

M51666

M
A4730
2000
C1

UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

ORGANIZACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS
SOCIALES MODALIDAD SERVIU TIPO C, VILLA
SANTA TERESA DE LOS ANDES, COMUNA DE SAN
FELIPE, EN BASE A LA LEY N° 19.537 SOBRE
COPROPIEDAD INMOBILIARIA.
CREACIÓN DE UN MODELO DE INTERVENCIÓN
PARA LAS PROVINCIAS DE SAN FELIPE Y LOS
ANDES.

**SEMINARIO DE TITULO PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADO EN SERVICIO SOCIAL
TITULO PROFESIONAL DE ASISTENTE SOCIAL**

DOCENTE GUÍA: SR. FERNANDO PASTEN CORDOVEZ

**ALUMNAS : LORENA ALVAREZ RENCORET
LORENA CARVALLO SUMA DE VILLA**

141

Universidad  de Valparaíso
CHILE
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL
BIBLIOTECA

2000



UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL
COLON 2128 - CASILLA 3020 - FONOS: 508650 - 508654 - FAX: 508674
VALPARAISO — CHILE



Ref.: Informa calificación de Seminario de
Título alumnos que se indica.

Fecha, 10 de enero de 2001

SEÑOR DECANO:

En mi calidad de Profesor Guía vengo en informar el Seminario de Título desarrollado durante el año académico 2000 por las alumnas de la Escuela de Trabajo Social Srtas. **LORENA ALVAREZ RENCORET y LORENA CARVALLO SUMA DE VILLA** expuesto en el informe final de dicho Seminario, intitulado "ORGANIZACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES MODALIDAD SERVIU TIPO C VILLA SANTA TERESA DE LOS ANDES EN BASE A LA LEY N° 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. CREACIÓN DE UN MODELO DE INTERVENCIÓN PARA LA PROVINCIA DE SAN FELIPE-LOS ANDES" patrocinado por la **Delegación Serviu San Felipe - Los Andes**.

En la Evaluación, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 42º, del Reglamento del Plan de Estudio vigente, he tenido en consideración los siguientes aspectos: importancia, originalidad y aporte del trabajo al campo profesional; aspectos metodológicos; amplitud y suficiencia del desarrollo del tema y de la bibliografía utilizada; régimen formal de citas; carácter de la redacción y calidad del vocabulario técnico utilizado.

Por lo anteriormente expuesto vengo en calificar el Seminario de Título con nota **6.5 (seis punto cinco)**.

Universidad de Valparaíso
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

FERNANDO PASTEN CORDOVEZ
PROFESOR GUIA

AL SEÑOR
ANTONIO PEDRALS GARCIA DE CORTAZAR
DECANO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
P R E S E N T E
FPC/rra.-



UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL
COLON 2128 - CASILLA 3020 - FONOS: 508650 - 508654 - FAX: 508674
VALPARAISO — CHILE



Ref.: Informa calificación de Seminario de
Título alumnos que se indica.

Fecha, 10 de enero de 2001

SEÑOR DECANO:

En mi calidad de Profesor Informante vengo en informar el Seminario de Título desarrollado durante el año académico 2000 por las alumnas de la Escuela de Trabajo Social Srtas. **LORENA ALVAREZ RENCORET y LORENA CARVALLO SUMA DE VILLA** expuesto en el informe final de dicho Seminario, intitulado "ORGANIZACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES MODALIDAD SERVIU TIPO C VILLA SANTA TERESA DE LOS ANDES EN BASE A LA LEY N° 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. CREACIÓN DE UN MODELO DE INTERVENCIÓN PARA LA PROVINCIA DE SAN FELIPE-LOS ANDES" patrocinado por la **Delegación Serviu San Felipe – Los Andes**.

En la Evaluación, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 42°, del Reglamento del Plan de Estudio vigente, he tenido en consideración los siguientes aspectos: importancia, originalidad y aporte del trabajo al campo profesional; aspectos metodológicos; amplitud y suficiencia del desarrollo del tema y de la bibliografía utilizada; régimen formal de citas; carácter de la redacción y calidad del vocabulario técnico utilizado.

Por lo anteriormente expuesto vengo en calificar el Seminario de Título con nota **6.0 (seis punto cero)**.

Universidad de Valparaíso
CHILE
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

DAGOBERTO SALINAS AVILES
PROFESOR INFORMANTE

AL SEÑOR
ANTONIO PEDRALS GARCIA DE CORTAZAR
DECANO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
P R E S E N T E
DSA/rra.-

Cómo le digo a la tortuga
que yo le gano en lentitud?

A quién le puedo preguntar
qué vine a hacer en este mundo?

libro de las preguntas

Antología II

Pablo Neruda

DEDICO LA FINALIZACIÓN DE ESTE LARGO PROCESO
DE APRENDIZAJE ACADÉMICO Y PERSONAL:

A MIS PADRES Y HERMANOS NELSON Y VALERIA,
GRACIAS POR CREER EN MI, POR SU INCONDICIONAL
APOYO, COLABORACIÓN Y ÁNIMO POSITIVO. A MIS
FAMILIARES QUE ME ACOMPAÑARON, A MI TIA
GALICIA, A LA FAMILIA MALBRÁN QUIROZ Y SAN
PEDRO MALBRÁN, ESPECIALMENTE A NIKOLÁS (MI
POLLO LOCO), QUIEN ME CONTAGIA SU ALEGRÍA. A LA
SRA. INÉS Y DON REINALDO.

RECUERDO TAMBIÉN A RENATO, QUE AUNQUE YA
NO SE ENCUENTRA CON NOSOTROS FUE LA PRIMERA
PERSONA QUE ME INTEGRÓ A ESTE MUNDO
UNIVERSITARIO.

POR ÚLTIMO AGRADEZCO LA AMISTAD
INCONDICIONAL DURANTE TODO ESTE TIEMPO A MIS
AMIGOS: ANDREA, MARCELO, XIMENA, KATHY, PAOLA,
SANDRA, MAGDALENA (Y CLAUDIO POR AÑADIDURA),
ELIZABETH, JORGE Y CON ESPECIAL CARIÑO A MI
AMIGA DE TODA LA VIDA ISABEL.

Ahora ya me puedo responder
que vine a hacer a este mundo

LORENA CARVALLO SUMA DE VILLA

A mis queridos padres, quienes con mucho amor y esfuerzo han permitido que este sueño, Mi Sueño, se haga realidad.

A mi adorado Gonzalo, por ser compañero en el amor y en la vida.

A Jeanette y Diego, por ser fuente de fortaleza.

A Felipe, mi ángel, por su alegría y dulce sonrisa...

... A todos ustedes, por su constante presencia y apoyo.

Gracias

Lorena Álvarez Rencoret.

INDICE

TEMAS	PAG.
<i>INTRODUCCION.</i>	1
CAPITULO I	
<i>INFORME INSTITUCIONAL.</i>	
Aspectos generales de la Institución.	3
1. Breve reseña histórica.	3
2. Marco institucional.	4
2.1. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.	4
2.2. Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.	5
2.3. Servicio de Vivienda y Urbanización.	5
3. Programas Habitacionales.	8
4. Delegación SERVIU San Felipe – Los Andes.	21
a) Objetivos.	21
b) División administrativa.	22
c) Organigrama.	23
d) Función de las Unidades.	24
e) Recursos.	28
CAPITULO II	
<i>DIAGNOSTICO.</i>	
Definición del Problema.	31
Fundamentación.	32

Objetivos de investigación.	36
Marco teórico.	38
1. Antecedentes históricos de las Políticas de Vivienda.	38
2. Concepto de Vivienda.	40
3. Vivienda y su relación con el entorno físico y social.	43
4. Vivienda y Organización Comunitaria.	45
5. Organización Comunitaria y Ley de Copropiedad Inmobiliaria.	48
6. Copropiedad Inmobiliaria.	50
6.1. Antecedentes históricos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.	50
6.2. Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.	51
7. Factores que inciden en el desinterés para organizarse como Comunidad de copropietarios.	
7.1. Factor Psicosociocultural.	57
7.2. Factor Sociológico u Organizacional.	58
7.3. Factor Socioeducativo.	59
Sistema de Hipótesis.	61
Operacionalización de las Variables.	62
Metodología de la Investigación.	
1. Tipo de estudio.	71
2. Unidad de análisis.	71
3. Recolección de datos.	72
4. Procesamiento y análisis de datos.	73
Caracterización Sociodemográfica de la Unidad de análisis.	74
Comprobación de hipótesis.	83
Síntesis Diagnostica.	99
Prognosis.	103

INTRODUCCIÓN

Desde antaño, la vivienda constituye una necesidad básica para las personas y familias.

El Estado de Chile, para garantizar este derecho esencial, desde hace más de 60 años, ha sido pionero en América Latina por sus planes nacionales de vivienda, por sus políticas, sus programas y experiencias de vivienda social.

Actualmente, debido a la escasez de terreno y la necesidad de racionalizar costos, se plantea la necesidad de programas de construcción de edificios de departamentos.

En los últimos años, alrededor de un millón de familias, han accedido a esta nueva modalidad de viviendas sociales. Sin embargo, la satisfacción de contar con una vivienda propia, frecuentemente se ha visto empañada por diversos problemas que afectan seriamente la calidad de vida de las personas que habitan estos Conjuntos Habitacionales.

El desconocimiento de la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, y por lo tanto el desconocimiento de lo que significa vivir en comunidad, la falta de organización de los copropietarios, y la ausencia de programas públicos de apoyo para este proceso, son quizás los problemas más frecuentes que los afectan.

La mayor parte de los vecinos no sabe que adquirió un departamento en copropiedad, no sabe que cuenta con bienes comunes, que existe una ley y un reglamento que los rige y que les establece sus derechos y obligaciones como copropietarios.

Las consecuencias de este desconocimiento se traducen en problemas de vida cotidiana en los condominios, abandono de bienes comunes, uso ilegal de bienes comunes, desarrollo de relaciones interpersonales conflictivas, o ausencia de ellas.

Para hacer frente a estas situaciones, en Diciembre de 1997 se promulga la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en reemplazo de la antigua "Ley de Pisos" proveniente de los años treinta, la cual resultó ser insuficiente para dar solución a todos los requerimientos comunitarios desencadenados.

Esta nueva ley es un instrumento legal que facilita la resolución de muchos de los problemas que afectan a diario a los habitantes de los condominios, ya que tiene por objetivo regular todas aquellas situaciones que genera la vida en comunidad.

Los problemas derivados de la vida en comunidad, son especialmente sentidos por los conjuntos habitacionales construidos por el SERVIU, denominados Condominios de Viviendas Sociales. Esto porque sus asignatarios inician su ocupación sin conocer el régimen al que están legalmente obligados (Ley N° 19.537).

Dentro de esta perspectiva se lleva a cabo el presente seminario, el cual se orienta a conocer como se desarrolla este tipo de comunidad en la comuna de San Felipe, sus principales problemas, los factores y variables que intervienen en su aparición y la adaptación de las familias a este nuevo estilo de vida, para así crear instancias de intervención que contribuyan de manera efectiva, a mejorar la calidad de vida de las familias asignatarias de viviendas sociales modalidad C, esto es edificios de departamentos.

**INFORME
INSTITUCIONAL**

ASPECTOS GENERALES DE LA INSTITUCIÓN

1. Breve reseña Histórica.

Un marco jurídico habitacional ha evolucionado desde que en el año 1906 se dictara la Ley N° 1.838 dirigida a mejorar las condiciones de vivienda de la clase proletaria, creando los Consejos de habitaciones para obreros. Posteriormente, en el año 1.936 con la Ley N° 5.950 se crea un nuevo organismo denominado Caja de Habitación popular cuya orientación era construir exclusivamente para la clase obrera. En el año 1.938 se dicta la Ley N° 6.172 que autoriza por primera vez a una institución previsional, Caja de seguro obrero, para construir con sus fondos económicos a favor de sus afiliados. En 1.948 con la Ley N° 9.135 (conocida como ley Pereira) se define el concepto de vivienda económica y se aplica por primera vez criterio técnico para el metraje de superficie construida. El D.F.L. 285 de 1.953 fusiona toda la institucionalidad existente en la Corporación de la Vivienda CORVI, con ello se comienza a visualizar nítidamente los intereses del Estado en el área habitacional, ejecutando, urbanizando y remodelando barrios además, fomenta la industria y construcción de vivienda, elaborando así los primeros planes nacionales de este sector.

Un hito importante en el marco jurídico del sector habitacional es la promulgación en el año 1.965 de la Ley N° 16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU, del cual depende la CORVI. Crea, además la Corporación de Sistemas Habitacionales CORHABIT, la Corporación de Obras Urbanas COU y la Corporación de Mejoramiento Urbano CORMU. Con posterioridad el D. L. 1.305 del año 1976 dispone la reestructuración del MINVU, creándose las Secretarías Regionales Ministeriales de vivienda SEREMI y fusiona a la CORVI, CORMU, CORHABIT y COU en el Servicio de Vivienda y Urbanización SERVIU, el que funciona a nivel regional y en el área metropolitana.

2. Marco Institucional.

En la actualidad los órganos administrativos que componen el sector vivienda son: el Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU, quien delega funciones en las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y en los Servicios de Vivienda y Urbanización SERVIU.

2.1- Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

a) Misión:

El MINVU tiene como misión otorgar mayor calidad de vida a la gente y favorecer su acceso a una vivienda protegiendo a los sectores de menores recursos, fomentando la vida en asentamientos eficientes, equitativos y amistosos. Asimismo, formula y supervigila las políticas de vivienda y desarrollo urbano y las normas técnicas para su cumplimiento.

b) Objetivos:

- Disminuir el déficit habitacional.
- Focalizar los programas preferentemente a la población de menores ingresos.
- Mejorar la calidad de la vivienda, en materia de diseño, tecnología de construcción, entorno, equipamiento, áreas verdes e infraestructura social.
- Propender a un equilibrio entre las zonas urbano y rural.
- Asegurar el acceso a una vivienda de estándar mínimo, para atender a la población de menores ingresos que no tienen capacidad ni solvencia de pago.

2.2. Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

Las SEREMI son las unidades de apoyo directo del Subsecretario y cumplen las siguientes funciones:

- Dirigir y coordinar la gestión de las divisiones del servicio.
- Dirigir los asuntos administrativos del Ministerio y velar por el bienestar del personal a través de la división administrativa.
- Dirigir las relaciones públicas y difundir las políticas y actividades del Ministerio.
- Controlar los estudios, proyectos e investigaciones técnicas relacionadas con actividades del Ministerio.
- Dirigir y coordinar las políticas relativas al bienestar habitacional de la población urbana o rural, en aspectos tales como: asistencia técnica, socioeconómica, educativa y cultural.

2.3. Servicio de Vivienda y Urbanización.

Los SERVIU metropolitano y regionales son instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el gobierno a través del ministerio de Vivienda y Urbanismo, con personalidad jurídica, con patrimonio distinto del fisco, de duración indefinida, de derecho público y ejecutores dentro de su jurisdicción de las políticas, planes y programas que ordene directamente el Ministerio o a través de sus Secretarías Ministeriales. (1)

(1) Decreto Ley N° 1.305, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile, 1976.

a) Objetivos:

- Modernizar los planes que le encomienda el MINVU.
- Proyectar y ejecutar las urbanizaciones, remodelaciones y edificaciones de las poblaciones, conjuntos habitacionales, barrios o viviendas individuales y de sus respectivos equipamiento comunitario.
- Realizar la ejecución y reparación de las obras de los planes y los programas en conformidad con presupuestos asignados.
- Ejecutar las obras que proyecta.
- Asignar y transferir las viviendas.
- Ejecutar la recaudación para la implementación de los programas.

b) Funciones:

Los SERVIU están facultados para adquirir terrenos, efectuar subdivisiones prediales, formar lotes, proyectar y ejecutar urbanizaciones, proyectar y llevar a cabo remodelaciones, construir viviendas individuales, poblaciones, conjuntos habitacionales y barrios, obras de equipamiento comunitario, formación de áreas verdes y parques industriales, vías y obras de infraestructura y en general, cumplir toda otra función de preparación y/o ejecución que permita materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio. (2)

Para el cumplimiento de sus funciones, los SERVIU están facultados para expropiar, comprar, permutar, vender, dar en comodato o arrendamiento toda clase de inmuebles, fijando precios y rentas, licitar dar y recibir en pago, aceptar cesiones, erogaciones, donaciones, herencias y legados, en general, adquirir a cualquier título o enajenar a título honorarios, bienes muebles o inmuebles, conceder préstamos y contratos, en este último

(2) Reglamento Orgánico de los SERVIU, Título I, art. 2.

caso, previa aprobación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, abrir cuentas corrientes bancarias, contratar sobregiros, girar, aceptar, endosar y avalar letras de cambio y suscribir documentos comerciales de créditos. (3)

c) Política de la Institución.

Dentro de las políticas sociales gubernamentales, la vivienda ocupa un lugar importante, es por ello que se elaboran lineamientos de acción destinadas a dar solución con prioridad a aquellos sectores de menores ingresos, sin dejar de lado a los demás sectores poblacionales.

La política habitacional implementada por los SERVIU se compone de programas habitacionales, los que se dirigen a distintos sectores poblacionales, por lo cual contienen diversos requisitos. Estos programas se financian por medio de tres fuentes:

1. Subsidio del Estado.
2. Ahorro del postulante, y
3. Crédito hipotecario (optativo)

Como estrategia de acción para optimizar el accionar, los recursos y la ejecución de los programas en aquellas regiones con mayor densidad poblacional, los SERVIU se dividen en Delegaciones provinciales.

(3) Reglamento Orgánico de los SERVIU, Título I, art. 4.

PROGRAMAS HABITACIONALES

1. Programa de vivienda progresiva 1ª etapa. Modalidad SERVIU:

Este programa consiste en la entrega de un sitio urbanizado, con la construcción de baño, cocina y una pieza. Se dirige a familias de escasos recursos, con extrema necesidad habitacional, que no disponen de sitio propio. El ahorro del postulante es de 8 UF y el del Estado de 132 UF. En este sistema el beneficiario no cancela dividendos.

2. Programa de vivienda progresiva 1ª etapa. Modalidad Privada:

En esta modalidad se obtiene un subsidio habitacional que permite contratar la edificación de la primera etapa de la vivienda, es decir, se financia la urbanización del terreno, esto es, agua potable, luz, alcantarillado, pavimento, y construir una unidad sanitaria consistente en baño y cocina como mínimo.

Se dirige a familias de escasos recursos, cuyo ingreso familiar mensual sea hasta 7 UF aproximadamente, que cuenten con terreno de propiedad individual o colectiva, y que estén dispuestos a gestionar la contratación y supervisión de las obras con la asistencia técnica necesaria.

Esta primera etapa se financia con:

- a) Un subsidio del Estado de 132 UF como máximo. Alternativamente se puede postular a un subsidio de 150 UF, siempre que se renuncie expresa y de manera definitiva a la postulación a la 2ª etapa.
- b) Su propio ahorro, si el sitio está cancelado en su totalidad el ahorro es optativo. En caso de tener deuda pendiente por el sitio, se exige entre 3

y 8 UF de ahorro mínimo, dependiendo del monto de la deuda, la que no puede ser superior a 18 UF por postulante.

3. Programa de vivienda progresiva 2ª etapa. Modalidad privada.

En esta modalidad el SERVIU otorga un subsidio que permite continuar la construcción de la vivienda. El subsidio habitacional contribuye a financiar la edificación de una superficie habitable, complemento de la primera etapa existente, cuyo tamaño, diseño y materiales empleados varían de acuerdo a la región y a las negociaciones de los interesados con las empresas constructoras o contratistas.

Se dirige a familias que puedan acreditar la 1ª etapa de su vivienda, construida o financiada a través de alguna institución del sector vivienda o municipalidad, acreditándose una renta mensual entre 2 y 7 UF y deben estar dispuestos a gestionar la contratación y supervisión de obras con la asistencia técnica necesaria.

El precio aproximado de esta 2ª etapa es de 70 UF y se financia con:

- a) Subsidio del Estado
- b) Ahorro del postulante y,
- c) De manera optativa crédito hipotecario.

El ahorro mínimo exigido es de 5 UF, en tanto que el subsidio del Estado y el crédito hipotecario varían de acuerdo al monto del subsidio recibido en la primera etapa.

Subsidio 1ª etapa	Subsidio 2ª etapa	Crédito Hipotecario
a) 100 UF u otra forma de financiamiento.	35 UF	30 UF
b) 132 UF	18 UF	47 UF

4. Programa Densificación predial. Vivienda progresiva modalidad privada:

En este programa el SERVIU otorga un subsidio que permite aumentar el número de viviendas en un mismo terreno. Este subsidio habitacional permite:

- A la familia allegada contratar la primera etapa de su vivienda, esto es la urbanización del sitio y construir la unidad sanitaria que comprende baño y cocina como mínimo.
- A la familia propietaria del sitio contratar la segunda etapa de su vivienda, es decir, un espacio habitable que complemente la primera etapa existente.

Este programa se dirige a:

- Familias que vivan allegadas en un sitio susceptible de densificar y cuenten con la disposición del propietario de venderles o cederles parte del terreno para construir en él.

- Familias propietarias o asignatarias de 1ª etapa de vivienda progresiva o solución similar, construida o financiada a través de una institución del sector vivienda o municipio, que deseen ampliar su vivienda, cuenten con sitio apto para densificar y postulen simultáneamente con el allegado en el terreno que ambos habitan.

Los interesados deben contar con asistencia técnica para definir la factibilidad del proyecto de construcción y una vez recibido el beneficio estar dispuesto a gestionar la contratación y supervisión de las obras.

La 1ª etapa se financia a través de:

- Subsidio del Estado: máximo 132 UF, alternativamente se puede postular a un subsidio de 150 UF, siempre que renuncie expresa y de manera definitiva a la 2ª etapa.
- Ahorro: Si el sitio ha sido cedido o está totalmente pagado, el ahorro es optativo. En caso de tener deuda pendiente por el sitio se exige entre 3 y 8 UF de ahorro mínimo, dependiendo del monto de la deuda, la que no puede ser superior a 18 UF. Al financiamiento de la deuda por el sitio se puede destinar 8 UF del ahorro y hasta 10 UF del subsidio.

La 2ª etapa tiene un valor cercano de 70 UF y se financia con:

- Subsidio del Estado.
- Ahorro del postulante
- Optativamente Crédito hipotecario.

El ahorro mínimo exigido es 5 UF, en tanto que el subsidio del Estado y el crédito hipotecario varían de acuerdo al monto del subsidio recibido en la 1ª etapa.

Subsidio 1ª etapa	Subsidio 2ª etapa	Crédito hipotecario
a) 100 UF u otra forma de pago.	35 UF	30 UF
b) 132 UF.	18 UF	47 UF

5. Programa vivienda básica SERVIU:

Programa dirigido a familias que no sean propietarias cuyos ingresos varíen entre 3 y 8 UF.

Consiste en una vivienda nueva sin terminaciones, compuesta de baño, cocina, estar - comedor y 2 dormitorios y cuya superficie edificada fluctúa entre los 41 y 46 metros cuadrados.

El precio de la vivienda es de aproximadamente 260 a 280 UF y se financia con:

- Subsidio del Estado con un máximo de 140 UF;
- Ahorro del postulante mínimo de 10 UF.
- Crédito hipotecario a través del SERVIU cercano a 110 UF. (Dependiendo del valor de la vivienda y del ahorro del postulante).

6. Programa de vivienda básica de libre elección:

Es un programa habitacional mediante el cual se obtiene un certificado de subsidio habitacional que se otorga por una sola vez para

financiar la compra de una vivienda definitiva nueva o usada en un sector urbano o rural, destinada al uso habitacional. Este programa permite también construir en un sitio propio.

A este programa pueden postular familias de sectores de menos recursos, que tienen posibilidades de mayor ahorro y mayor compromiso de endeudamiento.

A través de esta solución habitacional se pueden comprar o construir viviendas desde 260 hasta 650 UF.

Se financia a través de:

- Subsidio habitacional: tiene un valor máximo de 140 UF, no pudiendo ser su monto superior al 70% del valor de la vivienda.
- Ahorro previo. El ahorro mínimo que se exige es de 20 UF (de acuerdo al valor de la vivienda) y depositado en su cuenta de ahorro.
- Crédito hipotecario: es un préstamo optativo destinado a complementar el precio de la vivienda y se puede obtener por medio de SERVIU o entidades particulares:
 - Crédito SERVIU, es máximo 100 UF y se debe devolver en un plazo hasta de 12 años, cancelando dividendos mensuales. El crédito incluye seguro de incendio y de desgravamen.
 - Crédito hipotecario particular, pactando los requisitos, montos y devoluciones con la respectiva entidad crediticia.
 - Aporte de terceros: también se consideran aportes adicionales que consigue el postulante en entidades ajenas y que sirven para financiar la vivienda. Esta modalidad de financiamiento es optativa.

7. Programa Especial para Trabajadores (PET):

Es un programa dirigido a trabajadores dirigidos a trabajadores que posean condiciones de ahorro y una renta estable no inferior 11 UF mensuales.

