



**TALLER PARA ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS SOCIALES**  
**REGIÓN DE LOS LAGOS**  
**“Conversemos sobre la ley 21.442”**

Elemento	Descripción
<b>Título del Taller</b>	<b><i>“Conversemos sobre la ley 21.442”</i></b> Espacio de reflexión orientado a administradores de condominios sociales y directivas de comités de administración sobre aspectos relacionados a la implementación de la Ley y organización de la copropiedad.
<b>Fecha y Lugar</b>	- <b>Fecha:</b> 10 de diciembre de 2025, 19:00 hrs - <b>Lugar:</b> Condominio Torres de Chuyaca, Sede Social de la Junta de Vecinos Parque Chuyaca, ubicada en Calle Diagonal Los Carrera S/N, Osorno
<b>Organizador</b>	- <b>Entidad responsable:</b> programa Condominios sociales Seremi Minvu Los Lagos, Unidad de Participación ciudadana SERVIU Los Lagos. - <b>Facilitadores:</b> - Luis Paredes Robles, relator - Carolina Ayancán Vejar, apoyo relator - Tatiana Gallardo Covarrubias, moderadora - Mónica Olavarria Cortez, coordinación y registro
<b>Participantes</b>	- <b>Número total de asistentes: 25</b> - <b>Perfil:</b> Administradoras y administradores de condominios sociales y directivas de comités de administración, de las comunas de Osorno y Puerto Montt.
<b>Objetivo General</b>	Reflexionar sobre aspectos generales relacionados a la implementación de la Ley de copropiedad y organización de la copropiedad, y el desarrollo práctico de la puesta en marcha de la ley.
<b>Metodología Empleada:</b>  <b>Describir metodología, facilitadores y obstaculizadores.</b>	La actividad contempló en un primer momento, la presentación de cada una de las personas asistentes, ya que si bien el programa de Condominios ha trabajado con cada uno durante mucho tiempo, entre ellos no se conocían totalmente. Ese espacio permitió dar una introducción natural al tema, ya que se ocupó también para dar cuenta de algunos casos vividos como administradores, lo que condujo al segundo momento, en el cual, con el acompañamiento de una presentación, se fue ahondando en los puntos más relevantes de la ley para los asistentes. Lo anterior, generó también que se realizaran preguntas basadas en casos reales, las que fueron respondidas en conjunto, guiadas por el expositor y en base a las experiencias de otros administradores, orientando siempre al conocimiento más profundo de la Ley 21.442. Se les presentó finalmente la sección de la página Minvu donde pueden

	encontrar las Guías prácticas para uso posterior y su difusión en los grupos.
Resultados Clave	<p>- <b>Reflexiones sobre la implementación de la Ley 21.442:</b></p> <p>- <b>Dudas frecuentes:</b> Se señaló varias veces la necesidad de saber cómo ubicar a los propietarios de departamentos que tienen en arriendo sus propiedades y no se hacen responsables del pago de gastos comunes. Se requiere contar con un procedimiento claro al respecto.</p> <p>- <b>Fortalezas Identificadas:</b> - Buena coordinación al interior de los comités de administración - Buena comunicación entre los administradores y el equipo de condominios de la Seremi Minvu</p> <p>- <b>Desafíos Identificados:</b> la implementación de la ley “Cholito” fue un tema muy presente en la actividad, ya que se ve como un elemento que dificulta la convivencia al interior de los condominios, ya que la tenencia de los animales no siempre es responsable, y en muchas ocasiones interfiere en las buenas relaciones de los copropietarios Se trató también la situación de los arrendatarios Sobre este aspecto especial relevancia se indicó tienen las corredoras de propiedades, las que deberían también hacer seguimiento y hacerse responsable de los contratos que se suscriben. Ante esto, se asumió el compromiso de remitir desde la Seremía un oficio a las corredoras indicando los puntos principales de la ley al respecto, sobre todo en lo relativo a los reglamentos de copropiedad. Lo mismo se indicó en relación con los Juzgados de Policía local, con el objeto de poder presentar casos de copropiedad sin patrocinio de abogado. También se señaló que la ley indica que para postular a beneficios de distintos organismos lo pueden hacer en igualdad de condiciones con la personalidad jurídica vigente, sin embargo, actualmente no se les considera como organización funcional, por lo que se debiera habilitar en las bases de licitación esta opción. Por otro lado, se manifestó la necesidad de que en los PAS de los futuros proyectos del DS 49, se realicen ordenamientos al interior de los condominios en torres donde puedan vivir los propietarios de mascotas en torres diferenciadas de a quienes no les gusta convivir con animales, lo que ayudaría a mejorar la convivencia.</p> <p>- <b>Propuestas de Acción Comunitaria:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Crear un comité de resolución de conflictos.</li> <li>2. Organizar jornadas de limpieza y mantención de áreas comunes.</li> <li>3. Implementar un canal digital para comunicar acuerdos.</li> <li>4. Fomentar la convivencia a través de celebraciones comunitarias.</li> <li>5. Vincularse con el Municipio de Osorno, en el caso de los administradores de esa comuna, con el objeto de afinar la coordinación en los aspectos indicados en los puntos anteriores.</li> </ol>

