
COMISIÓN

CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL

Actualmente existen en La Florida un número importante de viviendas que forman parte de condominios sociales, número que va en aumento por la reciente construcción de nuevos conjuntos de viviendas sociales, todos ellos en la tipología de la copropiedad.

Estos nuevos conjuntos han considerado la experiencia de los conjuntos más antiguos, y se ha mejorado sustancialmente la calidad de las viviendas, tanto en su materialidad, tamaño, diseño y organización. Además, los proyectos más recientes consideran en su desarrollo un período de acompañamiento social que les permite a los nuevos copropietarios tener más conocimiento sobre sus deberes y derechos, y sobre la forma en que deben organizar el condominio.

Sin embargo, la mayoría de los condominios sociales de nuestra comuna, tienen problemas de hacinamiento, de organización (imperla la ley del más fuerte), deterioro en su materialidad (techumbres, redes húmedas, escaleras, etc.), entre otras cosas.

A su vez, muchos de estos condominios, han sido beneficiados por el programa de Mejoramiento de Bienes Comunes que ha permitido invertir una gran cantidad de recursos en mejoras importantes para las familias, como cambio de techumbres, reparación de cajas escalas, revestimiento térmico, cierres perimetrales, instalación de luminarias.

También existen dos proyectos de ampliación de departamentos en las villas Santa Teresa y Los Quillayes.

Principales problemas:

- La principal demanda de las familias es la posibilidad de **ampliar sus viviendas**, ya que existe un alto nivel de hacinamiento, y en general los departamentos son pequeños. Si bien existe un programa que establece la posibilidad de postular proyectos de ampliación, en la práctica este programa ha demostrado ser inviable. Después de 9 años de que existe el programa, solo ha sido posible desarrollar dos proyectos en toda la comuna, ambos con excepcionalidades. Incluso, el proyecto de Santa Teresa cuenta con subsidios desde el 2013 y aún no ha podido ejecutarlo

porque las constructoras no están disponibles a trabajar por los montos que ofrece el subsidio, el cual es evidentemente insuficiente. Además, los montos de los subsidios no han variado, por lo que el tamaño de la ampliación y su calidad, ha disminuido. Por otro lado, sabemos que, a nivel de la Región Metropolitana, solo existen unos cuantos proyectos de ampliación, la mayoría de los cuales tuvo muchos problemas para ser ejecutados. Por último, las Entidades Patrocinantes tampoco están dispuestos a desarrollar proyectos de ampliación, porque no es rentable y son muy complejos.

- **Mejoramiento de Bienes Comunes.** Si bien el programa ha contribuido al mejoramiento de muchos condominios, aún existe un número importante de condominios que no han podido acceder a este beneficio, por la imposibilidad de poder formalizarse, especialmente aquellos más antiguos, pero especialmente aquellos con un número de copropietarios muy superior (Sector 6 de Los Quillayes está constituido por 600 viviendas). Por otro lado, las Entidades Patrocinantes le han hecho el quite a los mejoramientos de redes húmedas y redes eléctricas que son las más deterioradas, pero más complejas de resolver.
- **Rol del Municipio.** Hace algunos años contábamos con la Oficina de Condominios Sociales, quienes prestaban asesoría y acompañaron a varios conjuntos. La actual administración eliminó esta oficina y solo la Egis Municipal trabaja con los condominios que pueden constituirse para postular proyectos. Tampoco existen instancias de mediación que permita resolver los problemas de los vecinos.
- **Juzgado de Policía Local.** La mayoría de los problemas más complejos que tienen los condominios, especialmente aquellos relacionados con la convivencia, la organización y la utilización y administración de espacios y bienes comunes. Los juzgados no dan la prioridad necesaria y a veces demuestran poco conocimiento con respecto a la ley y a la realidad de los condominios sociales.

PROPUESTAS

1. El programa para ampliación de condominios debe ser modificado. Creemos que la mejor alternativa es establecer una lógica de inversión donde sea el Ministerio quien desarrolle los proyectos, utilizar una figura similar a las pavimentaciones

participativas donde se considera la participación y ahorro por parte de las familias. Este mecanismo resolvería especialmente la dificultad de encontrar constructoras solventes, que no están disponibles para realizar proyectos pequeños.

2. Establecer incentivos para que las Entidades Patrocinantes den prioridad a los proyectos de mejoramiento de redes húmedas y redes eléctricas.
3. Que el Municipio reestablezca la Oficina de Condominios Sociales, priorizando la asesoría legal para los copropietarios, el acompañamiento a dirigentes y a la organización, capacitaciones para dirigentes y copropietarios, y la mediación vecinal.
4. Que los Juzgados de Policía Local sean capacitados y sean considerados en la ley con un rol más relevante especialmente para los condominios sociales.
5. Que la ley de copropiedad siga considerando la especificidad de los condominios sociales, otorgándoles un tratamiento especial, incentive y facilite su organización, y entregue herramientas a las instituciones públicas para un mayor y mejor acompañamiento.
6. Recuperar la organización comunal entre los dirigentes de condominios sociales, y con ello recuperar la coordinación, el acompañamiento y la formación de los dirigentes. Además, esta organización debería tener un rol de interlocutor con los actores e instituciones públicas para contribuir al mejoramiento de la política pública a partir de nuestras experiencias.