Consiste en un subsidio que permite financiar una vivienda nueva de material sólido, cuya superficie edificada es entre 40 a 50 metros.

La tipología de construcción corresponde a casa pareada de 1 o 2 pisos o departamentos en bloques.

El financiamiento de este programa es:

- Valor de la vivienda : Entre 400 a 480 UF
 - Valor del subsidio : 90 UF, aporte del Estado.
 - Ahorro previo mínimo : 50 UF, esfuerzo del postulante.
-
- Deuda o crédito máximo : 65 % (UF) valor vivienda.
 - Plazo para cancelar : 12 a 20 años
 - Dividendos mensuales : 2,10 Índice Valor Promedio (IVP).

A las zonas de renovación urbanas definidas por el MINVU, el subsidio de este programa alcanza un valor de 130 UF.

8. Programa Subsidio Habitacional Rural:

Título I.

A través este programa el Estado otorga un subsidio que constituye un complemento al ahorro, para la construcción de una vivienda rural definitiva, segura e higiénica.

Se entiende por vivienda rural aquella ubicada en localidades con una población cercana a 2.500 habitantes.

El MINVU está interesado en que los habitantes rurales tengan una vivienda propia para que la habiten junto a su grupo familiar y mejoren sus condiciones de vida.

Esta destinado a habitantes rurales: campesinos, pescadores, pirquineros, agricultores, trabajador forestal o temporero y, dispone de un terreno, están en condiciones de postular a este programa.

El precio de la vivienda puede alcanzar hasta las 260 UF, sin embargo, si se postula de forma colectiva y esta cuenta con urbanización exigida para las viviendas sociales, su valor puede aumentar hasta las 400 UF. La construcción se financia a través de un subsidio cuyo monto no podrá exceder al 75 % del valor de la vivienda, con un tope máximo de 150 UF. Con un ahorro mínimo de 5 UF.

Parte del subsidio puede destinarse al pago de asistencia técnica y/o costos de escrituración o regularización e inscripción de dominio.

Título II.

A través de este programa el Estado otorga un subsidio para la adquisición o construcción de una vivienda rural definitiva, segura e higiénica.

Pueden postular a este programa habitantes de sectores rurales, tanto de manera individual como colectiva, pescadores campesinos, pirquineros agricultores, trabajadores forestales o temporeros interesados en adquirir o construir una vivienda ubicada en asentamientos poblacionales o nuevos villorrios, sin la necesidad de contar con un terreno.

El precio de la vivienda puede alcanzar hasta las 260 UF, sin embargo, si se postula de manera colectiva y se cuenta con la urbanización exigida para las viviendas sociales, su valor puede aumentar hasta las 400 UF.

La construcción se financia por medio de:

Un subsidio cuyo monto no podrá exceder al 75 % del valor de la vivienda, con un máximo de 200 UF y con un ahorro mínimo de 10 UF. Parte del subsidio puede destinarse al pago de asistencia técnica y/o de escrituración o regularización e inscripción de dominio.

Título III.

A través de este programa el Estado otorga un subsidio que constituye un complemento del ahorro para financiar conexiones e instalaciones domiciliarias de agua potable y de evacuación de aguas servidas en viviendas rurales; no cubre gastos de consumo y explotación de esas obras.

Esta destinado a habitantes rurales: campesinos, pescadores, pirquineros, agricultores, trabajadores forestales y temporeros. Para postular se requiere conectar la vivienda que se habita a la red de agua potable y alcantarillado.

La ejecución de las obras de saneamiento se financia:

- Un subsidio cuyo monto máximo de 70 UF y,
- Con el ahorro del postulante, con un mínimo de 3 UF.
- Parte del subsidio puede destinarse al pago de asistencia técnica.

9. Programa de subsidio de renovación urbana:

Las áreas de renovación urbanas son áreas de la ciudad delimitadas por el MINVU dentro de la V región, en las cuales aprovechando la infraestructura existente se estudia el repoblamiento de barrios en el casco antiguo de una ciudad.

Las áreas de renovación urbana en la V región son: Valparaíso,

Placilla, Quillota; La Calera, San Felipe y San Antonio.

El programa consiste en un subsidio entregado por el Estado y constituye un complemento del ahorro del beneficiario y del crédito hipotecario que obtenga en una institución privada.

Este subsidio es especial, y se podrá aplicar exclusivamente para financiar la adquisición, construcción, alteración o reparación de viviendas emplazadas en zonas de Renovación Urbana, normada por el MINVU.

Pueden postular:

- Viviendas nuevas que construyan en terreno propio o de particulares (empresas, cooperativas entre otras).
- Viviendas ya construidas que se alteran o reparan para venderlas a los beneficiarios de este subsidio.

Este programa se financia a través de:

- Ahorro previo.
- Subsidio del Estado.
- Crédito hipotecario.

10. Programa de subsidio Unificado:

Es un programa que colabora a financiar la compra o construcción de una vivienda económica, nueva o usada, ubicada en zona urbana, rural o aquellas emplazadas en zonas de Renovación Urbana.

Si es asignado el beneficio de subsidio en este programa se recibe un certificado con una cantidad de UF, el cual tiene un máximo de aplicabilidad de 21 meses. que permite adquirir la vivienda o construir en terreno propio durante la vigencia de éste.

La postulación puede ser individual o colectiva. Si es colectiva se debe presentar un proyecto habitacional y se puede efectuar por medio de cooperativas de viviendas, fundaciones, corporaciones, grupos organizados con Personalidad Jurídica.

Anualmente se efectúan llamados para postular a este programa, las fechas de informaciones e inscripciones se avisan por los medios de difusión correspondientes.

Con respecto al financiamiento, para la aplicación del sistema de subsidio, este se ha dividido en dos tramos de postulación.

Tramos	Valor de la vivienda	Subsidio solicitado	Ahorro mínimo
1	Viviendas hasta 650 UF	De 100 a 120 UF	65 UF
2	Viviendas de 650 UF hasta 1.000 UF	De 80 a 100 UF	100 UF

11. Programa de vivienda básica para el adulto mayor:

Este es un programa que entrega una vivienda (casa o departamento) llamada básica, puesto que tiene todo lo necesario para que viva en ella. Cuenta con 2 o tres dormitorios, comedor, estar, cocina y baño.

Requisitos para postular:

- Se postula únicamente en forma individual.
- No se necesita ahorro previo.

- Las personas interesadas deben indicar preferencia de la comuna en que se quiere residir.
- Pueden postular personas que tengan 65 años cumplidos a la fecha de postulación, solteras, casadas o viudas y con urgente necesidad habitacional.

Este programa se financia:

- Como préstamo : Si la renta familiar acreditada es inferior a 1,5 UF no se cancela arriendo y el SERVIU la entrega en calidad de préstamo.
- Como arriendo : Si la renta familiar acreditada es superior a 1,5 UF, se debe cancelar el equivalente al 10% de la renta acreditada. El monto mínimo mensual a cancelar es de 0,3 UF.

El programa posee características especiales:

- No se vende.
- No entrega subsidio.
- La vivienda se entrega en calidad de préstamo y en calidad de arriendo.

En este programa las viviendas no constituyen herencia y el SERVIU la recupera para entregarla a otro postulante una vez que fallecido el ocupante.

Si el cónyuge sobreviviente tiene 65 años cumplidos, continua ocupante la vivienda en las mismas condiciones (arriendo o préstamo), de acuerdo a su situación económica.

12. Programas habitacionales para personas discapacitadas:

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo ha dictado en el año 1965 dos Decretos Supremos para colaborar con la integración social de las personas con discapacidad. Ellos son:

- D.S. 40 : Modifica las normas vigentes de urbanización y construcción para discapacitados.
- D.S. 41 : Adecua los sistemas de subsidios habitacionales a la postulación de discapacitados.

Ambos decretos tendrían vigencia sobre las edificaciones que se construyan en el futuro y en los próximos llamados de los programas y subsidios habitacionales.

DELEGACIÓN SERVIU SAN FELIPE - LOS ANDES

Esta Delegación SERVIU extiende su radio de acción a las 10 comunas que conforman la provincia de San Felipe: Llay Llay, Catemu, Panquehue, San Felipe, Putaendo y Santa María y de Los Andes: San Esteban, Los Andes, Calle Larga y Rinconada de Los Andes, con una población compuesta por 20.000 inscritos en sus registros.

1. Objetivos:

□ **Objetivo general:**

"Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población, en lo que se refiere al área habitacional en las provincias de San Felipe y Los Andes".

□ **Objetivos específicos:**

Los objetivos que se persiguen por medio de la acción e intervención profesional se dirigen a:

- Asesorar al Delegado en materias socio - habitacionales para una adecuada toma de decisiones.
- Potenciar, coordinar y asesorar a organismos intermedios de servicios públicos y privados que colaboran en la gestión.
- Velar para que los sistemas, procedimientos y programas estén focalizados hacia las personas hacia las personas y grupos de mayor prioridad socio habitacional.

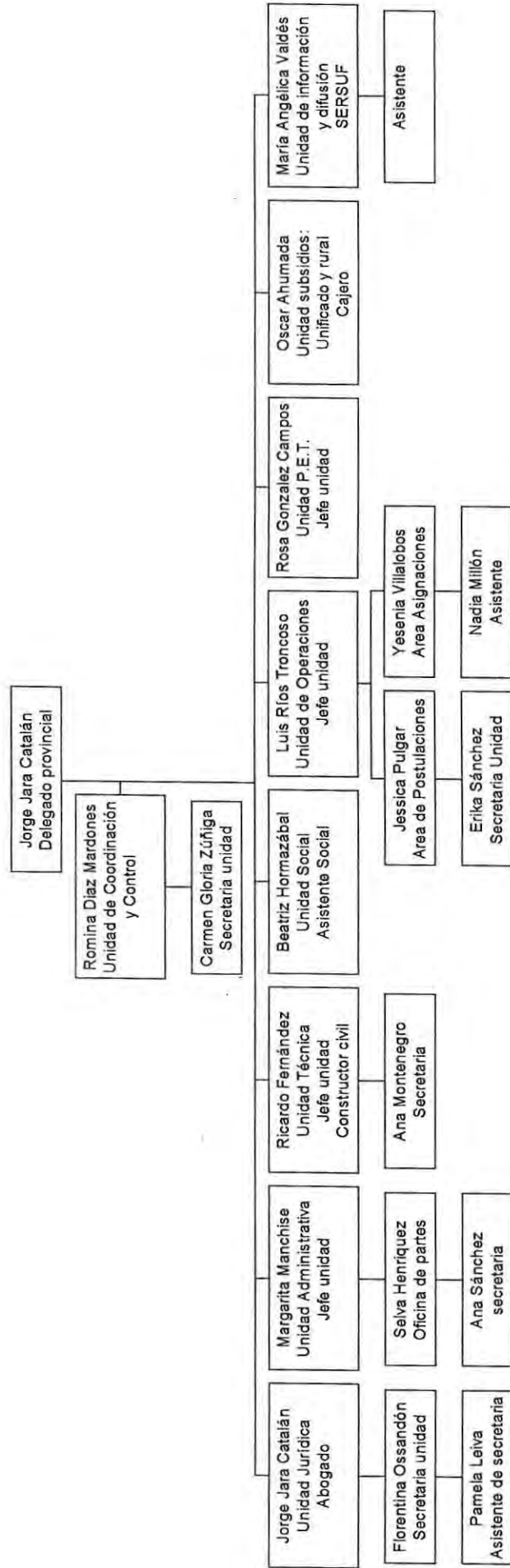
- Impulsar la elaboración e implementación de proyectos sociales, que beneficien directa o indirectamente a personas, grupos o comunidades, tendiendo a una solución integral en el área de vivienda.
- Coordinar acciones con Asistentes sociales de la Dirección Regional, con el objeto de unificar criterios o procedimientos profesionales.

2. División administrativa:

La delegación se compone de 11 unidades o departamentos, los cuales son:

- Unidad de información y difusión.
- Unidad técnica.
- Unidad de cobranza.
- Unidad de leasing habitacional y de subsidio rural unificado.
- Unidad de operaciones habitacionales.
- Unidad de postulaciones
- Unidad de Servicio social.
- Unidad de Programa Especial para Trabajadores (PET).
- Unidad jurídica.
- Secretaría Delegación.
- Oficina Delegado provincial.

ORGANIGRAMA SERVIU
DELEGACIÓN PROVINCIAL
SAN FELIPE - LOS ANDES



3. Función de las unidades.

Las unidades o departamentos que conforman la Delegación provincial SERVIU San Felipe - Los Andes tiene entre otras las siguientes funciones:

□ **Delegado provincial:**

- Realizar funciones administrativas con relación al personal a su cargo.
- Contratar obras de conservación de pavimentos en las áreas urbanas, de acuerdo a formatos asignados hasta por un máximo de cinco mil cuotas de ahorro, inspeccionar las obras por una comisión integrada por la delegación y un inspector del Departamento Técnico, recepcionarlo y proceder a la preparación de las órdenes de pago correspondiente.
- Dictar las resoluciones para asignación de viviendas.
- Autorizar arriendo, uso y goce de una vivienda.
- Autorizar cambios de nombres a favor del cónyuge del grupo familiar originario de la asignación, cuando es por fallecimiento, abandono de hogar o impedimento físico que sea procedente por siempre. Lo anterior siempre y cuando no haya sido otorgado el título de dominio.

□ **Unidad Jurídica:**

- Realizar todas las gestiones de orden legal o judicial: Patrocinar y defender la institución cuando así lo disponga la autoridad superior.
- Preparar y redactar las escrituras y demás instrumentos jurídicos necesarios para el correcto funcionamiento de la Delegación.
- Otorgar escrituras de cancelación, alzamiento de posposiciones de

hipotecas, gravámenes y prohibiciones en los casos que determine la autoridad superior.

- En general, realizar y dar cumplimiento de las demás labores de carácter jurídico que se le encomienden.

□ **Unidad de administración:**

- Estudiar y proponer las medidas tendientes al perfeccionamiento de los funcionarios gestionando cursos, charlas, conferencias, seminarios y foros.
- Administrar los recursos materiales y financieros con los que dispone la Delegación.
- Administrar al personal de servicios menores de la Delegación.

□ **Unidad técnica:**

- Mantener actualizado un archivo de planos por cada una de las comunas que conforman la delegación provincial.
- Proponer proyectos de pavimentación.
- Proponer proyectos de mejoramiento de pavimentación.
- Visar permisos de ruptura de pavimento, fijando derechos de inspección y garantías.

□ **Unidad de operaciones habitacionales:**

- Efectuar todas las gestiones referentes a la postulación y asignación que dan cuenta los D.S. 62/84 (V. y U.) y D.S. 140/90 (V. y U.) y sus modificaciones posteriores.

- Mantener actualizado el catastro de viviendas de la Delegación.
 - Promover la participación de los postulantes a viviendas en la solución de sus problemas habitacionales mediante la formación de comités o cooperativas, asesorándolos en su organización.
 - Inspeccionar periódicamente las viviendas de la jurisdicción provincial, para constatar que ésta sea utilizada por el asignatario e informar a la unidad jurídica, con todos los elementos de juicio necesarios, cuando se detecte alguna infracción a las normas que regulan el subsidio habitacional.
 - Recepcionar de los postulantes modificaciones de ahorro, aumento de cargas familiares, cambios de domicilio, de inscripción o cualquier otro de postulación que requiera el o los interesados, informando de ello oportunamente a la autoridad superior.
- **Unidad plan especial para trabajadores (P.E.T.):**
- Efectuar todas las gestiones referentes a la calificación y otorgamiento del respectivo subsidio habitacional que da cuenta el D.S. 235/85 (V. y U.).
 - Informar mediante charlas, cartillas de información u otro medio a los participantes de este programa de las obligaciones y derechos que le franquea el reglamento.
- **Unidad social:**
- Organizar y asesorar comités habitacionales de los diferentes programas que atiende el SERVIU.
 - Atender y orientar a postulantes de viviendas cuando éstos presenten un problema habitacional.
 - Mantener coordinación constante con las municipalidades y con todas

aquellas instituciones y organizaciones que así lo requieran.

- Representar a SERVIU ante organizaciones de la comunidad afines a la profesión como, por ejemplo, Consejo Nacional de la Discapacidad.

□ **Unidad de cobranza:**

- Mantener bajo su directa tuición la caja recaudadora de la Delegación.
- Mantener actualizada la estadística de emisiones y recaudaciones.
- Informar acerca del estado de deuda a la unidad de asesoría jurídica, para que ésta pueda confeccionar las Escrituras de cancelación, alzamiento u otro, preparando para la firma de la autoridad la resolución correspondiente.

□ **Unidad de subsidios:**

- Orientar la postulación a los subsidios Rural y Unificados.
- Unidad de coordinación y control:
- Coordinar y controlar el funcionamiento de todos los programas habitacionales.
- Coordinar el programa de Movilidad habitacional.
- Coordinar programa Chile Barrio.
- Controlar los procesos de inscripción, postulación y asignación.
- Realizar reuniones periódicas de coordinación con las diferentes unidades de la Delegación.
- Coordinar las fiscalizaciones de las poblaciones ya asignadas.

□ Unidad de Difusión e información:

- Informar sobre organización, competencia, funcionamiento del Órgano como así mismo, informar sobre ubicación, competencia y horarios de las unidades de la administración del Estado pertenecientes a otros Órganos.
- Informar a los usuarios sobre los diversos programas de SERVIU.
- Orientar en la inscripción a los usuarios.
- Coordinar información de manera constante entre la Delegación y otras instituciones comunitarias.
- Coordinar todos los eventos de la Delegación provincial con la Unidad regional, instituciones y vecinos involucrados en estos eventos.
- Dirigir y representar el departamento SERSUF(servicio de reclamos, sugerencias y felicitaciones).

4. Recursos.**Recursos Materiales:**

La Delegación provincial cuenta con:

- 12 oficinas destinadas a las unidades, cada una con el equipamiento necesario para su funcionamiento.
- 1 oficina de archivo.
- 1 oficina con fotocopidora.
- 1 bodega de materiales.
- 1 cocina - comedor.
- 4 baños.
- 9 computadores.
- 1 televisor y vídeo grabador.

Recursos humanos:

- 1 Abogado (Delegado provincial).
- 1 Constructor civil.
- 2 Asistentes sociales.
- 1 Jefe de secretaría administrativa.
- 1 Jefe de Unidad de operaciones.
- 1 Receptor de subsidios.
- 1 Jefe unidad PET.
- 1 Encargada de informaciones y difusión.
- 10 Secretarias.
- 4 Alumnos en práctica.

Recursos financieros:

Las delegaciones provinciales de SERVIU no disponen de financiamiento directo para las obras de construcción, son las delegaciones regionales las encargadas de administrar los recursos que destina el MINVU, por lo tanto, los dineros que devengan de las edificaciones son cancelados por esta entidad.

Pero para tener un registro estadístico de los fondos económicos invertido en las provincias la Delegación realiza un balance cada fin de año Este se evalúa en UF. invertidas en cada proyecto de construcción.

A continuación se describe el balance del año 1999:

PROGRAMA	MONTO
Pavimentación	\$ 457.495.349
Pavimentación participativa	\$ 194.723.103
Subsidios	71.783 UF
Viviendas construidas	104.744 UF
Subsidios	71783 UF
Diseño de ingeniería	\$ 8.500.000

Descripción en UF de subsidios otorgados

SUBSIDIO	MONTO DE INVERSIÓN
Rural	18.090
Unificado	25.070
Progresivo	12.750
P.E.T.	4.386
Básico privado	9.600
Básico SERVIU	1.887
Total	71.783

DIAGNÓSTICO

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Desinterés que presentan los asignatarios del condominio de viviendas sociales Villa Santa Teresa de Los Andes, Población Sargento Aldea de la comuna de San Felipe, para conformarse como comunidad de copropietarios en base a la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

FUNDAMENTACIÓN

El aumento de demanda de la población en cuanto a obtener una vivienda propia ha provocado diversas consecuencias, entre ellas se encuentra la escasez de terrenos donde construir, se agrega además la necesidad del Gobierno de dar una respuesta eficiente frente a ésta situación, para lo cual se ha visto obligado a racionalizar costos y por lo tanto construir departamentos en bloques. Por ello es que el parque de edificios ha crecido sobremanera en un corto período de tiempo.

El fuerte incremento de éste tipo de propiedad hizo necesario el replanteamiento de la legislación vigente desde la década del treinta conocida como Ley de Pisos, ya que se percibió que en este tipo de viviendas surgían nuevos y variados conflictos, ligados principalmente a la convivencia e interacción entre vecinos.

Como respuesta a esas situaciones y con el propósito de regular la vida en comunidad es que se promulga en 1997 la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, la cual representa un notable avance a la regulación de Condominios, ya que busca favorecer la organización de los vecinos dándoles más autonomía para tomar decisiones, para actuar y administrar. Esta Ley cuenta entre sus principales innovaciones:

- Establece dos tipos de condominios (en altura y extensión).
- Otorga al Reglamento de Copropiedad el carácter de obligatorio y de requisito para acogerse a la Ley.
- Establece una normativa especial para Condominios de Viviendas sociales.

La Ley 19.537 es un instrumento que facilita la resolución de muchos de los problemas que afectan a diario a los habitantes de los condominios, ya que establece claramente los derechos y deberes de los copropietarios.

La experiencia de vivir en copropiedad tiene características particulares que la diferencian de habitar en casas donde la propiedad del bien raíz es exclusiva de una persona, ya que por un lado se es dueño exclusivo de la vivienda, y por el otro, se comparten bienes de dominio común. Situación que es desconocida por un gran número de personas.

Las consecuencias de ésta desinformación son diversas, abandono y ocupación ilegal de bienes comunes, problemas de interacción entre vecinos y falta de una organización que permita normar y administrar los condominios en base a la legislación vigente, todo lo cual conlleva a un deterioro en la calidad de vida de sus habitantes.

Los problemas derivados de la vida en comunidad son sentidos de manera especial por los Conjuntos Habitacionales de departamentos construidos por SERVIU, denominados Condominios de Viviendas Sociales, los cuales se caracterizan por contar con un reducido espacio por unidad y además, porque sus habitantes inician su ocupación temprana, y por lo tanto, la vida en copropiedad sin contar con un sistema de administración previamente definido y sin conocer el régimen de copropiedad al que están legalmente obligados.

Sumado a lo anterior, es posible encontrar en éste tipo de poblaciones una gran variedad de estratos socioeconómicos y de patrones subculturales, que inciden directamente en la diversidad del Conjunto Habitacional, ya que cada residente esculpe su sello personal tanto en la propiedad como en el medio físico que rodea a su vivienda, lo cual puede generar conflictos entre los demás comuneros.

Vivir en comunidad significa vivir en mutua dependencia, lo que impone ciertas exigencias básicas de comunicación y acuerdo entre los

vecinos. Exige por ejemplo, acordar como se cuidarán los bienes comunes, cuanto se pagará por gastos comunes, quienes asumirán como representantes de los copropietarios, que normas establecerán para garantizar la sana convivencia entre vecinos, etc.

Cuando en un Condominio de Vivienda Social sus habitantes no logran ponerse de acuerdo en temas como los antes señalados, sus efectos se perciben tanto en el aspecto físico del condominio como en las relaciones humanas. En relación a esto último, la falta de comunicación entre vecinos y de una normativa clara que se ajuste a la realidad de los copropietarios facilitará un tipo de convivencia en que domine el más fuerte y no la voluntad de la mayoría o el bien común como debiera ser.

Dada la responsabilidad que le compete a cada copropietario en la tarea de hacer de su condominio un buen lugar para vivir, es necesario contar con espacios y canales adecuados para la comunicación e interacción entre vecinos, por ende, se requiere que cada copropietario cuente con un adecuado sistema de administración que garantice el buen cuidado de los bienes y servicios comunes, así como una convivencia social armoniosa.

La experiencia demuestra que sin organización este tipo de construcciones se deteriorarán inevitablemente, y lo que suele ser un bien de valor para los copropietarios de viviendas sociales (departamentos) pierde su valor.

Cuando los copropietarios intentan organizarse de una manera no formal se mantienen una serie de dificultades, ya que estos no cuentan con un respaldo legal que les otorgue las facultades de administración del condominio y por ello tienen la desventaja de que no pueden beneficiarse con los fondos e inversiones que el Estado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de las Municipalidades puede destinar a los Condominios de Viviendas Sociales.

Es importante tener claro que más allá de que la administración de las copropiedades sea una exigencia legal, es por sobre todo una necesidad, porque vivir en copropiedad equivale a formar parte de una sociedad que debe velar por su patrimonio, tanto estructural como social. Es ahí donde radica la importancia de crear y mantener una organización administrativa que genere, resguarde y regule aspectos de la vida comunitaria.

Es aquí donde servicio social juega un papel importante, ya que su labor en el sector vivienda debe ir más allá del trabajo que le compete en el área de satisfacer necesidades habitacionales sólo en un aspecto estructural, sino que desarrollando otros roles, que permitan en forma complementaria satisfacer las necesidades habitacionales también desde una perspectiva social.