Evaluación del Taller	<p>- <b>Nivel de satisfacción general:</b> la evaluación general del taller fue positiva, relevando la importancia de contar con espacios de reflexión y conversación como estos.</p> <p>- <b>Aspectos mejor evaluados:</b> lo más valorado fue conocer experiencias de otros condominios y cómo los han ido enfrentando, el aprendizaje a través de la experiencia de otros.</p> <p>- <b>Sugerencias para mejoras:</b> Dar más continuidad a este tipo de espacios de reflexión, ya que el tiempo de duración de la actividad fue el adecuado, pero se torna necesario hacerlo de manera periódica, al menos una vez al año.</p>
Desafíos y nudos críticos en el desarrollo del taller	<p>- <b>Aspectos Positivos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parte del grupo de administradores han estado presentes en otras actividades de participación en la región como escuelas y diálogos, por lo que tienen una relación permanente con el ministerio.</li> <li>2. Todos los condominios convocados asistieron a la actividad, por lo que se desprende una fidelización importante de este segmento.</li> <li>3. Compromiso con las actividades del ministerio en la región por parte de los grupos, demostrado a través de una alta participación y compromiso de los asistentes.</li> <li>4. Fue fundamental el apoyo del administrador del Condominio Torres de Chuyaca que fue quien dispuso del espacio y el apoyo logístico para el desarrollo de la actividad, donde toma especial relevancia el trabajo con las comunidades y las capacidades que existen en los territorios.</li> </ol> <p>Generación de propuestas concretas con responsables asignados).</p> <p>- <b>Aspectos a Mejorar:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contar con testimonios audiovisuales que puedan destacar experiencias exitosas en la resolución de conflictos e implementación de proyectos de mejoramiento en condominios de la región. Encargada PAC solicitará dicho apoyo a Comunicaciones Serviu Seremi.</li> <li>2. Desarrollar al menos una reunión anual de revisión de aspectos relevantes para los administradores. Encargado programa propondrá la iniciativa a las autoridades pertinentes.</li> </ol> <p><b>Nudo crítico:</b></p> <p>-Se requiere de financiamiento por parte del Ministerio para este tipo de actividades, ya que los propios asistentes se organizaron para esperar a los asistentes con café y galletas.</p>
Recomendaciones del Ejecutor	<p>- <b>Recomendación 1:</b> Efectuar una serie de videos cortos, que recojan experiencias exitosas de los distintos condominios de la región</p> <p>- <b>Recomendación 2:</b> Desarrollar al menos 1 taller de seguimiento para evaluar el progreso de las propuestas</p> <p>- <b>Recomendación 3:</b> Contar con presupuesto para este tipo de actividades.</p>
Anexos	<p>- <b>Materiales del taller:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentación</li> </ol>




## Fotografías







	 <p>Serviu Los Lagos 13 h</p> <p>Serviu Los Lagos</p> <p><b>Serviu Los Lagos</b></p> <p>En #Osorno estuvimos junto a una veintena de dirigentes de condominios sociales de la comuna y de Puerto Montt para dialogar y resolver inquietudes sobre la Ley 21.442 que regula los condominios sociales. Este espacio de encuentro se dio en la sede de la Junta de Vecinos Parque Chuyaca y contó con exposiciones de funcionarios de Seremi Vivienda y Urbanismo Los Lagos y Serviu Los Lagos, quienes abordaron los requerimientos de las dirigencias y administradores de este tipo de conjuntos habitacionales. #EnTerreno #PlanEmergenciaHabitacional #condominios #osorno #puertomontt...</p> <p>Vista por 248</p> <p>Agregar historia Destacar</p>
<p><b>Contacto</b></p>	<p>- <b>Responsable de la sistematización:</b> Tatiana Gallardo Covarrubias, encargada PAC SERVIU <a href="mailto:tlgallardo@minvu.cl">tlgallardo@minvu.cl</a></p>