han trabajado juntos y que con el paso del tiempo lograron acuerdos importantes y avances. Por lo tanto, concluían que un gran factor de pertenencia es la permanencia en los conjuntos, situación que no siempre se da, sobre todo por el efecto de los arriendos.

Algunas frases de las exposiciones:

- “Hay que ser empático y pensar en un bien común y no en un bien personal”.
- “Es bueno aplicar solidaridad con todos los vecinos, no sólo con algunos”.
- “El error del concepto es llamarlos “gastos comunes”, debería reforzarse el concepto de cooperar con la plusvalía”.
- “El respeto por los demás debe considerar a TODOS: dirigentes, propietarios, y administradores”.
- “El reglamento interno debe ser de completo conocimiento de cada propietario y arrendatario y cumplirlo a cabalidad con responsabilidad de cumplirlo”.
- “Dejar de ser individualista y tan egoísta y pensar en los demás”.

IV. Conclusiones

En términos generales el encuentro es altamente valorado por los grupos asistentes ya que ha permitido conocer otras realidades y aprender de la experiencia de otros grupos. Se manifiesta la necesidad de contar con espacios de conversación y reflexión como estos, que signifique un acompañamiento grupal a las labores asociadas a la administración de los condominios.

Luego de la presentación, se efectuó una ronda de preguntas, en donde se



abordaron dudas sobre arriendos temporales de departamento, no pago de gastos comunes, gastos comunes que no siempre pueden ser cancelados por los adultos mayores en proyectos de integración, vehículos abandonados en estacionamientos comunes, tenencia responsable de mascotas, entre otros.

Se hicieron muchas observaciones a la ley, sobre todo desde la práctica ya que hay muchas actividades que no existían al momento de la generación de la ley, y que es necesario generar incentivos para una adecuada supervisión por lo que se requieren recursos para desarrollar adecuadamente esa función.

El no pago de los gastos comunes afecta directamente los fondos para gestionar el condominio, lo que redundaría en una escasa capacidad de mantención de estos. Lo anterior es un tema muy preocupante ya que muchos de los grupos señalan que la única forma de mejorarlos es a través del programa de condominios, que potencia la organización y la capacidad de gestión de los grupos.

Se recalca el problema generalizado de no pago de gastos comunes, se indica éste como un punto de permanente conflicto en varios conjuntos, ya que siempre existen personas que “no pescan” pero también hay un grupo significativo de personas que no pueden cancelarlos, especialmente se ha detectado este problema en adultos mayores que se incorporaron a proyectos de integración social.

Se recalcó la necesidad de que a partir de los diálogos ciudadanos generados por el MINVU en todas las regiones, la Secretaría Ejecutiva del programa pueda efectuar un levantamiento con estas observaciones, de manera que puedan abordarse en los reglamentos y modificaciones a la Ley, en caso de ser necesario.

Desde ese equipo se señala que esto está en fase de implementación y que se puede evaluar si existen deficiencias, ya que actualmente existe mucho espacio para las interpretaciones de la ley, por lo que la secretaría va registrando para revisar los aspectos a mejorar porque toda ley es perfectible.

Se reflexiona en torno a la resistencia cultural a la vida en departamentos en la región de Los Lagos, ya que la mayoría de las familias preferían seguir con la tradición de vivir en una casa, con patio y calefacción a leña. Este cambio cultural ha generado una dificultad extra al vivir en comunidad y aceptar otras formas de



relacionarse y otras normas.

También se manifestó la necesidad de destacar las buenas prácticas de los condominios que han logrado organizarse mejor, lo que podría motivar a otros grupos a seguir esos ejemplos y no ver siempre la convivencia como una dificultad.

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 las dirigencias consideran 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 generalmente 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 personas asistentes representantes de conjuntos nuevos 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 las empresas a cargo no siempre han sido tan relevante en la gestión de la conformación de la copropiedad.

V. Plan de Acción y/o Propuesta de Mejora

Observación: en general, se percibe que las familias copropietarias no han logrado internalizar de la mejor manera lo que significa vivir en copropiedad, entendiendo que existen problemas entre los organismos más importantes de un condominio, que son: Copropietarios/as, Comité de Administración y Administrador/a.

Esta situación es una constante en la mayoría de los condominios participantes en la actividad, señalando que gran parte de este trabajo se entiende que debe llevarla adelante sólo el 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, para socializar los alcances y conclusiones del diálogo ejecutado, 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 semestre 2025
- Efectuar una capacitación a directivas de comités de administración sobre aspectos relacionados a la implementación de la Ley de copropiedad y organización de la copropiedad. Plazo: segundo semestre 2025
- Generar una campaña comunicacional con testimonios de buenas prácticas en condominios sociales de la región. Plazo: segundo semestre 2025

VI. Fotos