En relación a lo anterior, y en virtud de las nuevas políticas sociales que en el área vivienda se están implementando, es que nuestra profesión debe enfocar su actuar hacia contribuir a formar organizaciones comunitarias que favorezcan el mejoramiento de la calidad de vida de las personas, y de manera especial, a entregar las herramientas y medios que faciliten su mantención en el tiempo y con los fines para los cuales existe y fue creada.

Es por todo lo antes descrito, y respondiendo a objetivos de la Institución patrocinante, que en éste seminario se plantea la necesidad de contribuir a la organización administrativa de éste condominio de viviendas Sociales.

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN.

OBJETIVO GENERAL.

Conocer las variables que inciden en el desinterés que presentan los residentes del condominio de viviendas sociales Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe, para organizarse como comunidad de copropietarios.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1. Caracterizar variables sociodemográficas de los residentes del condominio Villa Santa Teresa de Los Andes.
2. Identificar la existencia de organizaciones comunitarias al interior del condominio.
3. Identificar el nivel de la participación de los asignatarios del condominio en organizaciones comunitarias.
4. Identificar el nivel de conocimiento que poseen los asignatarios del condominio en relación con la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

5. Indagar las causas que estarían incidiendo en la aparición de conflictos de interrelación entre los copropietarios del condominio.

6. Indagar la percepción de los asignatarios en relación con esta modalidad de viviendas, es decir, departamentos en bloque.

MARCO DE REFERENCIA

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.

Antes de 1952 no existía en Chile políticas sociales de vivienda reconocidas como tal , sólo se promovía la construcción de viviendas por medio de la dictación de diversas leyes y de acciones dispersas como respuestas a situaciones contingentes e inmediatas frente al déficit habitacional.

A partir de la década del 50 se comienzan a formular los primeros planes nacionales de este sector.

En los gobiernos de Carlos Ibañez del Campo y Jorge Alessandri, se crean programas de vivienda enfocados a paliar el déficit existente. Por un lado, el gobierno de Ibañez dirige su acción a la construcción de viviendas, principalmente para beneficiar a las llamadas poblaciones callampas y los conventillos. Por el otro, el gobierno de Alessandri continúa con la implementación de los planes nacionales, especialmente aquellos orientados a dar solución a la contingencia habitacional generada por los sismos del año 1960.

En relación a lo que actualmente se llama promoción del desarrollo local, se puede decir que lo más cercano a este concepto, son las acciones de estos gobiernos dirigidas a las poblaciones de más escasos recursos económicos, las que están orientadas a promover la organización y participación para la construcción de las viviendas (programa de Autoconstrucción y Ayuda mutua, viviendas de emergencia y erradicación.).

A partir del gobierno de Eduardo Frei Montalva (1964), se comienza a ampliar el concepto de vivienda , entendiéndose por tal no sólo la infraestructura material, sino que además, la relación de ésta con el entorno. Es así, como uno de los principios orientadores de sus políticas de vivienda

dice relación con que “ésta debe contar con equipamiento circundante indispensable para completar la vida familiar y promover el desarrollo comunitario”.(4)

Durante el gobierno de Salvador Allende (1970-1973), se continúa con los lineamientos del gobierno anterior en cuanto a la importancia del equipamiento comunitario, ya que se consideraba como una forma de integración del poblador a una vida rica en contenidos humanos, políticos y sociales.

El gobierno de Augusto Pinochet (1973-1989), orienta los programas habitacionales hacia el acceso a la vivienda considerando el ingreso económico del postulante como factor preponderante para la solución de su problema habitacional. El concepto de vivienda pasa de ser un derecho a ser un bien, que se adquiere con esfuerzo y ahorro, frente a lo cual la familia y el Estado comparten su cuota de responsabilidad. Como estrategia, se traspasa al sector privado la participación en el desarrollo de las políticas habitacionales, especialmente en el área de construcción.

En relación al desarrollo comunitario y a la organización de la comunidad, ésta, en general, no se promueve debido principalmente a los factores sociopolíticos que imperaban en esa época.

En el gobierno de Patricio Aylwin (1990-1993), se retoman los lineamientos básicos del gobierno de Frei Montalva, en lo referido a dar importancia al desarrollo comunitario, fortaleciendo para ello a las organizaciones sociales. Entre las premisas de las políticas sociales, se encuentra que el Estado tiene la función de “facilitar a los diversos sectores socioeconómicos las condiciones para acceder a la vivienda, en un hábitat más adecuado” (5). Se comienza a enfocar a los asentamientos humanos desde una perspectiva integral, favoreciendo y estimulando rasgos de identidad y diversidad de las entidades locales. Para ello, además de los aspectos

(4) Haramoto Edwin, *Políticas de Vivienda Social: Experiencia Chilena de las tres últimas décadas*.

(5) Haramoto Edwin, *Políticas de Vivienda Social: Experiencia Chilena de las tres últimas décadas*.

cuantitativos del sector vivienda, se comienza a trabajar con aspectos cualitativos del hábitat, con el objetivo de contribuir a la promoción del desarrollo y equipamiento comunitario.

Durante el gobierno de Eduardo Frei Ruiz-Tagle (1994-1999), se otorga mayor énfasis al desarrollo local, generando políticas sociales que apuntan hacia el fomento de la autogestión y la participación en organizaciones de base, lo cual se refleja en los denominados fondos concursables, que son los mecanismos utilizados actualmente en la entrega de asistencia técnica y financiera, que favorecen, promueven y están destinados principalmente a este tipo de organizaciones.

2. CONCEPTO DE VIVIENDA.

La vivienda ha sido siempre una necesidad básica para las personas y para las familias, desde la antigüedad ha constituido un elemento relevante en la vida del hombre, pasando de ser un lugar donde se puede proteger del medio ambiente hasta uno que representa un status social y/o poder económico.

El concepto de vivienda ha variado en el tiempo, ha pasado de ser un concepto netamente estructural, a uno que mezcla elementos cuantitativos y cualitativos.

El Tercer congreso panamericano de Servicio Social, define la vivienda como “el lugar en que un ser humano o una familia buscan abrigo contra las inclemencias del tiempo e intimidad para el desarrollo de sus actividades personales”. (6)

Otra definición de vivienda, en boga desde la década del 80, establece que “la vivienda es una necesidad básica de la familia, que no es sólo fundamental para la subsistencia sino para el buen desarrollo físico y

(6) Tercer Congreso Panamericano de Servicio Social.

mental de la población. Una vivienda no es sólo un techo, debe ser un lugar agradable y cómodo, que permita a la familia convivir y a cada uno de sus miembros tener un espacio propio de descanso o de juego". (7)

Según los lineamientos de nuestra profesión y de las políticas sociales actuales, que enfocan a las personas desde una perspectiva integral, es que se debe considerar el concepto de vivienda desde una perspectiva más amplia, ya que la vivienda no es sólo el objeto estructural "casa", sino que además, constituye un conjunto de servicios habitacionales que comprende inseparablemente el suelo, la infraestructura y equipamiento social-comunitario, junto al techo, refugio o casa. (8)

El habitar una vivienda implica enfrentar un proceso, es por ello que se debe contar con una concepción amplia, integral y dinámica en la búsqueda de soluciones a los problemas habitacionales.

La vivienda enfocada como un proceso, implica una real adaptación de la familia, tanto al objeto estructural "casa" como al entorno físico-social en el que está inserta. Asimismo, no es solamente un proceso complejo por la diversidad de factores externos que interactúan con ella (ahorro, postulación, asignación), sino que también lo es por los factores internos del proceso habitacional (características de habitabilidad de la vivienda, localización, acceso a equipamiento, servicios y a organizaciones comunitarias).

Para entender la vivienda desde una perspectiva integral, se la debe considerar constituida por componentes físicos y sociales, los que inciden directamente en la calidad de vida de sus habitantes pues se relacionan con distintos aspectos del bienestar de las personas. Estos componentes son :

(7) Schokolnik Mariana y otros, Problema económico y social, Manual de educación popular, 1986.

(8) Mac Donald Joan, Vivienda social, Reflexiones y experiencias, Corporación de promoción universitaria, 1983.

2.1. Componentes físicos :

El diseño de la vivienda: es decir, la superficie construida, el número de piezas, la distribución interna. Las deficiencias en este aspecto atentan contra la sana convivencia y la necesidad de espacio y privacidad de sus habitantes.

Habitabilidad de la construcción: se refiere a la calidad de los materiales usados y a su estado de conservación, a la iluminación, ventilación, insonoración, etc.. Condiciones deficitarias en este aspecto impiden la necesaria aislación y protección del medio exterior cuando es necesario o por el contrario, no permiten aprovechar sus beneficios cuando son positivos (luz natural, aire, sol).

Situación sanitaria: se refiere a la existencia de agua potable, alcantarillado, sistema de eliminación de basuras, y a la existencia de insectos y animales dañinos. Deficiencias en esta materia facilitan la aparición y transmisión de enfermedades.

Medios físicos de integración social: comprende la existencia de veredas, calles, medios de movilización, distancia a centros estratégicos (trabajo, comercio, escuela). Deficiencias en esta dimensión obstaculizan la incorporación de estos sectores a la comunidad. La energía eléctrica, al facilitar la comunicación social (a través de la radio y televisión), también puede incluirse en este grupo.

2.2. Componentes sociales :

La densidad habitacional: es decir, la relación entre el número de habitantes y el espacio disponible. la densidad se convierte en hacinamiento cuando sobrepasa ciertos límites tolerables, produciendo efectos nocivos entre quienes la sufren.

Tipo de propiedad de la vivienda: se puede ser propietario, arrendatario, prestatario, ocupante ilegal, allegado en una vivienda. El tipo de propiedad está íntimamente relacionado con el grado de seguridad, de estabilidad espacial, y de dependencia residencial de sus ocupantes. La mayor seguridad se logra con la propiedad del terreno y de la vivienda.

3. VIVIENDA Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO FÍSICO Y SOCIAL.

Existen elementos físicos y sociales del entorno que, de acuerdo a la forma en que se relacionen e interactúen, afectarán de manera positiva o negativa la percepción que las personas tienen de su medio de vida básico.

Los elementos sociales pueden significar un ambiente de amistad, ayuda, presión, peligro, seguridad, inseguridad. Los factores físicos entregan un conjunto de mensajes e informaciones sobre color, olores, dimensiones y formas.

Los elementos del medio físico y social a los que se hace referencia son:

Privacidad : se refiere al espacio privado en que la persona y/o la familia desarrollan sus actividades sin ser afectados por el medio, de forma que al decir algo no es escuchado, no es visto. Contar con privacidad depende fuertemente de las condiciones de diseño del espacio privado, de su materialidad, tamaño y del clima social imperante en el entorno, en particular aquel conformado por los vecinos más inmediatos.

Independencia: se refiere a la libertad de opción de la persona para moverse en el espacio público, en el que puede surgir un conjunto de obstáculos que lo impidan.

Sociabilidad: se relaciona con una evidente característica de la persona, de su ser social y que se refieren a las condiciones que la ciudad presenta como un lugar de estar. De esta forma, cuando un espacio público no cuenta con una variedad de lugares de estar (plaza o plazuelas), cuando no existen lugares adecuados para el encuentro espontáneo entre vecinos, cuando sencillamente no existe o hay un número muy bajo de equipamiento comunitario, cuando existe carencia de mobiliario urbano, entre otros, este elemento no se logra.

La variedad de lugares de encuentro así como de equipamiento comunitario y sus características de uso e interpretación constituyen pues elementos fundamentales del entorno.

Tranquilidad: es un estado personal intensamente buscado en un medio caracterizado por la tensión constante, se alcanza o se logra tanto en el espacio público como en el privado. Un ambiente tranquilo está relacionado con poblaciones que presentan un clima social de respeto a la persona, sobretodo en lo que respecta a los vecinos más inmediatos.

Dignidad : se refiere en particular a las condiciones de vida que presenta el entorno, tanto en sus aspectos funcionales como en sus condiciones de materialidad, orden, tamaño y ornamentación.

Belleza : es un elemento que depende tanto del espacio público como del privado y que se relaciona con aspectos perceptivos y altamente subjetivos. La belleza tiene directa relación con las características de la arquitectura individual y del conjunto, la existencia de elementos naturales, la armonía, color y proporciones del espacio público y privado.

4. VIVIENDA Y ORGANIZACIÓN COMUNITARIA.

La vivienda en la vida del hombre suplanta contingencias, multiplica sus deseos de continuidad, sin ella él sería un ser disperso. (9)

La vivienda como proceso complementa una forma de inserción progresiva en la sociedad global y un cambio esencial de la seguridad y felicidad personal y familiar.

La simple agregación de viviendas no define una buena comunidad, porque la calidad de vida del habitante se da tanto en ella como en el vecindario, en la relación con el equipamiento comunitario, áreas libres, áreas verdes, etc., pero sobretodo en la interacción entre vecinos, situación que está ligada con el grado de organización y desarrollo de la comunidad. (10)

Así, la vivienda debe ser concebida como un vehículo importante para el desarrollo de la comunidad, sin caer en el error de pensar que la vivienda " per se" promueve a la familia y que población nueva es sinónimo

(9) Berreta Horacio, *Vivienda y promoción para las mayorías*, Humanitas, 1987.

(10) Bravo Luis, *Retrospectiva de 50 años de vivienda social*, EDEVAL, 1993.

de comunidad organizada. (11)

El ser humano, entre una de sus características, posee una condición social que lo impulsa a buscar la compañía de otras personas. Entre éstas instancias se encuentran las organizaciones, las que permiten dar respuestas a determinados intereses y/o necesidades variadas : alimentación, diversión, amistad, desarrollo económico y personal entre otras.

Las organizaciones existen porque a través de ellas resulta mucho más eficiente la tarea de satisfacer las necesidades de las personas en la sociedad. Esto significa que en vez que cada persona busque por si misma las vías de solución y respuesta a sus necesidades, puede existir un lugar para trabajar en conjunto, especialmente pensado y creado para éste objetivo.

Pero para que una organización sea eficiente debe cumplir con algunos requisitos , entre los cuales se tiene :

- Una meta o un desafío que cumplir.
- Que existan personas con una necesidad u objetivo común.
- Que se coordinen actividades.
- Canales comunicacionales expeditos.

Toda organización tiene razón de existir siempre y cuando cumpla una razón necesaria para la sociedad en que está inserta, ya que deben proporcionar un lugar o espacio para que las personas que participen en ella puedan influir más directamente en la sociedad y, en particular, sobre su entorno más cercano, es decir, brindar instancias para la participación organizada de la comunidad.

La comunidad como parte organizada de la sociedad global contiene el orden sociológico que le resulte apropiado en virtud de su tradición cultural, sus necesidades y las motivaciones del momento. La organización

(11) Bravo Luis, *Retrospectiva de 50 años de vivienda social*, EDEVAL, 1993.

social como fuente de canalización y estructuración de lo psicosocial y lo cultural, sirve al colectivo de población para lograr sintéticamente y solidariamente, con menor tiempo y esfuerzo individual, todo lo que los miembros del conjunto por separado no podrían obtener fácilmente.

Asociarse, es una tendencia natural para la consecución de los objetivos que superan la capacidad y los medios de que puedan disponer los individuos de manera separada. Esta aspiración responde tanto, a concretar la igualdad de oportunidad para todas las personas, como a una creciente personalización y responsabilidad individual y comunitaria.

Esta dimensión de lo organizacional y sociológico, permite reconocer una variedad de ventajas para potenciar el desarrollo endógeno de la comunidad, ya que el espacio local es el lugar donde las personas pueden organizarse más fácilmente, y así enfrentar las distintas necesidades y problemas que las afectan. En este sentido, el desarrollo local permite descubrir no sólo necesidades, sino que también potencialidades, porque las personas manifiestan en lo cotidiano los valores, las normas y las prácticas grupales que resultan de compartir la vida en común. El hecho de compartir un territorio, y con ello, ciertas condiciones físicas y de habitabilidad similares, permite suponer una base de objetivos comunes y, por lo tanto, una mayor motivación para participar. Los problemas comunes ofrecen la posibilidad de organizarse para compartir tareas. De esta forma, el hábitat cotidiano es percibido como un lugar posible de concertación de intereses y de construcción de solidaridades, donde el recurso humano aparece como elemento clave en la tarea del desarrollo.

El desarrollo local permite valorar el territorio como un espacio donde se articulan distintas prácticas sociales, económicas y organizativas, donde lo social no anula lo individual sino, por el contrario, lo individual puede potenciar lo social. Es en los espacios locales donde las personas se

juegan la primera y última instancia en la satisfacción de las necesidades humanas. En este sentido, la organización comunitaria adquiere una relevancia significativa en el enfrentamiento y satisfacción de las necesidades básicas de la población, por lo que su acción se dirige a enfrentar los problemas que afectan al conjunto del territorio.

De lo anterior se infiere, que el espacio local posibilitaría el surgimiento de una identidad colectiva, ya que es en este ámbito donde se daría con mayor fuerza el sentido de pertenencia al territorio, al reconocerse en él una historia común, valores y costumbres compartidas, así como relaciones cotidianas. En este sentido, la identidad se presentaría como una fuerza movilizadora que le daría al grupo la posibilidad de articularse, permitiéndole enfrentar un real proceso de desarrollo.

5. ORGANIZACIÓN COMUNITARIA Y LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

Debido a la escasez de terreno y a la alta demanda de la población en cuanto a obtener una vivienda, se ha generado en el gobierno la necesidad de dar una respuesta eficiente a esta situación, por lo que como una forma de racionalizar costos se ha comenzado a construir en modalidad de departamentos en bloques, comúnmente llamados block. Por ello es que el parque de edificios ha crecido sobremanera en un corto período de tiempo.

Una de las consecuencias de esta modalidad de construcción, radica en que el problema habitacional no termina con la asignación de las viviendas, sino que se traslada al aspecto social de estas, lo que implica un proceso de aprendizaje, ya que la vivienda tipo o “casa” con patio individual y donde la persona es dueña exclusiva de su propiedad, se transforma en un

departamento, en una copropiedad, donde la persona es dueña de su unidad y de los bienes comunes que comparte con sus vecinos.

Este nuevo estilo de vida en comunidad o copropiedad exige un replanteamiento de lo que se entiende por vivienda porque no sólo se debe remitir al objeto estructural, sino que también se debe referir a la expresión humana que busca el desarrollo individual y familiar. Se necesita aprender a vivir un nuevo tipo de comunidad y, por lo tanto, socializar con normas y valores, que en lugar de estimular el individualismo, refuercen y promuevan la cooperación entre vecinos. (12)

Es imprescindible facilitar y potenciar la participación de las personas durante todo el proceso de preparación, organización, administración y desarrollo de este tipo de comunidad, ya que una vez adjudicadas las viviendas estas acciones deben continuar, constituyendo así, una forma de promoción humana.

Lo anterior es una de las bases de las orientaciones de las actuales políticas sociales de vivienda, lo cual se refleja en la nueva ley de copropiedad inmobiliaria que posibilita a las personas beneficiarias de viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C, tomar a su cargo el uso y administración de las viviendas y del conjunto habitacional, a través de la autoadministración.

(12) Berreta Horacio, *Vivienda y promoción para las mayorías*, Humanitas, 1987.

6. COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

6.1. Antecedentes históricos de ley de copropiedad inmobiliaria.

Desde el año 1937 en Chile ha existido legislación que ha tratado sobre la copropiedad.

La Ley N° 6.071 de 1937, permitió por primera vez en Chile que los dueños de pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios, manteniéndose ciertos bienes en copropiedad.

Posteriormente la Ley N° 16.742 de 1968 llamada "Ley de Copropiedad Horizontal", posibilitó que los conjuntos habitacionales construidos en extensión pudieran acogerse a sus disposiciones. Es decir, no sólo sirvió para los edificios, sino también para el conjunto de casas construidas en terreno de propiedad de varias personas.

Pero esta normativa no estuvo ausente de carencias, vacíos legales e inaplicabilidad en la práctica, lo que trajo una serie de consecuencias y dificultades que fueron fuentes de críticas. Entre ellas, la ley obligaba a los inmuebles que originalmente se hubieran acogido a esta normativa a que mantuvieran los bienes y espacios de uso común sin modificación, aun cuando los cambios técnicamente les significaran un mejoramiento de la existencia, seguridad, conservación y funcionalidad de los edificios. La ley no permitía dejar sin efecto el acto administrativo por medio del cual se acogía el bien raíz a dicha norma. También se exigía la unanimidad para los acuerdos, lo que hacía que en muchas ocasiones éstos fueran imposibles, por la sola oposición de alguno de los interesados.

No existía una sola ley especial sobre esta materia, sino que se trataba en distintos cuerpos legales : Ley N° 6.071, D.F.L. N° 458, Ley

General de Urbanismo y Construcciones.

Con el propósito de regular todas las situaciones que genera la vida en comunidad y de superar las deficiencias antes mencionadas es que el 16 de Diciembre de 1997 se publica en el diario oficial la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

6.2. Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

La nueva ley presenta importantes innovaciones en comparación con las antiguas normativas, entre las que se encuentran :

- Amplía las categorías de inmuebles que pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.
- Establece dos tipos diferentes de condominios (altura y extensión); Otorga al reglamento de copropiedad el carácter de obligatorio y de requisito para acogerse a la ley;
- Permite establecer subadministraciones y administraciones conjuntas o subadministraciones.
- Otorga una mayor flexibilidad al régimen de administración de condominio; otorgando mayor autonomía a la voluntad de los copropietarios; y
- Establece una normativa especial para condominios de viviendas sociales.

La experiencia de vivir en copropiedad, por lo general en edificios, tiene características particulares que la diferencian del habitar en casas, donde la propiedad del bien raíz es exclusiva. En el régimen de copropiedad inmobiliaria cada copropietario es dueño exclusivo de su vivienda y comparte los bienes que son de dominio común.

Los problemas derivados de la vida en comunidad, son especialmente sentidos por los conjuntos habitacionales de departamentos construidos por los SERVIU, denominados condominios de viviendas sociales. Estos se caracterizan por contar con reducido espacio por unidad y además, porque sus habitantes inician su ocupación y, por lo tanto, la vida en copropiedad, sin contar con un sistema de administración previamente definido y sin conocer el régimen de copropiedad al que están legalmente obligados.

La nueva ley es un instrumento que facilita la resolución de muchos de los problemas que afectan a diario a los habitantes de los condominios. La ley define con claridad los derechos y obligaciones de los copropietarios, así, por ejemplo, establece cuales son los bienes comunes, los gastos comunes y las instancias competentes para resolver los conflictos entre copropietarios.

- ***Condominio o copropiedad*** : Es una construcción donde un conjunto de viviendas que se caracteriza por su condición de doble tipo de propiedad. En ella coexisten bienes que son de todos y bienes que son de cada copropietario.

 - ***Condominio de vivienda social*** : Es aquel formado por viviendas cuyo valor no excede las 520 U.F..
-

- **Copropietario** : Son los dueños o asignatarios de los departamento que conforman el condominio. Cada copropietario es dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la ley y al reglamento de copropiedad son de dominio común.

- **Bienes comunes** : Son aquellos cuya propiedad y responsabilidad son de todos.

Tipos de bienes comunes:

- a) Los que son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como: terrenos en dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, etc.
 - b) Aquellos que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su condominio exclusivo, tales como : escala, terrazas comunes, etc.
 - c) Los terrenos y espacios de dominio común, colindantes con una unidad del condominio terrenos que rodean el primer piso.
 - d) Los bienes muebles inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.
 - e) Otros que determine el reglamento de copropiedad. (13)
-
- **Gastos comunes** : Son los gastos que se deben hacer para que la copropiedad se mantenga en buen estado de conservación y en especial para que los bienes comunes no se transformen en un espacio abandonado del que nadie se hace responsable.

(13) Cordillera, Centro de Estudios Municipales, Manual para la administración y organización de condominios de viviendas sociales, 1998.

- **Reglamento de copropiedad** : "Es un documento mediante el cual, los copropietarios declaran una serie de normas que se obligan a cumplir para alcanzar principalmente una sana convivencia y la mantención y mejoramiento del condominio". (14)

La ley de copropiedad inmobiliaria, además, guía la organización de los copropietarios al establecer un sistema de administración en el que se distinguen tres órganos:

- **Asamblea de copropietarios** : "Es la instancia soberana para adoptar las decisiones importantes sobre la propiedad". (15)

Las asambleas representan legalmente a todos los copropietarios, quienes están obligados a concurrir a ellas personalmente o representados mediante un poder notarial.

- **Comité de administración** : Equivale a la directiva de los copropietarios. Está compuesta a lo menos por tres personas. Tiene la representación de la asamblea de copropietarios con todas las facultades que establece la ley, excepto aquellas que son materias de asambleas extraordinarias. " Podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieran contempladas en le reglamento a quienes infringan las obligaciones de éste y de la ley". (16)

- **Administrador** : "Es una persona natural o jurídica, designada por la asamblea de copropietarios, para administrar el condominio según las

(14) Cordillera, Centro de Estudios Municipales, Manual para la administración y organización de condominios de viviendas sociales, 1998.

(15) Op. Cita (14).

(16) Ley N° 19.537, art. 21.

facultades de que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios". (17)

La ley señala que no es obligatorio contar con un administrador , ya que a la ausencia de ésta figura, actúa como tal el Presidente del Comité de Administración.

7. FACTORES QUE INCIDEN EN EL DESINTERÉS PARA ORGANIZARSE COMO COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS.

El desinterés y, por consiguiente, la falta de organización como comunidad de copropietarios que presentan los asignatarios del Condominio Villa Santa Teresa de Los Andes, responde a los siguientes aspectos:

- Al arraigado estereotipo de vivienda que poseen los asignatarios de viviendas SERVIU, es decir, una concepción de “casa” con patio individual donde cada asignatario es dueño exclusivo de su vivienda. Este constructo teórico, les dificulta habitar en departamentos, acatar y respetar la normativa de vida que de este tipo de vivienda se deriva, así como también, organizarse de acuerdo a éste tipo de comunidad.
- Desconocimiento de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- Desconocimiento de que viviendas SERVIU tipo C “edificios en bloques” también se acogen a la ley.
- Escasa difusión de la Ley de copropiedad en la comuna.

(17) Ley N° 19.537, art. 26.

- Escasa importancia que se le otorga al tema de copropiedad durante la charla de pre venta que realiza SERVIU (pre asignación de las viviendas).

los aspectos mencionados anteriormente, traen consigo consecuencias que repercuten negativamente en la calidad de vida de los asignatarios de este tipo de viviendas, tanto en sus aspectos físicos como sociales, a la vez que refuerzan aún más la problemática diagnosticada, es decir, el desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios:

- desconocimiento de la existencia de bienes comunes.
- Inadecuado uso y goce de bienes de dominio común.
- Interacciones conflictivas entre los copropietarios.
- Inexistencia de interacciones entre los vecinos.
- Confusión y delegación de funciones y atribuciones de copropiedad a otras organizaciones de la comunidad, de manera especial hacia la Junta de Vecinos, organización comunitaria conocida por todos.

Esta situación ocurre en mayor grado en los condominios de viviendas sociales, donde aunado a un arraigado estereotipo de vivienda se agregan factores psicosociales, culturales, sociológicos y socioeducacionales que podrían influir de distinta manera en la adaptación a este nuevo estilo de comunidad.

7.1 Factor psicosociocultural:

Lo psicosocial emerge de la interacción del individuo con la sociedad donde se encuentra inserto, es el proceso que convierte a la persona en un ser social. Esta sociedad está marcada por características culturales que hacen de este individuo distinto y a la vez igual con los que comparten su contexto cultural.

De esta manera el individuo tiene características que lo insertan en un grupo social que marcan y condicionan su manera de actuar e identificación social.

Producto de la interacción de este ser psicosociocultural nace un lenguaje de grupo que lo distingue de otros y lo transforma en particular, este mensaje valórico - cultural va influyendo en la identidad de cada individuo. Es decir, la persona se marca de ciertas características pero además, le son atribuidas otras cualidades que pueden o no corresponder a la realidad, que sin lugar a dudas las va asumiendo como propias.

La población en estudio corresponde a un grupo finito de personas que está unida por un lugar común de habitación, pudiendo tener un sentido de pertenencia y un lugar de origen similar, pues la mayoría es natural de la zona de Aconcagua, unidos por una situación socioeconómica semejante. De las características anteriormente mencionadas se desprende que al pertenecer a una zona agrícola de temporada, están acostumbrados a no tener organización, ya que no les es permitida además, tienen un origen familiar similar acostumbrado a vivir del agro y a la cultura agrícola donde el patrón otorga ciertos beneficios que el trabajador retribuye con respeto y fidelidad.

De esta interacción se reafirman las relaciones con la autoridad, porque las personas responden a las nuevas situaciones en base a las experiencias asimiladas por ellos en su experiencia personal o por la información transmitida generacionalmente, las que son producto como se menciona con anterioridad, de la historia política - social.

Culturalmente está arraigado en la mentalidad colectividad la creencia que el Estado es el único que debe asumir la responsabilidad de casi todos los aspectos de su vida, lo que trae consecuencia un fenómeno de socialización llamado estatismo, es decir, la dependencia hacia los organismos públicos en la búsqueda de soluciones frente a diversos problemas.

En este caso se visualiza con la autoridad local, que posee características comunes al líder latinoamericano, que entrega a quien le pida y espera retribución al momento de la elección con los votos.

De esta forma se profundiza el vínculo de reciprocidad que viene de los tiempos de la colonia, el patrón - autoridad, le da al inquilino - sujeto de estudio, lo que le pida, mientras se mantenga en su círculo y le responda en las elecciones.

Otro elemento preponderante es que en la realidad social de nuestro país es casi inexistente una conciencia de clase, la que podría ser la facilitadora al momento de organizarse, es decir, no se tiene identidad social de grupo, por lo tanto, no existe la necesidad de agruparse como tal, aunado a ello es que en la historia latinoamericana y en especial en Chile, los grupos sociales que se han organizado como el de los trabajadores del salitre y carbón (los que respondían más a una situación política que a un movimiento sectario reivindicador) no lograron sus objetivos, por lo que culturalmente se concluye que en la realidad la única manera de ascender socialmente es de forma particular y no grupal.

7.2. Factor sociológico u organizacional :

Este factor está en estrecha relación con lo psicosocial y cultural, puesto que a través del primero la persona adquiere un lenguaje comunicacional con el cual se identifica frente a los demás, con lo que se

incorpora a su medio social, adoptándolo con ello una identidad cultural con la cual responde o enfrenta situaciones, surgiendo así lo organizacional. Es por medio de ello que un grupo o comunidad le da una estructura ordenada a su diario vivir según los modelos culturales aprendidos que mantienen o prolongan sus necesidades y las motivaciones del momento.

7.3. Factor socioeducativo:

Existe la convicción, a nivel de Estado, que una ley se da por conocida y aplicada por el sólo hecho de haber sido promulgada, pero esta situación no siempre se da en la práctica. Un ejemplo de ello es lo que sucede con la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, puntualmente en lo referido a los condominios de viviendas sociales.

En este tipo de comunidades existe un desconocimiento de la ley, lo que se debería por un lado, a la falta de masificación por parte de las instituciones competentes con el tema al no realizar acciones específicas de difusión; y por otro a la escasa o nula accesibilidad que tiene las personas beneficiarias de este tipo de programas debido a su bajo poder adquisitivo (no pueden comprar la ley), desinterés por aprender y a que se estructuran en función a organizaciones ya conocidas por ellos, como es el caso de las juntas de vecinos.

Este desconocimiento de la ley, sumado al hecho que no armoniza con las tradiciones o modelos culturales imperantes en estos sectores, dificulta su cumplimiento y real aplicación, pues apunta a establecer un estilo de vida en común para todos los pobladores sin considerar las diferentes subculturas, procedencias e historias de vida.

A raíz de lo anterior es de vital importancia que las instituciones encargadas de ejecutar estos programas eduquen a la población con respecto a

la ley y a esta nueva forma de vida en comunidad con anterioridad a la asignación de las viviendas y no de manera posterior como se realiza en la actualidad, pues se cree que así muchos de los problemas que existen en este tipo de comunidad se evitarían.

SISTEMA DE HIPÓTESIS

HIPOTESIS GENERAL.

El desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios, que presentan los residentes del condominio de viviendas sociales Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe, estaría determinada por la interrelación de factores psicosociales, culturales, sociológicos y socioeducativos.

HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.

1. El desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios, estaría determinada por el desconocimiento de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
2. La actitud de conformidad que presentan los copropietarios de la Villa Santa Teresa de Los Andes respecto a la función de la Junta de Vecinos como Comité de Administración, incidiría en el desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios.
3. La opinión negativa de los asignatarios del condominio Villa Santa Teresa de Los Andes en relación con sus viviendas, incidiría en el desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios.
4. El desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios, que presentan los asignatarios de la Villa Santa Teresa de Los Andes, estaría influenciada por el fenómeno cultural del Estatismo.

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Hipótesis: El desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios, estaría determinada por el desconocimiento de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	VALOR	PONDERACIÓN
Conocimiento de la Ley 19.537. Identificación de elementos jurídicos contenidos en esta Ley.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conocimiento de conceptos básicos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. ▪ Conocimiento de conceptos de administración de los condominios. 	<i>Definición del concepto:</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Condominio o Copropiedad. ▪ Copropietario. ▪ Unidad. ▪ Bienes comunes. ▪ Gastos comunes. 	Si	13 - 18
		<i>Definición de los conceptos</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Asamblea de Copropietarios. ▪ Comité de Administración. ▪ Administrador. ▪ Reglamento de Copropiedad. 	No	7 - 12
				Suficiente. Medianamente suficiente. Insuficiente.

Hipótesis: La actitud de conformidad que presentan los copropietarios de la Villa Santa Teresa de Los Andes respecto a la función de la Junta de Vecinos como Comité de Administración, incidiría en el desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	VALOR	PONDERACIÓN
Actitud de los copropietarios respecto a la función de la Junta de Vecinos como Comité de Administración. Se refiere a la disposición de conformidad que presentan los copropietarios, frente a la doble función que ejerce la Junta de Vecinos. Por un lado, el desarrollo de las	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Disposición de los copropietarios. 	<p><i>Manifiesta acuerdo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Que la Junta de Vecinos recaude los gastos comunes. ▪ Que la Junta de Vecinos cite y dirija las asambleas de copropietarios. ▪ Que la Junta de Vecinos administre los dineros provenientes de los gastos comunes. ▪ Que la Junta de Vecinos represente a todos los 	<p>Si 2</p> <p>No 0</p>	<p>10 - 14 Conforme.</p> <p>5 - 9 Medianamente conforme.</p> <p>0 - 4 Inconforme.</p>

<p>atribuciones que por ley le son asignadas, y por el otro, el desempeño de funciones correspondientes a los Comités de Administración y a las copropiedades, tales como: cobro y recaudación de gastos comunes, administración, cuidado y mantenimiento de bienes de dominio común, etc.</p>		<p>Copropietarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Que la Junta de Vecinos vele por el uso, cuidado y mantención de áreas comunes. ▪ Que la Junta de Vecinos confeccione un reglamento interno de copropiedad. ▪ Que la Junta de Vecinos vele por el cumplimiento del reglamento de copropiedad. 		
--	--	--	--	--

Hipótesis: La opinión negativa de los asignatarios del condominio Santa Teresa de Los Andes en relación con sus viviendas, incidiría en el desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios.

VARIABLE	DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	INDICADOR	VALOR	PONDERACIÓN		
Opinión de los asignatarios en relación a la vivienda. Se refiere a la percepción que poseen los asignatarios del condominio objeto de estudio en relación a los requisitos que debe cumplir una vivienda, tanto en	Opinión respecto a aspectos físicos.	Opinión respecto al diseño de la vivienda	Opinión acerca de:	Bueno	7 - 10	Bueno	
			▪ Tipo.	Regular	1	4 - 6	Regular
			▪ Tamaño.	Malo	0	0 - 3	Malo
			▪ Distribución espacial.				
			▪ Instalación de servicios básicos.				
			▪ Privacidad.				
			Opinión respecto a medios físicos de integración social	Bueno	7 - 10	Bueno	
			Opinión acerca de:	Regular	1	4 - 6	Regular
			▪ Sede comunitaria.	Malo	0	0 - 3	Malo
			▪ Equipamiento deportivo.				
			▪ Áreas verdes.				

<p>sus aspectos físicos como sociales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opinión respecto a aspectos sociales, 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles. ▪ Medios de transporte. <p><i>Opinión acerca de:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organizaciones comunitarias. ▪ Actividades comunitarias. ▪ Cooperación vecinal. ▪ Relación entre vecinos. 	<p>Bueno 2</p> <p>Regular 1</p> <p>Malo 0</p>	<p>6 - 8</p> <p>3 - 5</p> <p>0 - 2</p>	<p>Bueno</p> <p>Regular</p> <p>Malo</p>
--	---	--	---	---	--	---

Hipótesis: El desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios que presentan los asignatarios de la Villa Santa Teresa de Los Andes, estaría influenciada por el fenómeno cultural del Estatismo.

VARIABLE	DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	INDICADOR	VALOR	PONDERACIÓN
Fenómeno cultural del Estatismo.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Creencia en quienes deben solucionar conflictos comunitarios. 		<i>Señala;</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alcalde Municipalidad. ▪ Departamento Desarrollo Comunitario. ▪ SERVIU. ▪ Concejales. 	Si 2 No 0	9 - 16 Existe Estatismo 0 - 8 No existe Estatismo
Se entenderá como el patrón cultural que presentan los asignatarios del condominio objeto de estudio, internalizado por medio de la socialización, y que consiste en la					

<p>dependencia para buscar soluciones a conflictos habitacionales post venta. Situación que se expresa por medio de lo cognitivo (creencias) y lo conductual.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspectos conductuales. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acude a medios extracomunitarios para la solución de conflictos comunitarios. 	<p><i>Acude a:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alcalde Municipalidad. ▪ Departamento Comunitario. ▪ SERVIU. ▪ Concejales. 		
---	--	---	--	--	--

VARIABLE DEPENDIENTE

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR
<p>Presencia de interés para organizarse como comunidad de copropietarios.</p> <p>Se refiere a la disposición que presentan los asignatarios del condominio objeto de intervención, por conocer la ley 19.537, y por funcionar de acuerdo a los órganos administrativos propuestos en ella.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Disposición por conocer los contenidos socio jurídicos de la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. • Disposición para organizarse de acuerdo a los órganos administrativos propuestos en la ley N° 19.537. 	<p><i>Manifiesta interés por:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conocer aspectos socio jurídicos de la ley N° 19.537, • Asistir y participar de sesiones socioeducativas. <p><i>Manifiesta interés por:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituirse como asamblea de copropietarios. • Elegir un Comité de Administración que administre el condominio y los represente.

		<ul style="list-style-type: none">● Cancelar mensualmente gastos comunes.● Realizar reuniones periódicas de copropietarios.● Tomar decisiones y acuerdos en conjunto con los copropietarios.● Realizar actividades en conjunto con los demás vecinos en pro de la comunidad.● Cumplir las disposiciones que establezca el Reglamento de Copropiedad.
--	--	--

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1. TIPO DE ESTUDIO.

El presente estudio corresponde a una investigación de tipo descriptiva y explicativa, cuyo fin es determinar la incidencia y asociación de los factores psicosociales, culturales, sociológicos y socioeducativos intervinientes en la problemática de desinterés que presentan los asignatarios del Condominio Villa Santa Teresa de Los Andes, comuna de San Felipe, para organizarse como comunidad de copropietarios.

2. UNIDAD DE ANÁLISIS.

La unidad de análisis se compone por los copropietarios del Condominio Villa Santa Teresa de Los Andes, comuna de San Felipe. Cuenta con 240 departamentos (240 copropietarios), distribuidos en 12 bloques, que conforman seis copropiedades:

- Copropiedad N° 220 – 520 : 40 copropietarios.
- Copropiedad N° 550 : 40 copropietarios.
- Copropiedad N° 580 : 40 copropietarios.
- Copropiedad N° 620 : 40 copropietarios.
- Copropiedad N° 650 : 40 copropietarios.
- Copropiedad N° 680 : 40 copropietarios.

Es así, que el universo a intervenir se compone de 240 asignatarios.

Para efectos de la aplicación de instrumentos de medición y recolección de datos, se categoriza a la población por bloques, extrayendo de

cada uno de ellos una muestra por piso, es decir, 5 muestras por bloque, lo que equivale al 25 % del universo. Para lo anterior, se utiliza el *muestreo por conglomerado*.

3. RECOLECCIÓN DE DATOS.

El proceso de recolección de datos se realiza a través de fuentes primarias y secundarias.

a) Fuentes Primarias:

Se utilizan técnicas cuanti y cualitativas complementariamente.

Como técnica cuantitativa se utiliza la *encuesta*, a través de un *cuestionario* que se aplica a 60 asignatarios de las viviendas que conforman el condominio. (Ver anexo N° 1)

Como técnica cualitativa se utiliza la *entrevista*, la cual se aplica a asignatarios de las viviendas e informantes claves de la comunidad objeto de estudio. Asimismo, se emplea la técnica de *observación* para detectar, por una parte, el estado de conservación y utilización de los bienes comunes, y por la otra, observar las relaciones interpersonales entre los sujetos que componen la unidad de análisis.

b) Fuentes Secundarias:

Específicamente *fuentes documentales* como: Registros de la población entregada por SERVIU, es decir, las carpetas individuales de los asignatarios del condominio Villa Santa Teresa de Los Andes, comuna de San Felipe.

4. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LOS DATOS.

La información obtenida se presenta, en una primera parte, a partir de un análisis descriptivo referido a la caracterización sociodemográfica del colectivo, para lo cual se utilizan cuadros de frecuencia y gráficos estadísticos.

En una segunda parte, se realiza un análisis de tipo explicativo en cuanto a los factores incidentes en la problemática objeto de estudio, para lo cual se utilizan tablas de frecuencia, la prueba estadística del X^2 para establecer la probación de hipótesis, y la prueba del PHI para medir el grado de asociación entre variables.

CARACTERIZACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DE LA UNIDAD DE ANÁLISIS

- **Distribución de los asignatarios según sexo:**

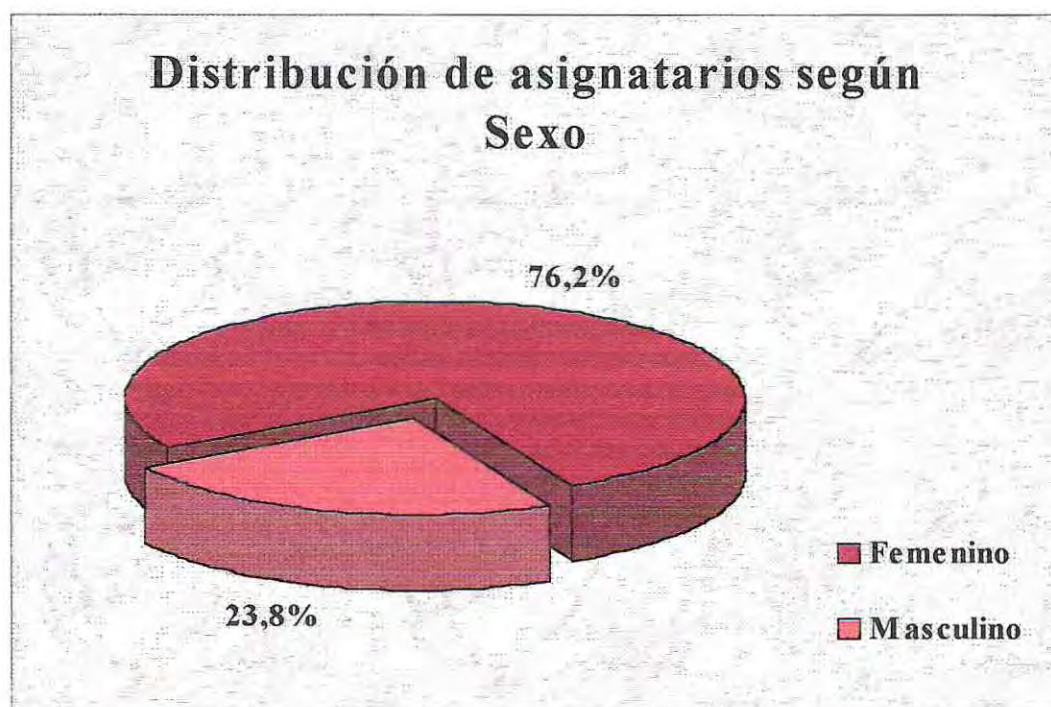
Cuadro N° 1

SEXO	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Femenino	183	76,2
Masculino	57	23,8
Total	240	100

En cuanto a esta variable, se puede observar en el cuadro N° 1, que la mayoría de los asignatarios de los condominios objeto de estudio corresponden al sexo femenino, es decir, un 76,2 %, situación que representa una tendencia habitual en los asignatarios de viviendas SERVIU.

Lo anterior se grafica de la siguiente manera:

Gráfico N° 1



- **Distribución de los asignatarios según Edad:**

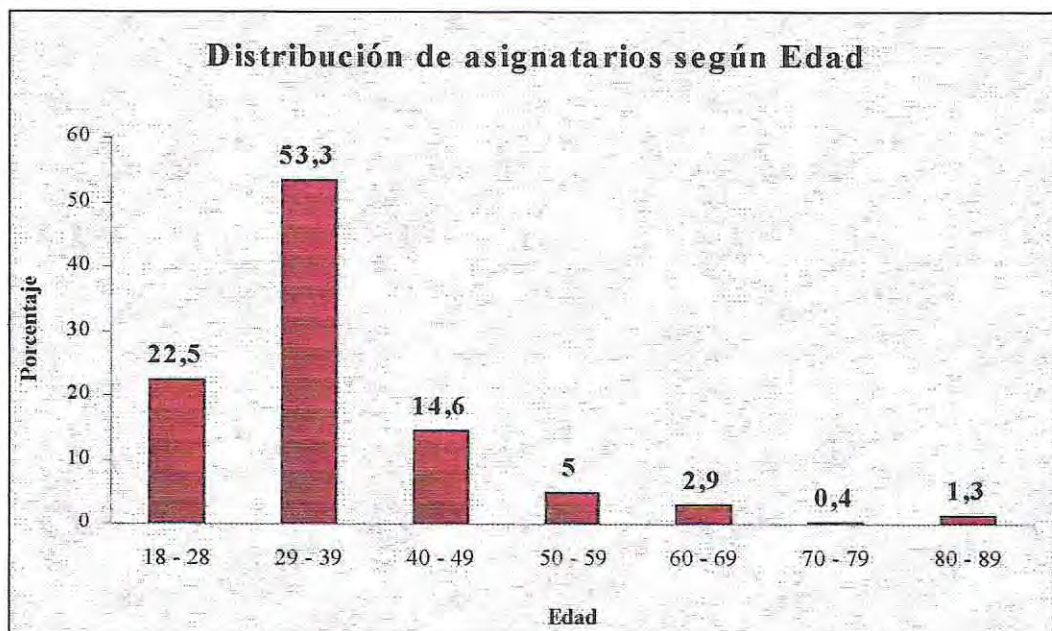
Cuadro N° 2

EDAD	FRECUENCIA	PORCENTAJE
18 - 28	54	22,5
29 - 39	128	53,3
40 - 49	35	14,6
50 - 59	12	5
60 - 69	7	2,9
70 - 79	1	0,4
80 - 89	3	1,3
Total	240	100

Al observar el cuadro N° 2, se aprecia que el tramo que presenta el mayor porcentaje de asignatarios es el correspondiente al de las edades comprendidas entre los 29 y 39 años, con un 53,3 %. Le sigue el tramo entre los 18 y 28 años con un 22,5 %, lo que nos indica que los asignatarios de la población objeto de estudio son predominantemente jóvenes.

Lo anteriormente expuesto se grafica a continuación:

Gráfico N° 2



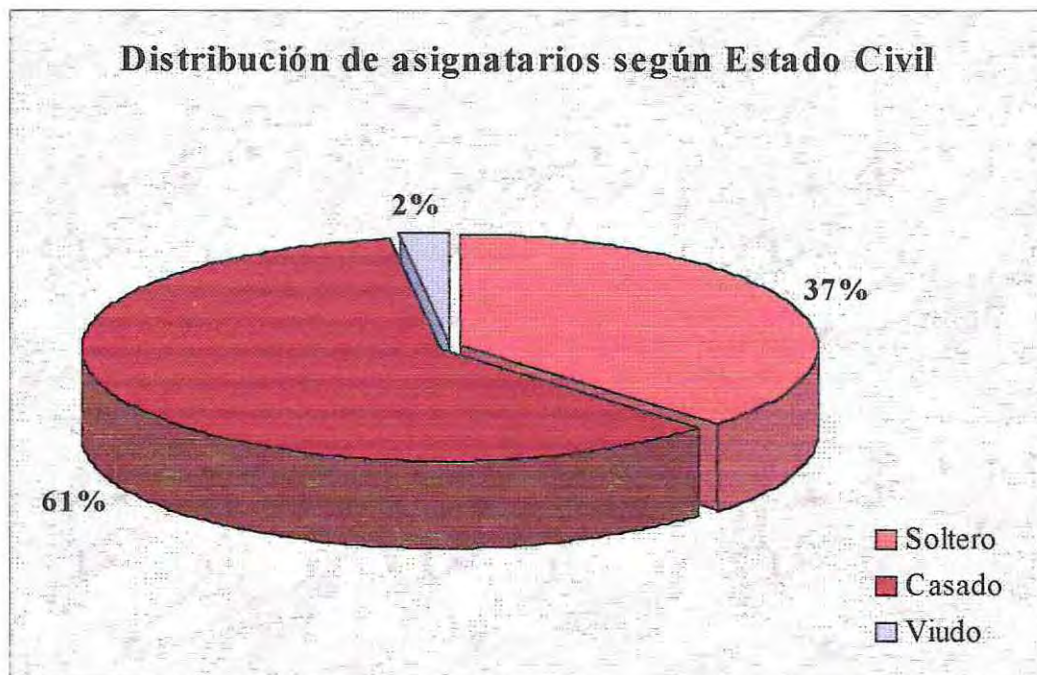
- **Distribución de los asignatarios según Estado Civil:**

Cuadro N° 3

ESTADO CIVIL	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Soltero	89	37,1
Casado	146	60,8
Viudo	5	2,1
Total	240	100

Como se observa en el cuadro N° 3, el mayor porcentaje de asignatarios, un 60,8 % se encuentra en la categoría Casado, lo cual se grafica:

Gráfico N° 3



Es interesante considerar otras dos categorías, que aunque no existen legalmente, si son representativas para efectos de este estudio, pues permiten ser más exhaustivos en la tarea de caracterizar a la población objeto

de estudio. Estas categorías son: Conviviente y Separado.

Distribución de asignatarios según Estado Civil

Cuadro N° 4

ESTADO CIVIL	FRECUENCIA
Soltero	89
Casado	146
Viudo	5
Conviviente	70
Separado	25

Pese a que se obtuvo el número de asignatarios que se ubican en las dos “categorías adicionales”, no es posible conocer de manera exacta cuántos de esos convivientes son solteros, casados y separados, o viudos, pues es información que los asignatarios omiten u ocultan al momento de postular a viviendas SERVIU.

- **Distribución según Ingreso Mensual de los asignatarios:**

Cuadro N° 5

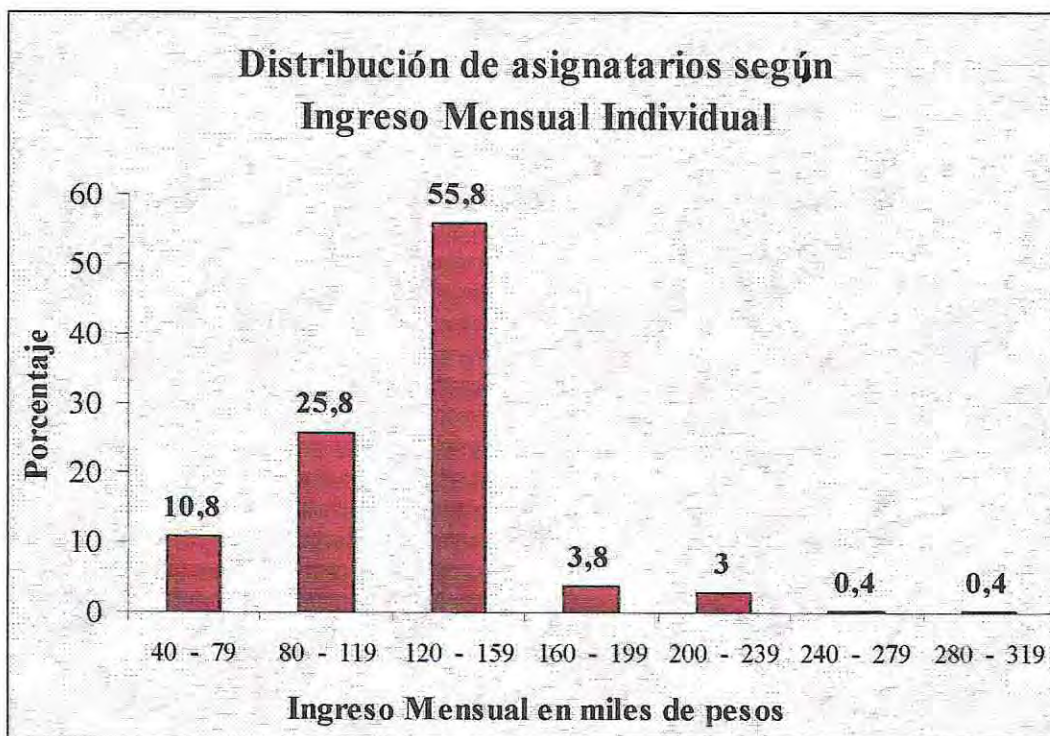
INGRESO MENSUAL (en \$)	FRECUENCIA	PORCENTAJE
40.000 – 79.000	26	10,8
80.000 – 119.000	62	25,8
120.000 – 159.000	134	55,8
160.000 – 199.000	9	3,8
200.000 – 239.000	7	3
240.000 – 279.000	1	0,4
280.000 – 319.000	1	0,4
Total	240	100

Al observar el cuadro N° 5, se aprecia que la mayoría de los asignatarios, un 55,8 %, percibe un ingreso mensual que fluctúa entre los \$ 120.00 y \$ 159.000. La segunda categoría con mayor porcentaje, es la de ingresos entre \$ 80.000 y \$ 119.000, en donde se ubican el 25,8 % de los asignatarios.

Estos datos obtenidos de las carpetas individuales de los asignatarios en SERVIU, en un cierto número de casos no corresponden a la realidad, pues para postular y acceder a la posibilidad de asignación de viviendas, algunos asignatarios mienten en la declaración jurada ante notario sobre sus ingresos, elevando el monto para así “ser dignos de ser considerados monetariamente estables para adquirir y mantener una vivienda propia”.

Los datos obtenidos se grafican a continuación:

Gráfico N° 4



• **Distribución de los asignatarios según Ingreso Familiar Mensual:**

Cuadro N° 6

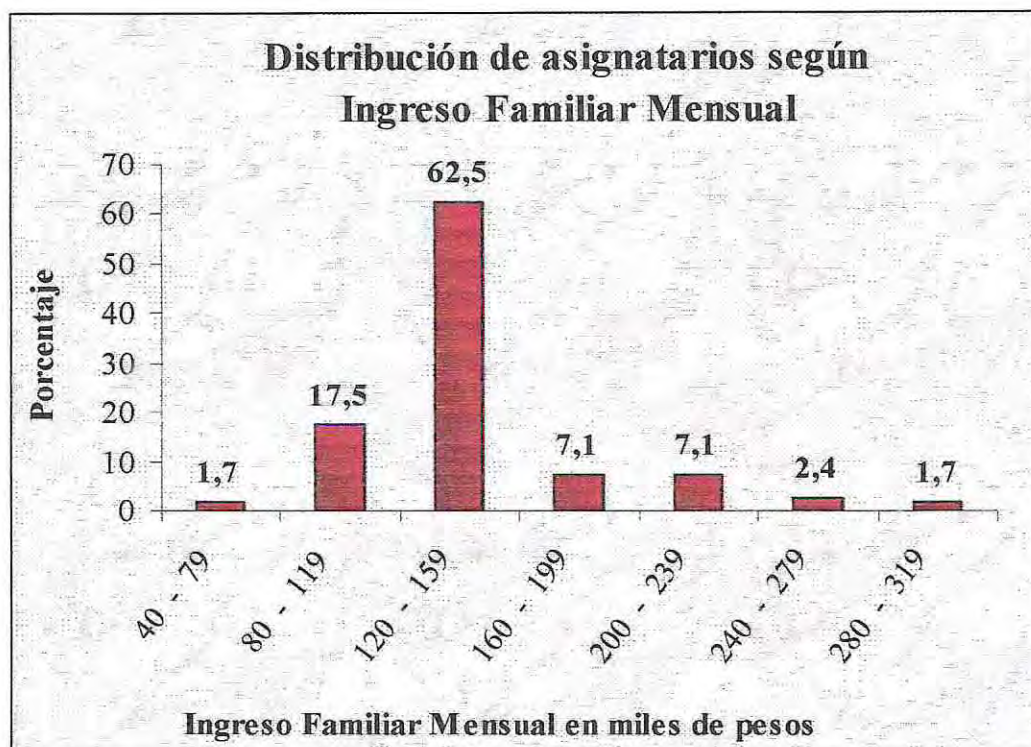
INGRESO FAMILIAR MENSUAL (en \$)	FRECUENCIA	PORCENTAJE
40.000 – 79.000	4	1,7
80.000 – 119.000	42	17,5
120.000 – 159.000	150	62,5
160.000 – 199.000	17	7,1
200.000 – 239.000	17	7,1
240.000 – 279.000	6	2,4
280.000 – 319.000	4	1,7
Total	240	100

En cuanto a esta variable, se observa en el cuadro N° 6, que el 62,5 % de los asignatarios percibe un ingreso familiar mensual que fluctúa entre los \$ 120.000 y \$ 159.000, seguido por el 17,5 % que se ubica en la categoría que agrupa un ingreso familiar mensual entre \$ 80.000 y \$ 119.000.

Al comparar estas cifras con las obtenidas en la distribución del ingreso individual de los asignatarios, se aprecia que en ambas, el mayor porcentaje de casos se encuentra percibiendo una renta familiar mensual entre \$ 120.000 y \$ 159.000, lo que indica que en una parte importante de casos por hogar sólo trabaja y percibe ingresos el asignatario, no existiendo aportes significativos de los demás integrantes del grupo familiar, por lo que la renta familiar no presenta mayores diferencias con la renta individual declarada por los asignatarios.

Lo anterior queda de manifiesto en el siguiente gráfico:

Gráfico N° 5



- **Distribución de los asignatarios según forma de Postulación:**

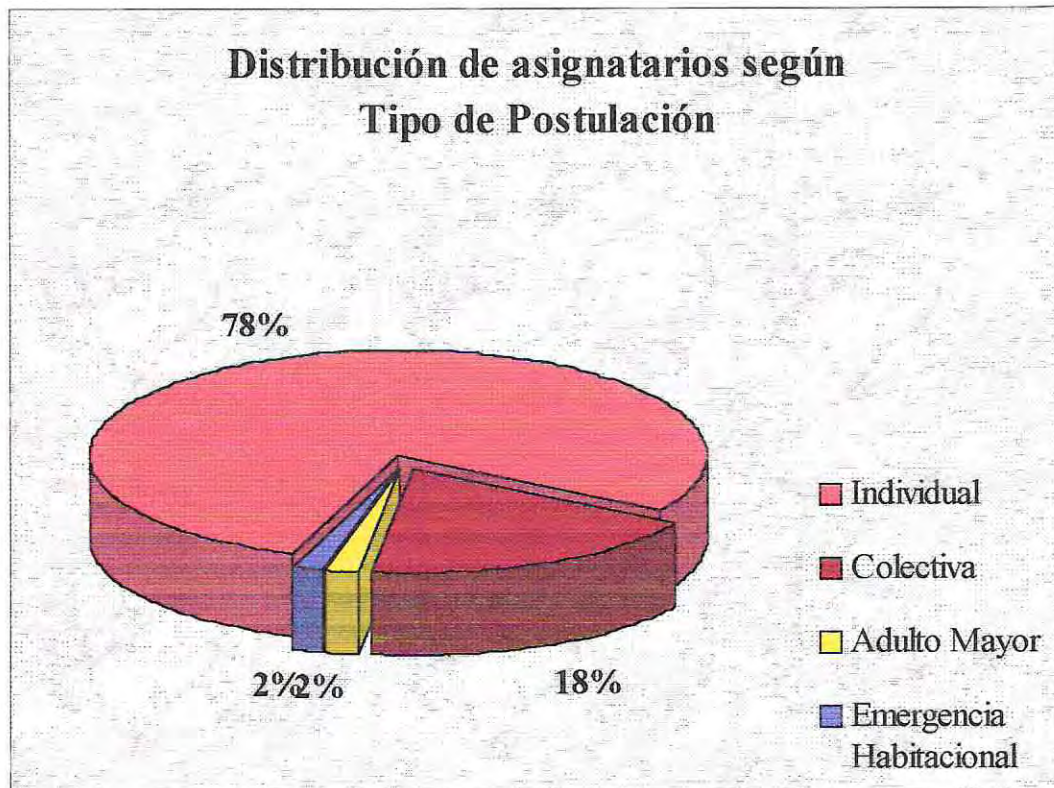
Cuadro N° 7

POSTULACIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Individual	188	78,3
Colectiva	44	18,3
Adulto Mayor	4	1,7
Emergencia Habitacional	4	1,7
Total	240	100

Al observar el cuadro anterior, se aprecia que la mayoría de los asignatarios, un 78,3 %, postulan individualmente a sus viviendas. Sólo un 18,3 % postula en forma colectiva a través de Comités de Allegados.

Lo anteriormente expuesto se grafica a continuación:

Gráfico N° 6



- **Distribución de los asignatarios según Ocupación:**

Cuadro N° 8

OCUPACIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Asesora del hogar con contrato	36	15
Asesora del hogar sin contrato	61	25,4
Trabajador dependiente	45	18,7
Trabajador independiente	35	14,6
Temporero agrícola	46	19,2
Jubilado	10	4,2
Labores de casa	1	0,4
Sin dato	6	2,5
Total	240	100

Al observar el cuadro N° 8, se observa que la mayor concentración en cuanto a la ocupación del asignatario, se centra en tres tramos principalmente.

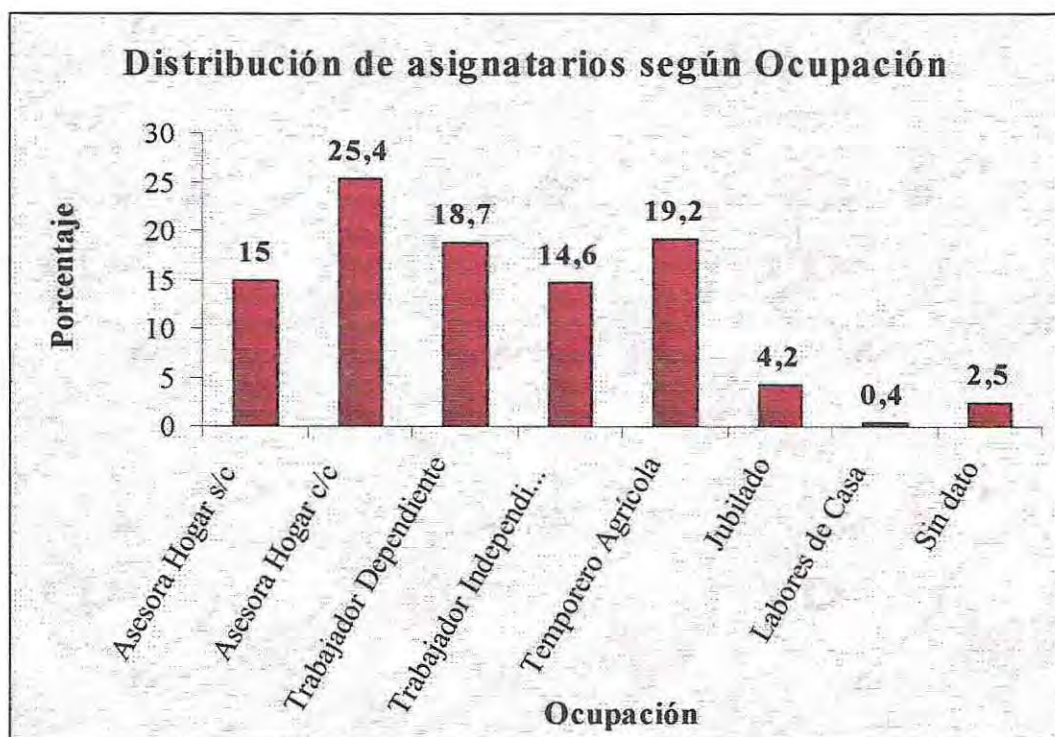
Primero, un 25,4 % se desempeña como asesora del hogar sin contrato de trabajo, en esta categoría se considera a las mujeres que realizan aseo en casas, lavados y planchados, en forma esporádica y con distintos empleadores.

Segundo, un 18,7 % se ubica en la categoría de trabajadores dependientes, desempeñándose principalmente en faenas agrícolas y comercio formal.

Tercero, un 14,6 % de los asignatarios se encuentran en la categoría de trabajadores independientes, donde se incluye a modistas y comerciantes informales.

Es importante destacar, que el 19,2 % de los asignatarios se desempeña como temporeros agrícolas, ocupación que se realiza sólo en la temporada estival.

Gráfico N° 7



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

HIPÓTESIS N° 1.

"El desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios, estaría determinado por el desconocimiento de la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria".

Distribución de la variable: Conocimiento de la Ley N° 19.537

Cuadro N° 9

CONOCIMIENTO LEY	FRECUENCIA	%
Suficiente	2	3 %
Medianamente suficiente	13	22 %
Insuficiente	45	75 %
Total	60	100 %

Rangos:

Suficiente : Los asignatarios identifican todos o la mayoría de los elementos sociojurídicos contenidos en la ley de copropiedad inmobiliaria.

Medianamente suficiente : Los asignatarios identifican sólo algunos elementos sociojurídicos contenidos en la ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Insuficiente : Los asignatarios no identifican elementos sociojurídicos contenidos en la ley de Copropiedad inmobiliaria.

Con relación al conocimiento de la ley N° 19.537, se puede observar en el cuadro que del total de la muestra, 45 casos se encuentran en el tramo de insuficiente conocimiento de la ley que los rige como comunidad de copropietarios a pesar que, al momento de asignárseles los departamentos el área de Difusión de Copropiedad Inmobiliaria de SERVIU 5ª región realiza una charla de capacitación respecto a esta ley.

Como producto de la investigación realizada se concluye que los principales conceptos contenidos en la ley de Copropiedad inmobiliaria son desconocidos por la mayoría de los asignatarios. Por ejemplo, el concepto condominio es asociado generalmente a viviendas de alto valor económico y en las que residen personas de elevado nivel socioeconómico, también son desconocidos los conceptos de copropiedad en un 88%, Bien común 75%, Asamblea de copropietarios y Comité de Administración, conceptos que presentan los principales lineamientos para que las personas comprendan el significado de lo que es el habitar en este tipo de conjuntos habitacionales, sin los cuales es imposible llevar a cabo un trabajo organizativo.

El caso contrario sucede con el significado de gasto común, ya que este es conocido por la mayoría de los asignatarios (97%), ello se explica porque el dinero correspondiente a este concepto es recaudado por la Junta de Vecinos, por lo que es reconocido su carácter de obligación, aunque no se conozca la razón y para que es destinado.

Variable dependiente: Interés por organizarse como comunidad de copropietarios.

Variable independiente: Conocimiento de la Ley N° 19.537. Se entiende por conocimiento de la ley la identificación de elementos sociojurídicos contenidos en ella.

Hipótesis nula: "El desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios, no estaría determinado por el desconocimiento de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria".

Relación entre interés por organizarse como comunidad de copropietarios y conocimiento de la ley de copropiedad inmobiliaria

Cuadro N° 10

	Interés	Si	No	Total
Conocimiento ley				
Suficiente		2	0	2
Medianamente suficiente		7	6	13
Insuficiente		0	45	45
Total		9	51	60

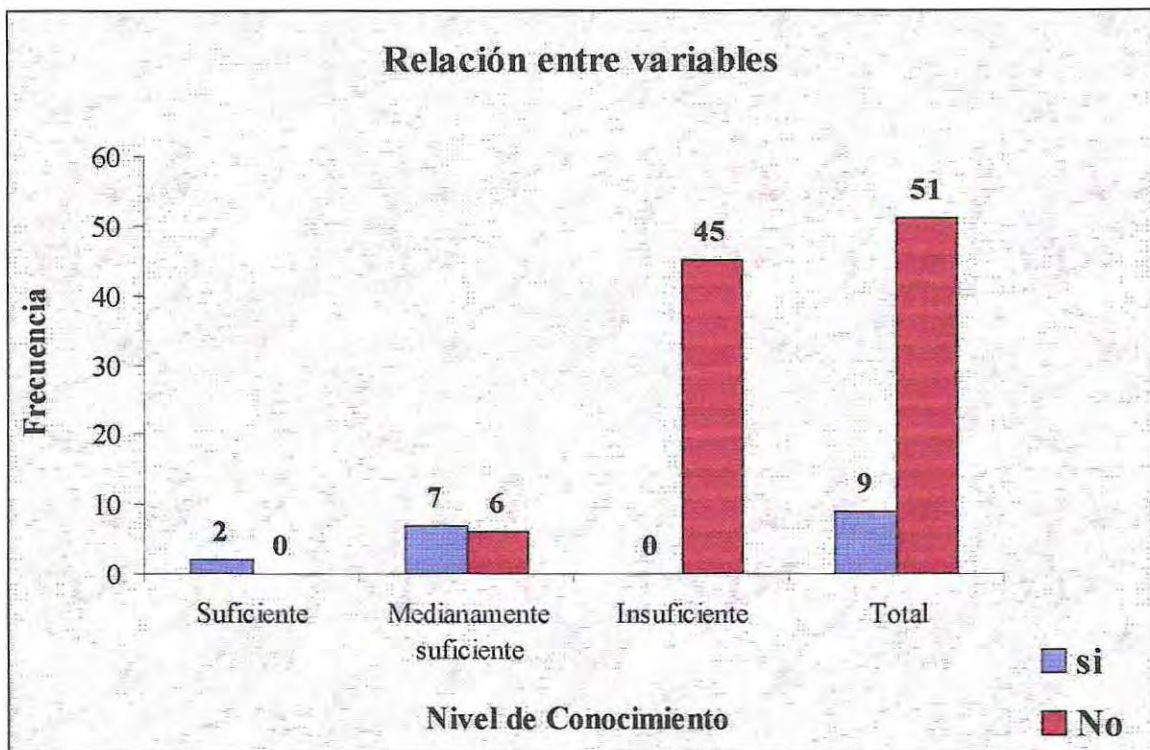
La prueba estadística se realiza con un margen de error del 5% y un grado de libertad de 2.

Al cruzar ambos valores se obtiene como valor de la hipótesis nula de 5,99 que al ser comparado con el valor calculado para la hipótesis sustantiva, por medio de la prueba del X², el cual es de 34,66 se concluye que, al ser mayor

este último se rechaza la hipótesis nula y se acepta la sustantiva.

Además, para conocer el grado de relación entre ambas variables se aplica el coeficiente de asociación Phi, el que arroja como resultado 0,76, valor que indica un alto nivel de correlación, de lo cual se traduce en que el desconocimiento de aspectos sociojurídicos contenidos en esta ley influye fuertemente en el desinterés de los asignatarios para constituirse y funcionar como comunidad de copropietarios.

Gráfico N° 8



HIPÓTESIS N ° 2.

"La actitud de conformidad que presentan los copropietarios de la Villa Santa Teresa de Los andes respecto a la función de la Junta de Vecinos como Comité de Administración, incidiría en el desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios".

Distribución de la variable:

**Actitud de los copropietarios respecto a la función de la
Junta de Vecinos como Comité de Administración.**

Cuadro N ° 11

ACTITUD	FRECUENCIA	%
Conforme	45	75 %
Medianamente conforme	8	13 %
Inconforme	7	12 %
Total	60	100 %

Rangos:

Conforme : Se entiende como la disposición positiva de los asignatarios sobre la función de la junta de vecinos como Comité de Administración.

Medianamente conforme : Se entiende como la disposición positiva de los asignatarios sobre sólo algunas funciones de la Junta de Vecinos como Comité de Administración.

Inconforme : Se entiende como la disposición negativa de los asignatarios sobre la función de la junta de vecinos como Comité de Administración.

En lo referente a la actitud que tienen los asignatarios frente a la función de la junta de vecinos como Comité de Administración se puede observar en el cuadro N° 6 que la mayoría de los casos se encuentran en el tramo de actitud de conformidad ante esta situación.

El análisis de estos resultados se puede realizar por medio de la lectura e interpretación de las respuestas al cuestionario aplicado y a las entrevistas efectuadas a los asignatarios, en las cuales se desvela que en los aspectos donde existe disconformidad frente a esta función de la junta de vecinos se refiere de manera principal a los aspectos económicos, es decir, en la utilización de los dineros provenientes de la recaudación de los gastos comunes.

Una situación distinta ocurre en lo que respecta a las funciones relacionadas al cuidado y mantención de los espacios comunes y a la representación y búsqueda de soluciones frente a conflictos de copropiedad, que es en específico donde los asignatarios muestran mayor conformismo y en ocasiones visualizan como obligación de esta organización el llevar a cabo estas tareas.

Variable Dependiente: Desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios.

Variable independiente: Actitud de los copropietarios respecto a la función de la junta de vecinos como comité de administración.

Se refiere a la disposición de conformidad que presentan los copropietarios frente a la doble función que ejerce la Junta de Vecinos. Por un lado, el desarrollo de las atribuciones que por ley le son asignadas y por otro, el desempeño de funciones correspondientes a los Comités de Administración, tales como: cobro y recaudación de los gastos comunes, administración, cuidado y mantención de los bienes de dominio común, entre otras.

Hipótesis nula: "La actitud de conformidad que presentan los copropietarios de la Villa Santa Teresa de Los Andes respecto a la función de la Junta de Vecinos como Comité de Administración, no incidiría en el desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios".

Relación entre interés por organizarse como comunidad de copropietarios y actitud de los copropietarios frente a la función de la Junta de Vecinos como Comité de Administración.

Cuadro Nº 12

	INTERÉS	SI	NO	TOTAL
ACTITUD				
Conforme		1	44	45
Medianamente conforme		2	6	8
Inconforme		6	1	7
Total		9	51	60

La prueba estadística se realiza con un margen de error del 5 % y con un grado de libertad de 2.

Al cruzar ambos valores se obtiene como resultado de hipótesis nula igual a 5,99.

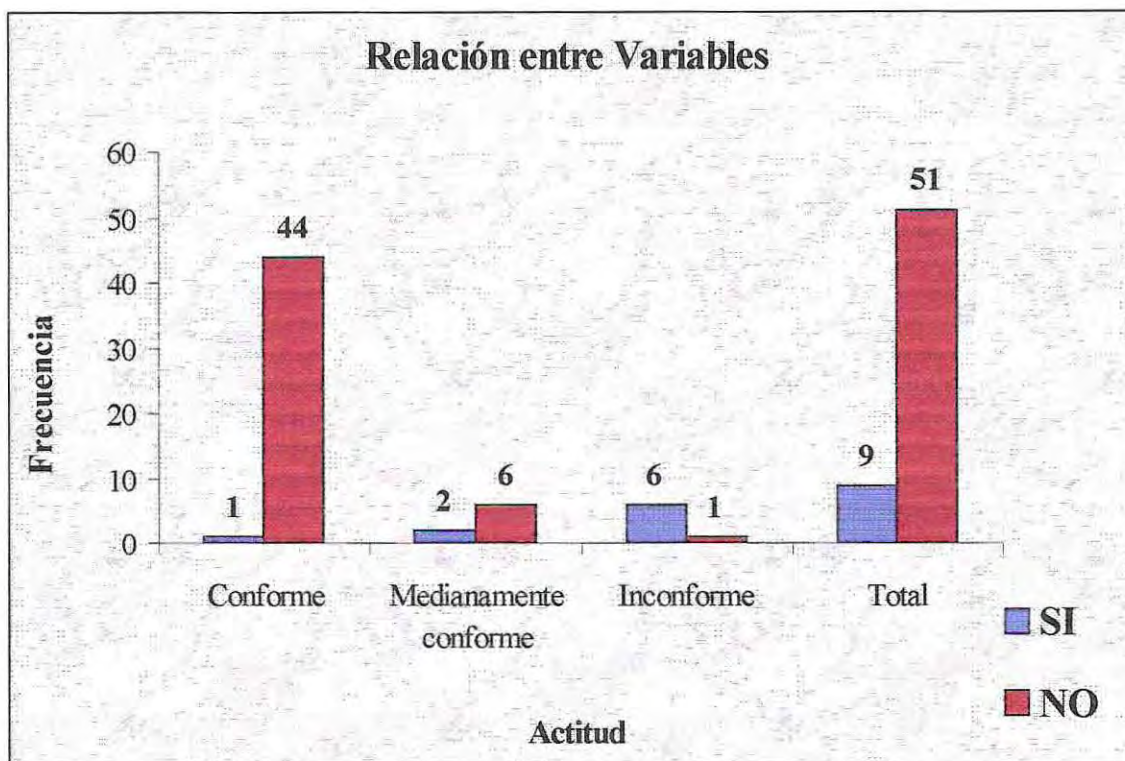
Al comparar este resultado con el calculado para el X^2 , el cual es de 33,83 se concluye que la hipótesis nula es rechazada y por ende la hipótesis nula es aceptada.

Por otro lado, la prueba de correlación phi da como resultado 0,75, cifra que de acuerdo a Bujeda Sánchez significa un alto nivel de asociación entre ambas variables.

De lo anterior se deduce que uno de los principales motivos para el desinterés por organizarse es la actitud indiferente de los copropietarios frente a la función que ejerce la Junta de Vecinos como Comité de Administración.

La comunidad traspassa la responsabilidad de ordenar este nuevo estilo de vida a la organización que conoce mayoritariamente, es decir, la Junta de Vecinos: en ella deposita la labor de desarrollar las funciones y atribuciones que le corresponden a los Comités de administración, con lo cual los copropietarios se desentienden de sus obligaciones, afirmando con ello de manera tácita o explícita que no es necesario organizarse como comunidad de copropietarios. Entonces, con ello se refuerza la percepción que tienen los asignatarios en que las organizaciones no son necesarias, sobretodo porque en la localidad no existe ningún modelo organizativo de organización de comunidad de copropietarios.

Gráfico N° 9



HIPÓTESIS N° 3.

"La opinión negativa de los asignatarios del condominio Santa Teresa de Los Andes con relación a sus viviendas, incidiría en el desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios".

Distribución de la variable:

Opinión de los copropietarios en relación a su vivienda.

Cuadro N° 13

OPINIÓN	FRECUENCIA	%
Buena	1	1
Regular	22	37
Mala	37	62
Total	60	100

Rangos:

- Buena : Se entenderá cuando los copropietarios opinen de manera positiva respecto a su vivienda.
- Regular : Se entenderá cuando los copropietarios opinen de manera positiva sólo de algunos aspectos de su vivienda.
- Mala : Se entenderá cuando los copropietarios opinen de manera negativa sobre su vivienda.

En lo que respecta a la opinión que tiene los asignatarios en cuanto a de vivienda ésta se encuentra de manera mayoritaria en los tramos de mala (37) y regular (22).

Con relación a la vivienda esta varía en los aspectos de diseño y medios físicos de integración.

Respecto al primero, la opinión negativa de los asignatarios se centra básicamente en el tipo de vivienda, pues a la mayoría no le gusta vivir en departamentos (72%), prefiriendo las construcciones horizontales. otro aspecto con reiterada opinión desfavorable es en cuanto al tamaño de ella, un 62% la encuentra pequeña.

La opinión de los asignatarios respecto a los medios físicos de integración social fluctúa entre el descontento en relación al estado de los juegos infantiles y la inexistencia de áreas verdes en las zonas destinadas en el plano para tales efectos. En cambio, la opinión es favorable en lo que se refiere a la sede comunitaria y al equipamiento deportivo.

Otro ámbito analizado es la opinión de los asignatarios en aspectos sociales de la vivienda, específicamente en lo que se respecta a la cooperación vecinal y a la interacción entre vecinos, los cuales son las

dimensiones mejor evaluadas por los copropietarios.

Variable Dependiente: Interés por organizarse como comunidad de copropietarios.

Variable independiente: Opinión de los asignatarios en relación a sus viviendas, se refiere a la percepción que tienen los asignatarios referente a los requisitos que debe cumplir una vivienda, tanto en sus aspectos físicos como sociales.

Hipótesis nula: " La opinión negativa d los asignatarios del condominio Santa Teresa de Los Andes no incidiría en el desinterés para organizarse como comunidad de copropietarios."

Relación entre interés por organizarse como comunidad de copropietarios y opinión de los copropietarios en relación a su vivienda.

Cuadro N° 14

	INTERÉS	SI	NO	TOTAL
OPINIÓN				
Buena		0	1	1
Regular		8	14	22
Mala		1	36	37
Total		9	51	60

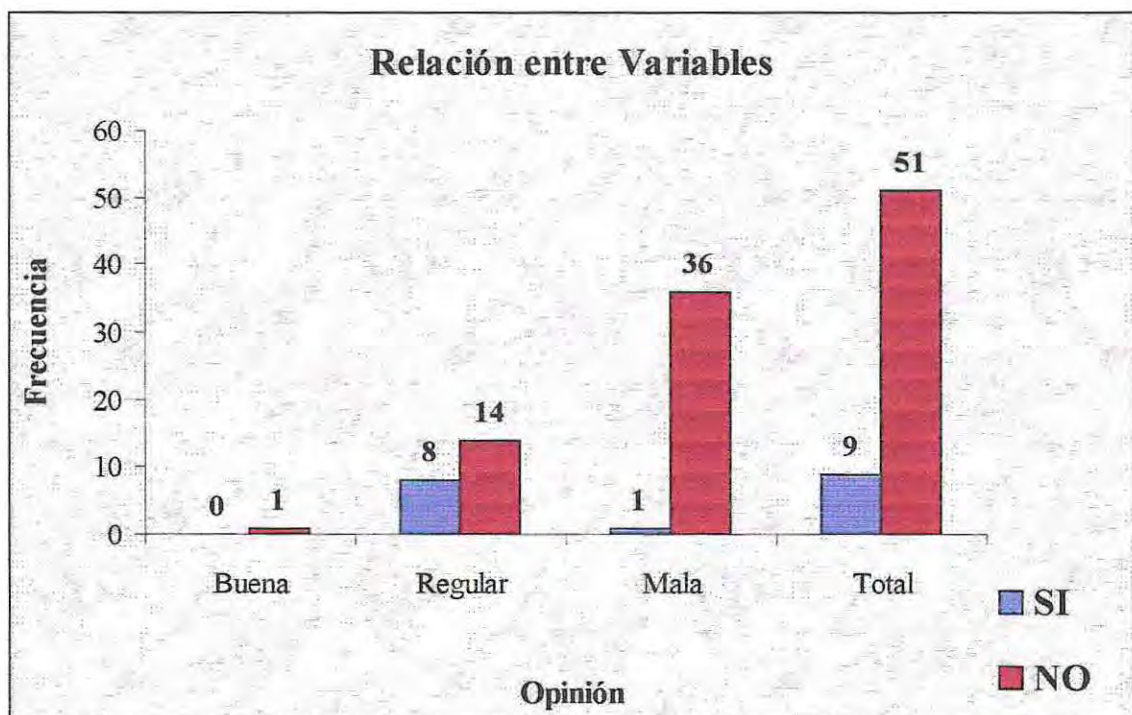
La prueba estadística se realiza con un margen de error del 5 % y con un grado de libertad de 2. Al cruzar ambos valores se obtiene como resultado de hipótesis nula igual a 5,99.

Al compararse este resultado con el calculado para el X^2 , el cual es de 12,41 se concluye que la hipótesis nula es rechazada y por ende la hipótesis sustantiva es aceptada.

Al efectuarse la prueba de asociación Phi da como resultado 0,45 lo que indica un grado significativo de correlación entre ambas variables.

El concepto de vivienda, fuertemente arraigado en la mentalidad colectiva de los asignatarios no se ajusta a la realidad de los departamentos, por lo que la opinión que se tiene de ellos es altamente negativa, con lo cual se genera una disposición desfavorable hacia la organización como comunidad de copropietarios. Opción que es reafirmada cuando realizan una evaluación de sus viviendas en los aspectos sociales, pues no perciben la necesidad de interrelacionarse con sus vecinos como medio para obtener una mejor calidad de vida.

Gráfico N° 10



HIPÓTESIS N° 4.

"El desinterés de los asignatarios del condominio Santa Teresa de Los Andes por organizarse como comunidad de copropietarios, estaría influenciado por el fenómeno cultural del Estatismo".

**Distribución de la variable:
Fenómeno cultural del Estatismo.**

Cuadro N° 15

FENÓMENO DE ESTATISMO	FRECUENCIA	%
Existe	47	78
No existe	13	22
Total	60	100

Rangos:

Existe : Se entiende como la presencia de dependencia hacia las autoridades.

No existe : Se entiende como la ausencia de dependencia hacia las autoridades.

En lo que se refiere a este fenómeno cultural se observa que la mayoría de los asignatarios (47) presenta dependencia hacia las autoridades locales en lo que se refiere a la búsqueda de soluciones a conflictos comunitarios.

En la población objeto de estudio esta situación se evidencia al constatar un alto grado de dependencia entre la comunidad y las autoridades locales, de manera especial hacia el Alcalde (un 80% cree y acude a él en la búsqueda de soluciones a conflictos de cualquier tipo) y con SERVIU, ya que un 90% cree que esta institución es la encargada de solucionar todos los problema derivados tanto de la infraestructura como de los problemas comunitarios.

Sólo un número de pequeño de asignatarios cree que la solución a los conflictos derivados de la vida en comunidad deben tratar de solucionarse en primera instancia a nivel vecinal.

Variable dependiente: Interés para organizarse como comunidad de copropietarios.

Variable independiente: Fenómeno cultural de Estatismo: Se refiere al patrón cultural que presentan los asignatarios del condominio objeto de estudio, internalizado por medio de la socialización y, que consiste en la dependencia para buscar soluciones a conflictos comunitarios en autoridades comunales.

Hipótesis nula: "El desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios que presentan los asignatarios de la villa Santa Teresa de Los Andes, no estaría influenciado por el fenómeno cultural del Estatismo".

**Relación entre interés por organizarse como comunidad de copropietarios
y opinión de los copropietarios en relación a su vivienda.**

Cuadro N° 16

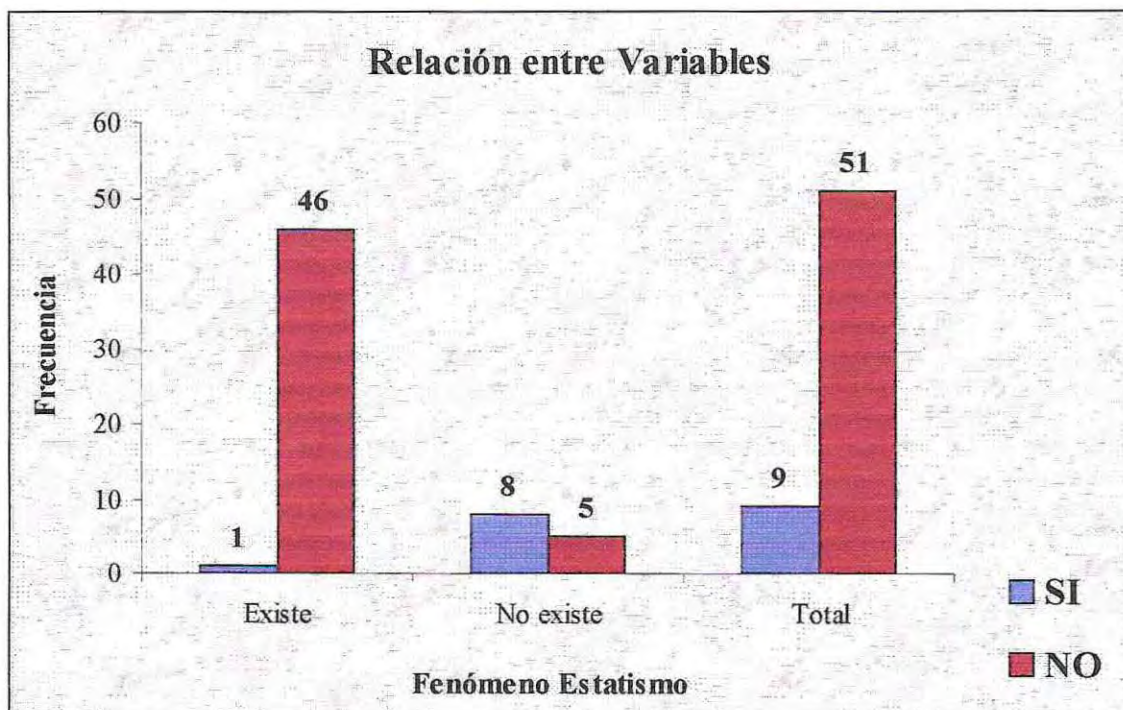
	INTERÉS	SI	NO	TOTAL
FENÓMENO DEL ESTATISMO				
Existe		1	46	47
No existe		8	5	13
Total		9	51	60

La prueba estadística se realiza con un margen de error del 5 % y un grado de libertad de 1. Al cruzar ambos valores se obtiene como resultado de hipótesis nula igual a 3,84.

Al comparar este resultado con el valor calculado para el X² el cual es de 28,19 se concluye que la hipótesis nula es rechazada, por lo tanto se acepta la sustantiva.

Al llevarse a cabo la prueba del asociación Phi da como resultado 0,69 lo que indica un grado significativo de correlación entre ambas variables. La dependencia que presentan los asignatarios hacia las autoridades, en especial hacia la figura del Alcalde, es un elemento centrífugo al interior de la comunidad, ya que como producto de la arraigada cultura agraria de patrón - inquilino, que se repite en la actualidad como autoridad - elector hace innecesario, desde la perspectiva de los comuneros la organización como medio para la obtención de beneficios que contribuyan a solucionar sus problemas tanto a nivel personal como comunitario.

Gráfico N° 11



SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

La experiencia de vivir en edificios, bajo el régimen de Copropiedad, tiene características particulares, es una forma especial y siu géneris de propiedad, en la que cada uno de los dueños de las unidades (departamentos), tiene derecho exclusivo y absoluto sobre los mismos, pero a la vez, existe entre todos ellos, un derecho de dominio común sobre los elementos comunes.

Los problemas derivados de este tipo de comunidad son especialmente sentidos por los conjuntos habitacionales construidos por SERVIU, denominados condominios de viviendas sociales, porque el beneficiario de este programa en su esperanza y afán de obtener una casa, no visualiza con anterioridad los efectos y consecuencias del habitar en este tipo de viviendas, sino por el contrario, ello ocurre después de un período de tiempo, cuando comienzan a surgir conflictos relacionados con el diseño e infraestructura, lo que conlleva en ocasiones a generar conflictos entre vecinos.

Para superar en parte lo anterior es que a fines del año 1.997 empieza a regir la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la cual complementada con la dictación del Reglamento de la Ley, contenido en el Decreto N° 46 del 16 de mayo de 1.998, es un instrumento legal creado para dar respuesta a aspectos cualitativos del sector vivienda. Ella busca facilitar la solución de los conflictos que afectan a diario a los residentes de estos condominios, entregando lineamientos generales para resolver problemas del habitar en copropiedad.

Como estrategia de difusión de esta Ley es que SERVIU regional realiza una capacitación pre o post venta a estos condominios, la que está a cargo de la Unidad de Difusión de Copropiedad.

Pero como se puede concluir por medio de la investigación diagnóstica, esta actividad no es realmente efectiva, ni cumple con sus objetivos, pues la mayoría de los propietarios inician la ocupación de sus

departamentos sin conocer o entender el régimen legal al que están adscritos. Esta situación se debe principalmente, según lo descrito por los copropietarios, a que la reunión se lleva a cabo al momento de asignar las viviendas, situación que es evaluada y considerada como poco oportuna, pues los contenidos entregados en ella se difuminan porque las personas prestan mayor atención al proceso de asignación que a cualquier otro hecho.

Además, se evidencia por medio de este estudio que, para que esta Ley cumpla su objetivo es imprescindible contar con el interés y compromiso de los copropietarios, porque ésta se dirige hacia una organización que incluye un reglamento y órganos administrativos que tienen que ser asumidos e internalizados.

Por ser un proceso organizativo que apunta hacia la importancia de la asociación grupal para la construcción de comunidad, mediante la participación y al autogestión de sus integrantes, para así contribuir al desarrollo comunitario.

Se debe recordar que esta nueva forma de comunidad enfoca a estilos de vida que en general no son conocidos por esta población, por lo cual se necesita considerar una variedad de factores que influyen en la aceptación y adaptación al medio social emergente, en los cuales es preciso poner atención, porque su desvelo proporciona información que facilita y permite un trabajo comunitario eficiente.

Estos factores (psicosociocultural, sociológicos y socioeducativos) varían en forma desde un grupo a otro, pero en el fondo son similares. Es en el contenido y en mensaje donde se debe contextualizar, para con ello obtener un perfil real y actual de la comunidad.

Contextualización de factores intervinientes en la problemática:

□ **Factor socioeducativo:** Este se centra básicamente en el nivel de conocimiento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el cual es evaluado como insuficiente, con lo que se afirma que la actividad de capacitación realizada por la unida de Difusión de Copropiedad no fue efectiva en esta comunidad.

□ **Factor sociológico u organizacional:** Estructurar un nuevo estilo de comunidad es difícil, por ello se recurre al orden organizacional mayormente conocido.

Es el caso de esta comunidad, la que ha traspasado la responsabilidad de dar un orden a la Junta de Vecinos, la que es la encargada de desarrollar las funciones que le son atribuidas por ley y además, se asigna tareas competentes a lo referido a copropiedad.

□ **Factor psicosociocultural:** Teniendo presente la historia sociopolítica que se ha desarrollado en esta localidad, se puede perfilar un patrón cultural arraigado en el sistema agrario que aún prima en al mentalidad colectiva, aunado a esto se encuentra el fenómeno del Estatismo, el cual consiste en la creencia que el Estado por medio de sus representantes es el único que debe asumir la responsabilidad de casi todos los aspectos de la vida de sus representados.

Se debe tener presente que, en esta zona la unión u organización entre sectores de similares características no es internalizado como un hecho necesario para la obtención de mejoras en la calidad de vida, sino por el contrario, es percibido como una pérdida de tiempo, pues los beneficios

históricamente se han logrado de manera individual entre patrón (autoridad) - peón (elector).

De acuerdo a los resultados obtenidos y a las conclusiones efectuadas en la investigación social, es posible establecer la existencia de una serie de factores que influyen de manera dinámica en la aparición y mantención de la problemática diagnosticada, los que por su naturaleza se interrelacionan constantemente, enmarcando la situación problema en un contexto con características especiales, los cuales es necesario que se aborden en conjunto para así realizar un trabajo profesional efectivo y eficiente.

PROGNOSIS

De acuerdo al diagnóstico efectuado en la población objeto de estudio, es posible establecer que de no mediar una intervención profesional dirigida a abordar la problemática desde una perspectiva integral y contextual, la situación problema se mantendría en el tiempo, tendiendo a profundizar en aquellas situaciones de mayor conflictividad, por ejemplo: deterioro en las relaciones interpersonales y en la infraestructura de los condominios, lo cual puede llevar a limitar el desarrollo de un proyecto de vida en comunidad.

Por ello es necesario orientar el trabajo profesional hacia aquellos aspectos deficientes en la comunidad y que tengan un alto grado de relación con el problema, es decir, entregar asesoría técnica social para integrar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria a la vida diaria de los asignatarios, motivar la autogestión de la comunidad y propender hacia la creación de instancias de coordinación entre las instituciones relacionadas con el tema y los residentes de estos condominios.

PROGRAMACIÓN

FUNDAMENTACIÓN

Al considerar la investigación diagnóstica que se realiza a los propietarios de la villa Santa Teresa de Los Andes, comuna de San Felipe, se observa que, a pesar que llevan poco tiempo de residencia en el lugar ya existen conflictos relacionados principalmente con el uso inadecuado de los bienes comunes y problemas de interacción entre vecinos.

Se agrega a lo anterior el desinterés que presentan los asignatarios para organizarse como comunidad de copropietarios, esto debido a una serie de factores, los cuales se entrecruzan provocando como resultado entre otros la inexistencia de los órganos administrativos que se contiene en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Es por lo anterior, que se pretende ejecutar un trabajo comunitario orientado a la conformación de estos órganos administrativos, porque se cree, que son los únicos instrumentos que contribuirían a mejorar la calidad de vida de los copropietarios.

Esta creencia se basa en que por ser órganos legales cuentan con respaldo jurídico, lo cual atribuye por sí mayor poder y fuerza al momento de funcionar además, es que se piensa que es imprescindible la autogestión para lograr tanto el desarrollo personal como colectivo, situación que es avalada por esta ley, pues si bien entrega lineamientos de conformación y funcionamiento es a la vez amplia y adaptable, lo que permite a cada comunidad acomodarla a su realidad, ya que siempre se mejor que los cambios se produzcan desde el interior y no que sean impuestos por agentes externos.

Es por ello que las acciones se dirigen a abordar el problema del desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios desde una perspectiva integral, multifactorial, que considere tanto aspectos intrínsecos como extrínsecos a la comunidad.

El primer proyecto se elabora en función al principio de que todo proceso de cambio y adaptación se basa en el saber de antemano hacia donde se dirige. Ello comienza por conocer la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en sus aspectos sociojurídicos como también en su aplicación práctica, de forma tal de motivar en los asignatarios el interés por participar activamente en este proceso organizativo de manera de generar una modalidad de funcionamiento comunitario acorde a la Ley, a la realidad de cada uno de los condominios y a la vez que ello fundamente su permanencia en el tiempo.

Este proyecto se lleva a cabo mediante asesoría técnica social, entregando a los copropietarios conocimientos en aspectos sociojurídicos contenidos en la ley N° 19.537.

El segundo proyecto se fundamenta en que una mejor calidad de líderes contribuye a cimentar e impulsar el desarrollo de la comunidad. Por esto se pretende apoyar el surgimiento y funcionamiento eficiente de los Comités de Administración, propendiendo a generar en ellos un mayor conocimiento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, situación que es imprescindible, y un mayor nivel de abstracción de ella, esto con el objetivo de que sean capaces de adaptarse a las nuevas situaciones que se vayan desarrollando tanto al interior como en el exterior de su comunidad.

La ejecución de este proyecto se realiza por medio de capacitación a los integrantes de los Comités de Administración, en primer lugar, en lo que se refiere a la profundización de los contenidos entregados en el primer proyecto y su adaptación a la realidad social de cada condominio y segundo a la búsqueda de recursos que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de los residentes de esta comunidad.

El proyecto N° 3 se dirige a dar solución a otro de los problemas detectados durante la investigación, es decir, el desconocimiento o desinformación que tienen las instituciones vinculadas con el tema de copropiedad en relación a su competencia legal y al funcionamiento de las comunidades de copropietarios. Así se pretenden generar instancias

coordinadoras entre estas instituciones y los órganos administrativos de cada copropiedad, para con ello, crear espacios y canales de comunicación que faciliten el funcionamiento y desarrollo de cada comunidad, fortaleciendo la participación y la autogestión como instrumentos en la búsqueda del desarrollo comunitario. Es por ello que se planifican crear instancias de interrelación entre cada uno de los actores de este proyecto por medio de la realización de diversas actividades.

OBJETIVOS DEL PROGRAMA

OBJETIVO GENERAL.

Contribuir a la superación del desinterés que presentan los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes para organizarse como comunidades de copropietarios, a través de entrega de asesoría técnica social en base a la ley 19.537, organización de los condominios, y la capacitación de dirigentes respecto a la ley y a la postulación a proyectos sociales, permitiendo así una convivencia armónica, y un funcionamiento intra y extra comunitario acorde a sus intereses.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1. Organizar a los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes como comunidades de copropietarios, mediante la entrega de asesoría técnico social en base a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de los residentes de éstos conjuntos habitacionales.
2. Capacitar a los Comités de Administración electos mediante entrega de asesoría técnica social respecto a la ley 19.537 sobre copropiedad Inmobiliaria y postulación a proyectos sociales como Programa de Asistencia Financiera a Condominios de viviendas sociales de SERVIU y FONDECOM I. Municipalidad de San Felipe, a fin de realizar adelantos en los condominios.
3. Crear instancias de coordinación con instituciones extra comunitarias que proporcionen apoyo y orientación en materias relacionadas con la ley 19.537, contribuyendo así a la gestión organizacional de los Comités de

Administración en cuanto a la prevención y solución de problemas comunitarios.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN.

1. FODA
2. Tiempo (Tabla Gantt).

TABLA GANTT

Semanas	JULIO				AGOSTO				SEPT.				OCT.				NOV.				DIC	
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
Proyecto N° 1	—————																				
Proyecto N° 2																						
Proyecto N° 3	—————																					

Tiempo programado : —————

Tiempo de holgura :

PROYECTO N° 1

NOMBRE DEL PROYECTO.

"Construyendo nuestra copropiedad en base a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria".

OBJETIVO GENERAL.

Organizar a los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes como comunidades de copropietarios, mediante la entrega de asesoría técnico social en base a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de los residentes de estos conjuntos habitacionales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1. Seleccionar los contenidos socio jurídicos de la ley 19.537 que se entregarán a los asignatarios de los condominios en sesiones socioeducativas.
2. Informar y motivar a los asignatarios de los condominios para que participen en las sesiones socioeducativas que se efectuarán durante el proceso de intervención profesional.
3. Entregar a los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes, contenidos socio jurídicos en relación a la ley 19.537 mediante sesiones socioeducativas.

4. Conformar los órganos administrativos de las copropiedades: asambleas de copropietarios y comités de administración.

BENEFICIARIOS.

240 asignatarios de las 6 copropiedades que conforman la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.

DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA.

El presente proyecto depende administrativamente de la Unidad Social de la Delegación Provincial SERVIU San Felipe - Los Andes, y de la Escuela de Servicio Social de la Universidad de Valparaíso.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN.

1. Criterios evaluativos del autor *Guillermo Briones*:

- **Eficacia** : Logro de los objetivos.
- **Eficiencia** : Optimización de los recursos en función a los objetivos planteados.

2. Criterios del Modelo CIPP:

- **Proceso** : Desarrollo del proyecto.
 - Estrategias* : - Actividades.
 - Técnicas.
 - Participación* : - Asistencia (registro).
 - Pauta de Observación Simple.
 - Tiempo* : - Tabla Gantt.

⇒ **Producto** : Resultados del proyecto.

4. Evaluación Iluminativa, criterio de:

⇒ **Impacto** : Evaluación desde la perspectiva de cada uno de los actores que intervienen en el proceso (beneficiarios, Institución, equipo seminarista).

Proyecto N° 1: “Construyendo nuestra copropiedad en base a la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria”:

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	TIEMPO	TÉCNICAS	RECURSOS			BENEFICIARIOS	RESPONSABLES
					HUMANOS	MATERIALES	FINANCIEROS		
Organizar a los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes como comunidades de copropietarios, mediante la entrega de asesorías técnicas sociales en base a la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria,	Seleccionar los contenidos socio jurídicos de la ley 19.537 que se entregarán a los asignatarios de los condominios en sesiones socioeducativas	Recolección de información referida a la ley 19.537. Revisión bibliográfica para seleccionar temáticas y problemáticas a tratar.	2semanas 03 al 15 de Julio.	Revisión bibliográfica. Síntesis. Discusión grupal.	Alumnas Seminaristas	Material fungible	Hora profesional \$ 16.000 material fungible \$ 600	240 asignatarios de las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes	Equipo seminarista

<p>contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de los residentes de estos conjuntos habitacionales.</p>	<p>Sistematización y elaboración de material socioeducativo a utilizar durante las sesiones.</p>	<p>Síntesis. Análisis contenidos. Discusión grupal. Visuales y gráficas.</p>	<p>Alumnas seminaristas</p>	<p>Material fungible</p>	<p>Material fungible \$ 600</p>	
<p>Informar y motivar a los asignatarios de los condominios para que participen en las sesiones socioeducativas</p>	<p>Reunión con dirigentes de la Junta de Vecinos para informar intervención profesional por copropiedades, y establecer lugar, fecha y hora de</p>	<p>Entrevista. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación. Reflexión.</p>	<p>Alumnas seminaristas</p>	<p>Sede comunitaria</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000 Movilización \$ 800</p>	

que se efectuarán durante el proceso de intervención profesional.	reunión informativa y motivadora.	Elaboración de invitaciones y afiches informativos sobre reunión motivacional.	de 1 semana y 17 Julio	Visuales y gráficas. Asignación de tareas. Exposición de contenidos.	Alumnas seminaristas	48 hojas oficio. 48 fotocopias. 12 pliegos cartulina color. 2 plumones.	Hora profesional \$ 16.000	
	Repartición de invitaciones a los asignatarios de los		de 1 semana 24 Julio.	Asignación de tareas.	Alumnas seminaristas Delegados	Hora profesional \$ 16.000	material fungible \$ 2.424	

condominios en conjunto con los delegados por block de la Junta de Vecinos.	I semana	Visuales y gráficas.	Alumnas y Seminaristas	Sede comunitaria.	movilización \$ 800																																																																			
Reuniones informativas por copropiedad que da inicio al trabajo comunitario.	CP 220-520	Exposición de contenidos.	Asignatarios	240 hojas	Hora profesional \$ 16.000																																																																			
<u>Contenidos:</u>	CP 550	Enfoque y clarificación.	Villa Santa Teresa de Los Andes.	480 fotocopias.	movilización \$ 4.800																																																																			
Presentación alumnas.	CP 580	Discusión grupal.	Teresa de Los Andes.	4 pliegos	material fungible \$ 5.920																																																																			
Concepto de vivienda.	CP 620	Reflexión.	Atención y																																																																					
Diferencias entre "casa" y "edificio".	CP 650	Observación																																																																						
	11/08																																																																							

					simple.				
		Por qué una ley para vivir en copropiedad.	CP 680 12/08						
		Aspectos generales de la ley.							
		Importancia de las organizaciones.							
		<u>Taller</u>	I semana	Alumnas y Seminaristas	Visuales y gráficas.				
	Entregar a los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Andes	<u>socioeducativo:</u>	CP 220		Exposición de contenidos.				Hora profesional \$ 16.000
		SESIÓN 1	520	Asignatarios					movilización
		Aspectos generales de la ley.	14/08	Villa Santa Teresa de Andes	Enfoque y clarificación.				\$ 4.800
		Aplicación test antes.	CP 550 16/08	Teresa de Los Andes	Discusión grupal.				material fungible \$ 6.920
		Exposición video en relación a la	CP 580 17/08	Los Andes.	Reflexión.				480 fotocopias.
		tape de							

	<p>ley 19.537, mediante sesiones socioeducativas</p>	<p>"copropiedades": Por qué una ley para vivir en copropiedad. Concepto de copropiedad. Concepto de copropietario. concepto de bien común.</p>	<p>CP 620 18/08 CP 650 19/08 CP 680 20/08</p>	<p>Atención y escucha.</p>	<p>Alumnas y Seminaristas</p>	<p>4 pliegos cartulina color. 2 plumones. Test antes: 120 hojas de oficio. 120 fotocopias. 5 lápices pasta.</p>	<p>material fungible test antes \$ 2.300</p> <p>Hora profesional \$ 16.000 movilización \$ 4.800</p>		
		<p>SESIÓN 2 Derechos y obligaciones de los copropietarios. <i>Bienes comunes</i> - Tipos de bienes</p>	<p>CP 220 21/08 CP 520 21/08 CP 550 22/08</p>	<p>Visuales y gráficas. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación.</p>	<p>Alumnas y Seminaristas Asignatarios Villa Santa Teresa de</p>	<p>Sede comunitaria 240 hojas oficio. 480 fotocopias.</p>			

			comunes.	<p>- Uso y goce exclusivo de bienes comunes.</p> <p>- Arrendamiento y Enajenación de bienes comunes.</p> <p>- Descripción plano comunitario a fin de integrar contenidos anteriores.</p> <p><i>Gastos comunes.</i></p> <p>- Qué son.</p> <p>- Cuales son.</p> <p>- Cómo se fijan.</p> <p>- A quién se le cobran.</p>	<p>CP 580 23/08</p> <p>CP 620 24/08</p> <p>CP 650 25/08</p> <p>CP 680 26/08</p>	<p>Discusión grupal. Reflexión. Atención y escucha. Confrontación Observación simple.</p>	Los Andes.	<p>6 pliegos cartulina color. 2 plumones.</p>	<p>material fungible \$ 6.120</p>	
--	--	--	----------	--	---	---	------------	---	---------------------------------------	--

<p>SESION 3 Por qué es necesaria la administración de las copropiedades. Importancia de organizarse (Psicología Comunitaria) Los 3 órganos de administración: • <i>Asamblea de copropietarios.</i> - Tipos. - Citación. - Quórum. - Actas. • Comité de administración. - Roles. - Funciones. • <i>Administrador</i> • Subadministra-</p>	<p>CP 220 520 28/08 CP 550 29/08 CP 580 30/08 CP 620 31/08 CP 650 01/09 CP 680 02/09</p>	<p>Visuales y gráficas. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación. Discusión grupal. Reflexión. Atención y escucha. Observación simple.</p>	<p>Alumnas Seminaristas Alumna 5º año de Psicología (Pontificia Universidad Católica) Asignatarios Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>	<p>Sede comunitaria 240 hojas oficina. 480 fotocopias. 6 pliegos cartulina color. 2 plumones.</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000 Hora profesional Alumna de Psicología \$ 8.000 movilización \$ 4.800 material fungible \$ 6.120</p>	
---	---	---	--	--	--	--

realización de autodiagnósticos.	de	Observación simple.	Alumnas y Seminaristas	Sede	Hora profesional		
SESION 5 • Acceso a fondos públicos. - Programa SERVIU. - FONDECOM. • Lectura reglamento de copropiedad. Recolección autodiagnóstico comunitario.	CP 220 520 y 550 11/09 CP 580 Y 620 12/09 CP 650 Y 680 13/09 (dos copropieda des por día)	Visuales y gráficas. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación. Discusión grupal. Reflexión. Atención y escucha. Observación simple.	Alumnas y Seminaristas Asignatarios Villa Santa Teresa de Los Andes.	Sede comunitaria 240 hojas oficina. 480 fotocopias. 4 pliegos cartulina color. Reglamento de copropiedad.	\$ 16.000 movilización \$ 4.800 material fungible \$ 5.920		

Conformar los órganos administrativos de las copropiedades: Asambleas de copropietarios y comités de administración.	SESION 6 • "Organización Condominios". - Elección Comités de administración. - Aprobación Comités. - Protocolización Comités. • Aplicación test después.	CP 520 15/09 CP 550 20/09 CP 580 21/09 CP 620 22/09 CP 650 23/09 CP 680 24/09	Visuales y gráficas. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación. Discusión grupal. Reflexión. Atención y escucha. Asignación de tareas. Observación simple.	Alumnas Seminaristas Asignatarios Villa Santa Teresa de Los Andes.	Sede comunitaria 6 pliegos papel Kraf. I plumón. 12 hojas oficio (6 registros de asistencias a reuniones). Test: 60 hojas oficio, 60 fotocopias, 5 lápices pasta.	Hora profesional \$ 16.000 movilización \$ 4.800 material fungible \$ 896 Protocolización Comités \$ 10.000 c/u material fungible test \$ 2.300	
--	--	--	---	---	---	---	--

PROYECTO N° 2

NOMBRE DEL PROYECTO.

*Asesoría técnica social a los Comités de Administración:
Promoviendo el funcionamiento y organización de las copropiedades.*

OBJETIVO GENERAL.

Capacitar a los Comités de Administración electos mediante entrega de asesoría técnica social respecto a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y postulación a proyectos sociales en Programa de Asistencia Financiera a Condominios de viviendas sociales de SERVIU y FONDECOM I. Municipalidad de San Felipe, a fin de realizar adelantos en los condominios.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1. Capacitar a los Comités de Administración respecto a la ley 19.537, a través de sesiones socioeducativas, reforzando así los contenidos socio jurídicos entregados en el proyecto N° 1.
2. Promover el funcionamiento y organización de los Comités de Administración, contribuyendo al manejo práctico de la ley 19.537 en las copropiedades.

BENEFICIARIOS.

Directos: 36 asignatarios que conforman los 6 Comités de Administración de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.

Indirectos: 240 familias asignatarias, que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.

DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA.

El presente proyecto depende administrativamente de la Unidad Social de la Delegación Provincial SERVIU San Felipe – Los Andes, y de la Escuela de Servicio Social de la Universidad de Valparaíso.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN.

1. Criterios evaluativos del autor *Guillermo Briones*:

- ➔ **Eficacia** : Logro de los objetivos.
- ➔ **Eficiencia** : Optimización de los recursos en función a los objetivos planteados.

2. Criterios del Modelo CIPP:

- ➔ **Proceso** : Desarrollo del proyecto.
 - Estrategias* : - Actividades.
 - Técnicas.
 - Participación* : - Asistencia (registro).
 - Pauta de Observación Simple.
 - Tiempo* : - Tabla Gantt.
- ➔ **Producto** : Resultados del proyecto.

1. Evaluación Iluminativa, criterio de:

- ➔ **Impacto** : Evaluación desde la perspectiva de cada uno de los actores que intervienen en el proceso (beneficiarios, Institución, equipo seminarista)

Proyecto N° 2: Asesoría técnica social a los Comités de Administración:
Promoviendo el funcionamiento y organización de las copropiedades

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	TIEMPO	TÉCNICAS	RECURSOS			BENEFICIARIOS	RESPONSABLES
					HUMANOS	MATERIALES	FINANCIEROS		
Capacitar a los Comités de Administración electos mediante entrega de asesoría técnica social respecto a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y postulación a proyectos sociales Programa de Asistencia Financiera a	Educar a los Comités de Administración respecto a la ley 19.537, a través de sesiones socio educativas, reforzando así contenidos socio jurídicos entregados en el proyecto N° 1.	<p>Taller socioeducativo:</p> <p>SESION 1: <i>Conceptos generales de la Ley.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bienes comunes. - Tipos de bienes comunes. - Criterios para el uso de bienes comunes. • Gasto común. - Qué son. - Tipos de gasto común. - Cómo se fijan. - A quién se le 		<p>Visuales y gráficas.</p> <p>Exposición de contenidos.</p> <p>Enfoque y clarificación.</p> <p>Discusión grupal.</p> <p>Reflexión.</p> <p>Asignación de tareas.</p> <p>Atención y escucha.</p>	<p>Alumnas Seminaristas</p> <p>36 Comités de Administración.</p> <p>6</p> <p>cartulina color.</p> <p>2 plumones.</p>	<p>Sede comunitaria.</p> <p>36 hojas</p> <p>oficio</p> <p>36 fotocopias.</p> <p>6 pliegos</p> <p>material fungible</p> <p>\$ 1.668</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000</p> <p>movilización \$ 800</p>	<p>Directos: 36 asignatarios que conforman los 6 Comités de Administración.</p> <p>Indirectos: 240 familias asignatarias que componen los 6 Comités de Administración de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.</p>	Alumnas seminaristas.

<p>Condominios de viviendas sociales de SERVIU y FONDECOMI. Municipalidad de San Felipe, a fin de realizar adelantos en los condominios.</p>		<p>cobran.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Confección "diario mural". 	<p>Visuales y gráficas. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación. Discusión grupal. Reflexión. Asignación de tareas. Atención y escucha.</p>	<p>y Alumnas seminaristas</p>	<p>Sede comunitaria. 36 hojas oficio 36 fotocopias. 4 pliegos cartulina color. 2 plumones</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000</p> <p>Movilización \$ 800</p> <p>material fungible \$ 668</p>	<p>Directos: 36 asignatarios que conforman los 6 Comités de Administración.</p> <p>Indirectos: 240 familias asignatarias que componen los 6 Comités de Administración de la Villa Santa Teresa de Los</p>	
--	--	---	---	-------------------------------	---	--	---	--

	<p>Promover el funcionamiento y organización de los Comités de Administración, contribuyendo al manejo práctico de la ley 19.537 en las copropiedades.</p>	<p>Creación de archivo o carpeta de documentos del condominio. Apertura cuenta de ahorro. Elaboración, entrega y asesoría de informes de tesorería e informes de administración a los comités.</p>	<p>Visuales y gráficas. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación. Discusión grupal. Reflexión. Asignación de tareas. Atención y escucha. Trabajo en equipo.</p>	<p>y Alumnas seminaristas</p>	<p>Sede comunitaria. 12 hojas de oficio 12 fotocopias. 6 carpetas.</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000 movilización \$ 800 material fungible \$ 1.356</p>	<p>Directos: 36 asignatarios que conforman los 6 Comités de Administración.</p> <p>Indirectos: 240 familias asignatarias que componen los 6 Comités de Administración de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.</p>	<p>comuna de San Felipe.</p>
--	--	--	--	-------------------------------	--	--	---	------------------------------

		<p>Elaboración de "Circular Interna de Copropiedad".</p>		<p>Discusión grupal. Asignación de tareas. Trabajo en equipo. Reflexión. Atención y escucha.</p>	<p>Alumnas seminaristas 6 Comités de Administración.</p>	<p>Sede comunitaria. 30 hojas de oficio. Fotocopias.</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000 \$ 800 material fungible \$ 500</p>	<p>Directos: 36 asignatarios que conforman los 6 Comités de Administración. Indirectos: 240 familias asignatarias que componen los 6 Comités de Administración de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.</p>	
--	--	--	--	--	---	--	---	---	--

		Presentación de circular interna a los copropietarios.	Discusión grupal. Reflexión. Atención y escucha.	Alumnas Seminaristas Asignatarios Villa Santa Teresa de Los Andes.	Sede comunitaria. 6 pliegos papel kraf. 1 plumón.	Hora profesional \$ 16.000 movilización \$ 4.800 material fungible \$ 600	240 asignatarios de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.
Trabajo práctico en relación a:	Programa de Asistencia Financiera a Condominios de Viviendas Sociales de SERVIU y FONDECOM	Exposición de contenidos.	Discusión grupal. Trabajo en equipo. Asignación de tareas. Atención y escucha.	Alumnas seminaristas	Sede comunitaria Material fungible.	Hora profesional \$ 16.000 movilización \$ 800 material fungible \$ 600	Directos: 36 asignatarios que conforman los 6 Comités de Administración. Indirectos: 240 familias asignatarias que

		<p>I. Municipalidad de San Felipe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elección tipo de adelanto. - Financiamiento. - Cotización. - Ficha de inscripción. - Elaboración de documento. 					<p>componen los 6 Comités de Administración de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.</p>	
--	--	---	--	--	--	--	---	--

PROYECTO N° 3

NOMBRE DEL PROYECTO.

*Apoyo y orientación a la gestión organizacional de las copropiedades:
Coordinación con instituciones extracomunitarias.*

OBJETIVO GENERAL.

Crear instancias de coordinación con instituciones extracomunitarias que proporcionen apoyo y orientación en materias relacionadas con la ley 19.537, contribuyendo así a la gestión organizacional de los Comités de Administración en cuanto a la prevención y solución de problemas comunitarios.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1. Informar a instituciones extracomunitarias la organización de la Villa Santa Teresa de Los Andes como comunidades de copropietarios, a fin de coordinar acciones y recursos en pro de los condominios.
2. Facilitar el desarrollo de actividades comunitarias, entre instituciones y profesionales relacionados con el tema de copropiedad, contribuyendo a una mejor calidad de vida para las familias asignatarias de los condominios objeto de intervención.

BENEFICIARIOS

240 familias asignatarias, que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.

DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA

El presente proyecto depende administrativamente de la Unidad Social de la Delegación Provincial SERVIU San Felipe – Los Andes, y de la Escuela de Servicio Social de la Universidad de Valparaíso.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

1. Criterios evaluativos del autor *Guillermo Briones*:

➔ **Eficiencia** : Optimización de los recursos en función a los objetivos planteados.

2. Criterios del Modelo CIPP:

➔ **Proceso** : Desarrollo del proyecto.

Estrategias : - Actividades.

- Técnicas.

Participación : - Asistencia (registro).

- Pauta de Observación Simple.

Tiempo : - Tabla Gantt.

➔ **Producto** : Resultados del proyecto.

1. Evaluación Iluminativa, criterio de:

➔ **Impacto** : Evaluación desde la perspectiva de cada uno de los actores que intervienen en el proceso (beneficiarios, Institución, equipo seminarista)

PROYECTO N° 3: Apoyo y orientación a la gestión organizacional de las copropiedades:
 Coordinación con instituciones extracomunitarias.

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	TIEMPO	TÉCNICAS	RECURSOS			BENEFICIARIOS	RESPONSABLES
					HUMANOS	MATERIALES	FINANCIEROS		
Crear instancias de coordinación con instituciones extracomunitarias que proporcionen apoyo y orientación en materias relacionadas con la ley 19.537, contribuyendo	Informar a instituciones extracomunitarias la organización de las copropiedades, a fin de coordinar acciones y recursos en pro de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes.	Reunión con Asistente Social Sr. Alicia Nicloux, Jefa del Departamento de Desarrollo Comunitario I. Municipalidad de San Felipe, para informar y trabajo comunitario y solicitar información sobre recursos municipales disponibles para la protocolización de los Comités de	Del 01/08 al 12/08	Entrevista. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación. Reflexión. Atención y escucha.	Alumnas Seminaristas Asistente Social Sra. Alicia Nicloux, Jefa Depto. Desarrollo comunitario Municipali-	Ley N° 19.537. Documentos alumnas seminaristas.	N° Hora profesional \$ 16.000 Movilización \$ 800	240 familias asignatarias, que conforman las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.	Alumnas Seminaristas

<p>así a la gestión organizacional de los Comités de Administración en cuanto a la prevención y solución de problemas comunitarios.</p>	<p>Administración.</p>	<p>Reunión con Sr. Jaime Amar Alcalde de I. Municipalidad de San Felipe, para informar sobre ley 19.537, trabajo a realizarse con los condominios y solicitar financiamiento para la Protocolización de los Comités de Administración.</p>	<p>Del 01/08 al 19/08</p>	<p>Entrevista. Exposición de contenidos. Enfoque y clarificación. Reflexión. Síntesis.</p>	<p>Alumnas seminaristas Sr. Jaime Amar Alcalde I. Municipalidad de San Felipe.</p>	<p>Oficina Alcalde. Ley 19.537. Documento Alumnas seminaristas.</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000 Movilización \$ 800</p>	<p>240 familias asignatarias, que conforman las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.</p>	<p>Alumnas Seminaristas</p>
---	------------------------	--	---------------------------	--	--	---	---	---	-----------------------------

		<p>Reunión con Sr. Enrique Barrera P. Del Departamento de Proyectos Sociales I. Municipalidad de San Felipe.</p>	<p>Del 14/08 al 26/08</p>	<p>Entrevista. Exposición contenidos. Enfoque clarificación. Reflexión. Síntesis.</p>	<p>Alumnas de seminaristas y Sr. Enrique Barrera Depto. Proyectos Sociales Municipalidad de San Felipe.</p>	<p>Oficina Proyectos Sociales. Ley 19.537.</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000 Movilización \$ 800</p>	<p>240 familias asignatarias, que conforman las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.</p>	<p>Alumnas Seminaristas</p>
	<p>Taller socioeducativo a Personal de SERVIU Delegación Provincial San Felipe - Los Andes: Principales aspectos</p>	<p>27/10</p>	<p>Exposición contenidos. Visuales gráficas. Enfoque clarificación. Reflexión.</p>	<p>Alumnas seminaristas y Personal SERVIU.</p>	<p>Delegación Provincial SERVIU. Ley 19.537. 60 hojas de oficio. 60 fotocopias.</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000</p>	<p>Directos: Personal SERVIU. Indirectos: 240 familias asignatarias, que</p>	<p>Alumnas Seminaristas</p>	

		de la ley 19.537, de Derivación de problemas comunitarios a instituciones relacionadas con la ley.		Atención y escucha.				Material fungible \$ 700	conforman las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.
Facilitar el desarrollo de actividades comunitarias entre instituciones profesionales relacionados con	Charla de socioeducativa: Psicología comunitaria.		11/09 12/09 13/09	Exposición de contenidos. Visuales y gráficas. Enfoque y clarificación. Reflexión. Atención y	de Alumnas seminaristas y Estudiante 5° de año de Psicología Pontificia Universidad	Sede comunitaria. 4 pliegos cartulina color. 1 plumón.	Alumnas Seminaristas	Horas profesional \$ 8.000 movilización \$ 1.200 material fungible	240 familias asignatarias, que conforman las 6 copropiedades de la Villa Santa

	<p>el tema de copropiedad, contribuyendo a una mejor calidad de vida para las familias copropietarias de los condominios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategias para trabajar con líderes negativos. 	<p>escucha.</p>	<p>Católica de Chile, Srta. Loreto Salvatierra López. 240 asignatarios de las 6 copropiedades que conforman la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>		<p>\$ 700</p>	<p>Teresa de Los Andes de la comuna de San Felipe.</p>
--	---	--	-----------------	---	--	---------------	--

3

		<p>Charla socioeducativa: <i>“Aspectos teóricos y prácticos de la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria”.</i> Dirigida a: ➤ Municipalidad de San Felipe. ■ Alcalde. ■ Desarrollo Comunitario. ■ Oficina de la vivienda. ■ Oficina de proyectos sociales. ■ Director de Obras Municipales. ■ Jefe SECPLAC. ➤ SERVIU. ■ Delegado Provincial. ■ Asistentes sociales. ■ Oficina de información y difusión. ➤ Juez de Policía Local. ➤ Carabineros de Chile.</p>	<p>Mes de Noviembre</p>	<p>Visuales gráficas. Exposición de contenidos. Enfoque clarificación. Reflexión. Atención y escucha. Asignación de tareas.</p>	<p>Alumnas seminaristas. Invitados.</p>	<p>1 resma hojas de oficio. Fotocopias. Transparencias. Proyectora. Cinta VHS. Video gravador. 20 carpetas.</p>	<p>Hora profesional \$ 16.000 movilización \$ 800 material fungible \$ 13.500</p>	
--	--	--	--	--	--	---	---	--

EJECUCIÓN

MATRIZ DE EJECUCIÓN

PROYECTO N° 1 : **“Construyendo nuestra copropiedad en base a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.**

OBJETIVO N° 1 : Informar y motivar a los asignatarios de los condominios para que participen en las sesiones socioeducativas que se efectuarán durante el proceso de intervención.

FECHA	TIEMPO	LUGAR	ACTIVIDAD	CONTENIDOS	BENEFICIARIOS	ASISTENCIA	OBSERVACIÓN
07/08	2 horas	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<ul style="list-style-type: none"> Presentación equipo seminarista. 	<ul style="list-style-type: none"> Concepto de vivienda. Diferencia entre “casa y edificio”. 	CP N° 220 – N° 520 40 copropietarios.	30 copropietarios 75 %	<ul style="list-style-type: none"> Se logra una moderada convocatoria. Atmósfera grupal tensa.
08/08			<ul style="list-style-type: none"> Exposición de proyectos a realizar. 	<ul style="list-style-type: none"> Por qué una ley para vivir en copropiedad. 	CP N° 550 40 copropietarios.	34 copropietarios 85 %	<ul style="list-style-type: none"> Comunicación verbal y analógica tensa.
09/08			<ul style="list-style-type: none"> Exposición de contenidos. 	<ul style="list-style-type: none"> Aspectos generales de la ley. 	CP N° 580 40 copropietarios.	31 copropietarios 78 %	<ul style="list-style-type: none"> Se observa presencia de líderes informales negativos por conflictos con la Junta de vecinos.
10/08			<ul style="list-style-type: none"> Entrega de material socioeducativo. 	<ul style="list-style-type: none"> Importancia de las organizaciones. 	CP N° 620 40 copropietarios	32 copropietarios 80 %	<ul style="list-style-type: none"> El block N° 220 presenta atomización generalizada

11/08		CP N° 650 40 copropietarios	30 copropietarios 75 %	<p>entre sus miembros.</p> <ul style="list-style-type: none"> • División y confrontación entre los dos bloques que conforman la copropiedad, situación que conlleva a un desánimo generalizado, por parte de los vecinos, para organizarse como comunidad de copropietarios. • Pese a lo anterior se logra generar interés y compromiso de asistencia y participación para las próximas reuniones.
12/08		CP N° 680 40 copropietarios.	33 copropietarios 83 %	

OBJETIVO N° 2: Entregar a los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes, contenidos sociojurídicos en relación a la ley 19.537, mediante sesiones socioeducativas.

FECHA	TIEMPO	LUGAR	ACTIVIDAD	CONTENIDOS	BENEFICIARIOS	ASISTENCIA	OBSERVACIÓN
14/08	2 horas	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<i>TALLER SOCIOEDUCATIVO</i> SESIÓN 1:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aspectos generales de la ley. ➤ Por qué una ley para vivir en copropiedad. ➤ Resumen ley 19.537. ➤ Concepto de: <ul style="list-style-type: none"> • Copropiedad. • Copropietarios. • Bien común. • Entrega de material socioeducativo. 	CP N° 220-520 40 copropietarios.	31 copropietarios 78 %	<ul style="list-style-type: none"> • Se logra una moderada convocatoria. • Atmósfera grupal tolerante. • Comunicación verbal lenta y en ocasiones tensa. • Block N° 220 presenta atomización generalizada entre sus integrantes. • La temática de bien común, especialmente terrenos colindantes con los primeros pisos,
16/08			<ul style="list-style-type: none"> • Aplicación test antes – después. • Exposición de video tape. • Exposición de contenidos. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Resumen ley 19.537. ➤ Concepto de: <ul style="list-style-type: none"> • Copropiedad. • Copropietarios. • Bien común. 	CP N° 550 40 copropietarios.	37 copropietarios 93 %	<ul style="list-style-type: none"> • Comunicación verbal lenta y en ocasiones tensa. • Block N° 220 presenta atomización generalizada entre sus integrantes. • La temática de bien común, especialmente terrenos colindantes con los primeros pisos,
17/08			<ul style="list-style-type: none"> • Exposición de video tape. • Exposición de contenidos. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Resumen ley 19.537. ➤ Concepto de: <ul style="list-style-type: none"> • Copropiedad. • Copropietarios. • Bien común. 	CP N° 580 40 copropietarios.	31 copropietarios 78 %	<ul style="list-style-type: none"> • Comunicación verbal lenta y en ocasiones tensa. • Block N° 220 presenta atomización generalizada entre sus integrantes. • La temática de bien común, especialmente terrenos colindantes con los primeros pisos,
18/08			<ul style="list-style-type: none"> • Entrega de material socioeducativo. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Resumen ley 19.537. ➤ Concepto de: <ul style="list-style-type: none"> • Copropiedad. • Copropietarios. • Bien común. 	CP N° 620 40 copropietarios.	35 copropietarios 88 %	<ul style="list-style-type: none"> • Comunicación verbal lenta y en ocasiones tensa. • Block N° 220 presenta atomización generalizada entre sus integrantes. • La temática de bien común, especialmente terrenos colindantes con los primeros pisos,
19/08					CP N° 650 40 copropietarios.	31 copropietarios 78 %	<ul style="list-style-type: none"> • Comunicación verbal lenta y en ocasiones tensa. • Block N° 220 presenta atomización generalizada entre sus integrantes. • La temática de bien común, especialmente terrenos colindantes con los primeros pisos,

20/08			<p>CP N° 680 40 copropietarios.</p>	<p>36 copropietarios 90 %</p>	<p>genera conflicto de intereses entre los copropietarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se mantiene división entre bloques. • Se observa presencia de una líder informal negativa al tema de copropiedad. • Se observa un lento nivel de entendimiento hacia los contenidos tratados en la sesión.
-------	--	--	--	-----------------------------------	---

21/08	2 horas	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<p>SESIÓN N° 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> Exposición de contenidos. entrega de material socioeducativo. 	<p>➤ Derechos y obligaciones de los copropietarios.</p> <p>➤ <i>Bienes comunes.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Tipos de bienes Comunes. Uso y goce exclusivo de bienes comunes. Arrendamiento y enajenación de bienes comunes. Descripción plano comunitario a fin de integrar contenidos anteriores. <p>➤ <i>Gastos comunes.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Qué son. Cuáles son. 	<p>CP N° 220-520 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 550 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 580 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 620 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 650 40 copropietarios.</p>	<p>32 copropietarios 80 %</p> <p>35 copropietarios 88 %</p> <p>31 copropietarios 78 %</p> <p>34 copropietarios 85 %</p> <p>25 copropietarios 63 %</p>	<p>normal.</p> <ul style="list-style-type: none"> La división entre bloques disminuye. Se observan líderes informales positivos. Se observa un buen nivel de entendimiento. Manifiestan interés por organizarse como copropiedad. Se establece compromiso de asistencia para la próxima reunión.
22/08							
23/08							
24/08							
25/08							

26/08				<ul style="list-style-type: none">• Cómo se fijan.• A quién se le cobran.	CP N° 680 40 copropietarios	34 copropietarios 85 %	
-------	--	--	--	--	---------------------------------------	---------------------------	--



La disminución de asistencia al tercer ciclo de reuniones, se debe principalmente al alza de tarifas en el consumo de agua potable. Situación que es asociada erróneamente por los vecinos al hecho de encontrarse en proceso de constituirse como copropiedad (“Condominio”).

Para clarificar esta situación, las alumnas seminaristas en conjunto con directivos de la Junta de Vecinos, coordinan reunión general entre los vecinos de las seis copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes y directivos de ESVAL Sucursal San Felipe, donde se especifica que el alza de las tarifas es consecuencia de un alza impuesto por la empresa.

28/08	2 horas.	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<u>SESIÓN N° 3:</u> <ul style="list-style-type: none"> Exposición de contenidos. Entrega de material socioeducativo 	<ul style="list-style-type: none"> Por qué es necesaria la administración de las copropiedades. Importancia de organizarse como copropiedad. Los 3 órganos de administración de una copropiedad: <i>Asamblea de copropietarios.</i> 	CP N° 220-520 40 copropietarios.	25 copropietarios 63 %	<ul style="list-style-type: none"> Se logra una moderada convocatoria. Al comienzo de la reunión atmósfera grupal tensa, situación que disminuye con el transcurso de la reunión. Comunicación verbal directa y confrontacional. Se utiliza primera parte
29/08					CP N° 550 40 copropietarios.	30 copropietarios 75 %	
30/08					CP N° 580 40 copropietarios.	30 copropietarios 75 %	

31/08		<ul style="list-style-type: none"> • Tipos. • Citación. • Quórum. • Actas. • <i>Comité de administración.</i> • Roles. • Funciones. • <i>Administrador.</i> ➤ Subadministraciones ➤ Administración conjunta. 	<p>CP N° 620 40 copropietarios.</p>	<p>19 copropietarios 48 %</p>	<p>de la reunión para aclarar situación de tarifas del agua potable.</p>
01/09			<p>CP N° 650 40 copropietarios.</p>	<p>26 copropietarios 65 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A consecuencia del manejo de las alumnas frente a la situación problema, ésta es superada.
02/09			<p>CP N° 680 40 copropietarios.</p>	<p>8 copropietarios 20%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se exponen los temas programados sin mayores dificultades. • Se observa un buen nivel de entendimiento en relación a los contenidos entregados. • Se establece compromiso de asistencia y participación para la próxima reunión.

05/09	2 horas.	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<p>SESIÓN N° 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exposición de contenidos. • Entrega de material socioeducativo. • Entrega de material para la realización de autodiagnósticos comunitarios. 	<p>➤ <i>Reglamento de copropiedad.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Importancia del reglamento. • Objetivos del reglamento. <p>➤ <i>Relación con el sector público.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Juez de Policía Local. • Municipalidad. • Juzgado de Letras. <p>➤ <i>Entrega de material para la realización de autodiagnósticos.</i></p>	<p>CP N° 220-520 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 550 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 580 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 620 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 650 40 copropietarios.</p>	<p>32 copropietarios 80 %</p> <p>32 copropietarios 80 %</p> <p>30 copropietarios 75 %</p> <p>31 copropietarios 78 %</p> <p>27 copropietarios 68 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se logra una alta convocatoria. • Atmósfera grupal tolerante. • Escasa comunicación verbal. • Aún existe división entre los dos bloques que conforman la copropiedad. Sin embargo, manifiestan interés por trabajar en conjunto como una sola copropiedad. • Acuerdan realizar tarea de limpieza en conjunto. • Se observa un buen nivel de entendimiento en relación a los temas expuestos.
06/09							
07/09							
08/09							
09/09							

10/09					CP N° 680 40 copropietarios.	32 copropietarios 80 %	<ul style="list-style-type: none">• Manifiestan interés por organizarse como copropiedad.• Se establece compromiso de asistencia para la próxima reunión.
-------	--	--	--	--	--	---------------------------	--

11/09	2 horas.	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<p>SESIÓN N° 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> Exposición de contenidos. Lectura Reglamento de Copropiedad. Entrega de material socioeducativo. 	<ul style="list-style-type: none"> Acceso a fondos públicos. Programa SERVUI. FONDECOM. Reglamento de Copropiedad. 	<p>CP N° 220-520 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 550 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 580 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 620 40 copropietarios.</p> <p>CP N° 650 40 copropietarios.</p>	<p>33 copropietarios 83 %</p> <p>34 copropietarios 85 %</p> <p>31 copropietarios 78 %</p> <p>35 copropietarios 88 %</p> <p>30 copropietarios 75 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se logra una alta convocatoria. Atmósfera grupal armoniosa, caracterizada por positividad entre sus miembros. Comunicación clara, directa y normal, expresada a través de diálogos fluidos entre los participantes a la reunión. Manifiestan gran interés por organizarse como copropiedad. Se observa la existencia de líderes informales positivos de apoyo a la organización del condominio.
11/09							
12/09							
12/09							
13/09							

13/09				<p>CP N° 680 40 copropietarios.</p>	<p>35 copropietarios 88 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se observa un buen nivel de entendimiento en relación a los contenidos expuestos. Otorgan gran valor a la unión de los integrantes del condominio para vivir en un ambiente más tranquilo y respetuoso. • Se establece compromiso de asistencia para la próxima reunión.
-------	--	--	--	--	-----------------------------------	---

OBJETIVO N° 3: Conformar los órganos administrativos de las copropiedades: Asamblea de Copropietarios y Comités de Administración.

FECHA	TIEMPO	LUGAR	ACTIVIDAD	CONTENIDOS	BENEFICIARIOS	ASISTENCIA	OBSERVACIÓN
15/09	2 horas.	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	SESIÓN N° 6: <ul style="list-style-type: none"> Elección de Administración. Aprobación de Comités de Administración. Entrega de contenidos. Aplicación test antes – después. 	<ul style="list-style-type: none"> Elección y aprobación de Comités de Administración. Funciones y roles del Comité de Administración. 	CP N° 220-520 40 copropietarios.	39 copropietarios 98 %	<ul style="list-style-type: none"> Celebración primera de Asamblea de Copropietarios. Se logra una alta convocatoria. Elección de los 6 Comités de Administración.
20/09					CP N° 550 40 copropietarios.	38 copropietarios 95 %	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación de los 6 Comités de Administración.
21/09					CP N° 580 40 copropietarios.	35 copropietarios 88 %	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación de los Comités. Protocolización de los Comités de administración.
22/09					CP N° 620 40 copropietarios.	37 copropietarios 93 %	

23/09			CP N° 650 40 copropietarios.	33 copropietarios 83 %	
24/09			CP N° 680 40 copropietarios.	37 copropietarios 93 %	

PROYECTO N° 2: *Asesoría técnica social a los Comités de Administración:**Promoviendo el funcionamiento y organización de las copropiedades.***OBJETIVO N° 1**

: Capacitar a los Comités de Administración respecto a la ley 19.537, a través de sesiones socioeducativas, reforzando así los contenidos socio jurídicos entregados en el proyecto N° 1.

FECHA	TIEMPO	LUGAR	ACTIVIDAD	CONTENIDOS	BENEFICIARIOS	ASISTENCIA	OBSERVACIÓN
25/09	2 horas.	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<p><i>TALLER SOCIOEDUCATIVO.</i></p> <p>SESIÓN N° 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Exposición de contenidos. Entrega de material socioeducativo. Trabajo en equipos para elaboración de diario mural informativo. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Conceptos generales de la ley.</i> ➤ <i>Bienes comunes:</i> <ul style="list-style-type: none"> Tipos. Criterios para la utilización de bienes comunes. ➤ <i>Gasto común.</i> <ul style="list-style-type: none"> Tipos. Qué son. Cómo se fijan. A quién se le cobran. ➤ <i>Confección "diario"</i> 	<p>Directos: 36 asignatarios integrantes de los 6 Comités de Administración.</p> <p>Indirectos: 240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los</p>	<p>CP N° 220-520 100 %</p> <p>CP N° 550 100 %</p> <p>CP N° 580 100 %</p> <p>CP N° 620 100 %</p> <p>CP N° 650 100 %</p> <p>CP N° 680 100 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se logra una alta convocatoria. Atmósfera grupal armoniosa, caracterizada por tolerancia y positividad entre los integrantes de los Comités de Administración. Comunicación verbal directa, clara, normal, caracterizada por fluidos diálogos entre los

27/09	2 horas.	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<p>SESIÓN N° 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> Exposición de contenidos. Entrega de material socioeducativo. 	<p><i>mural Copropiedad</i>".</p> <p>Organismos administrativos de una copropiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Asamblea de copropietarios.</i> Tipos. Citación. Quórum. Confección de actas. ➤ <i>Comités de Administración.</i> Funciones. 	de Andes.	<p>Directos:</p> <p>36 asignatarios integrantes de los 6 Comités de Administración.</p> <p>Indirectos:</p> <p>240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los</p>	<p>CP N° 220-520 83 %</p> <p>CP N° 550 100 %</p> <p>CP N° 580 83 %</p> <p>CP N° 620 100 %</p> <p>CP N° 650 67 %</p> <p>CP N° 680 100 %</p>	<p>directivos de los Comités de Administración, y entre éstos y las alumnas seminaristas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Manifiestan gran interés por participar de las reuniones. Se logra un buen nivel de entendimiento en relación a los contenidos tratados. Se desvela a través de los constantes diálogos y discursos de los integrantes de los Comités de Administración, un manejo teórico de los contenidos entregados durante todo el proceso de intervención.
-------	----------	---	---	---	-----------	--	--	--

29/09	2 horas.	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<p>SESIÓN N° 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exposición de contenidos. • Entrega de material socioeducativo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Atribuciones. ➤ <i>Presidente del Comité de Administración.</i> • Funciones. 	Andes.	<ul style="list-style-type: none"> • Se observa en los integrantes de los Comités, gran capacidad de liderazgo.
				<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Reglamento de copropiedad.</i> • Importancia del reglamento. • Objetivos. • Reglamento tipo. • Circular Interna tipo. ➤ Programa SERVUI. • En qué consiste. • Quiénes pueden postular. 	<p>Directos:</p> <p>36 asignatarios integrantes de los 6 Comités de Administración.</p> <p>Indirectos:</p> <p>240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de</p>	<p>CP N° 220-520 83 %</p> <p>CP N° 550 100 %</p> <p>CP N° 580 83 %</p> <p>CP N° 620 100 %</p> <p>CP N° 650 83 %</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Dónde se postula. • Tipos de proyectos a los que se pueden postular. • Valor que deben tener los proyectos presentados. • Financiamiento. • Fecha de postulación. 	la Villa Santa Teresa de Los Andes.	CP N° 680 100 %		<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Programa FONDECOM.</i> • Tipos de proyectos. • Financiamiento. • Monto máximo del proyecto. • Dónde se postula. 																																																																																																																																																																																																																																																																															

OBJETIVO N° 2 : Promover el funcionamiento y organización de los Comités de Administración, contribuyendo al manejo práctico de la ley 19.537 en las copropiedades.

FECHA	TIEMPO	LUGAR	ACTIVIDAD	CONTENIDOS	BENEFICIARIOS	ASISTENCIA	OBSERVACIÓN
02/10	2 horas.	Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<ul style="list-style-type: none"> Realización de asesorías en relación a la administración del condominio. Exposición de contenidos. Entrega de material socioeducativo. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Creación de un archivo o carpeta de documentos del condominio:</i> Reglamento de copropiedad. Acta primera asamblea. Protocolización de Comités de Administración. Ley de Copropiedad. Nómina actualizada de los copropietarios, con 	<p>Directos: 36 asignatarios integrantes de los 6 Comités de Administración.</p> <p>Indirectos: 240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>	<p>CP N° 220-520 83 %</p> <p>CP N° 550 100 %</p> <p>CP N° 580 83 %</p> <p>CP N° 620 100 %</p> <p>CP N° 650 83 %</p> <p>CP N° 680 100 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se logra una alta convocatoria. Atmósfera grupal armoniosa y positiva. Comunicación verbal directa, clara, fluida y normal. Se asignan tareas, frente a lo cual manifiestan gran interés, motivación y capacidad de trabajo. Demuestran manejo práctico de la ley y de los temas tratados durante la intervención profesional.

				<p>sus domicilios.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia. • Correspondencia con autoridades. ➤ <i>Informes de administración y tesorería.</i> 	<p>Directos: 36 asignatarios integrantes de los Comités de Administración.</p>	<p>Presidentes y Tesoreros de los Comités de Administración. 100 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los integrantes del Comité de Administración demuestran adecuada capacidad para desempeñar las tareas y actividades correspondientes a los cargos directivos asignados.
03/10	2 horas 15 minutos.	Banco del Estado de Chile.	Apertura cuenta de ahorro del condominio.				

10/10	2 horas.								
11/10		Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de "Circular Interna de Copropiedad". • Exposición de contenidos. • Trabajo en equipos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lectura y análisis de autodiagnósticos comunitarios. • Recopilación de problemas y necesidades comunitarias 	<p>Indirectos: 240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>				
12/10			<ul style="list-style-type: none"> • Entrega de material socioeducativo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Propuesta de soluciones a problemas 	<p>Directos: 36 asignatarios integrantes de los 6 Comités de Administración.</p>	<p>Indirectos: 240 familias asignatarias que componen las 6</p>	<p>CP N° 220-520 83 %</p> <p>CP N° 550 100 %</p> <p>CP N° 580 83 %</p> <p>CP N° 620 100 %</p> <p>CP N° 650 83 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se logra una alta convocatoria. • Atmósfera grupal tolerante. • Comunicación verbal directa, clara y normal. • No se presentan mayores dificultades para entender las disposiciones señaladas 	

16/10	2 horas.			<ul style="list-style-type: none"> • Confección del documento. 	<p>copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>	<p>CP N° 680 100 %</p>	<p>en la circular interna, así como los objetivos que con cada una de ellas se pretende.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La asamblea en general, muestra disposición a aceptar, aprobar y poner en práctica la circular interna de copropiedad.
17/10		<p>Sede comunitaria Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Presentación a la asamblea de la "Circular Interna de Copropiedad". • Aprobación de la Circular. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lectura Interna. • Aprobación Circular Interna. 	<p>240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>	<p>CP N° 220-520 83 %</p> <p>CP N° 550 95 %</p>	
18/10						<p>CP N° 580 80 %</p>	
19/19						<p>CP N° 620 90 %</p>	
20/10						<p>CP N° 650 80 %</p>	

21/10						CP N° 680 88 %	
16/10 al 29/10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sede comunitaria. ▪ Dirección de Obras Municipales. ▪ SECPLAC. ▪ Secretaría Municipal. ▪ SERVIU. ▪ Ferreterías. 	<ul style="list-style-type: none"> • Preparación de postulación a Programa SERVIU y FONDECOM año 20001. • Exposición de contenidos. • Entrega de material socioeducativo. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Programa SERVIU.</i> • Elección tipo de adelanto: "cierre perimetral". • Cotización materiales. • Financiamiento. • Planificación de actividades para recaudar fondos (cuota fija). • Entrega copia Ficha de Inscripción al Programa. 	240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.	<ul style="list-style-type: none"> • CP N° 220-520 100 % • CP N° 550 100 % • CP N° 580 100 % • CP N° 620 100 % • CP N° 650 100 % • CP N° 680 100 % 	<ul style="list-style-type: none"> • Se logra una alta convocatoria. • Atmósfera grupal armoniosa y positiva. • Comunicación verbal directa, clara y normal. • Se asignan diversas tareas a los integrantes de los Comités de Administración, frente a lo cual muestran una buena disposición e interés. 	

**PROYECTO N° 3 : Apoyo y orientación a la gestión organizacional de las copropiedades:
Coordinación con instituciones extracomunitarias.**

OBJETIVO N° 1 : Informar a instituciones extracomunitarias la organización de la Villa Santa Teresa de Los Andes como comunidades de copropietarios, a fin de coordinar acciones y recursos en pro de los condominios.

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	CONTENIDOS	BENEFICIARIOS	RESULTADOS
01/08	Departamento de Desarrollo Comunitario I. Municipalidad de San Felipe.	<ul style="list-style-type: none"> Reunión seminario y Asistente Social Sra. Alicia Niclaux, Jefa del Departamento. 	<ul style="list-style-type: none"> Informar iniciación de trabajo comunitario. Solicitar información sobre recursos municipales disponibles para realizar trámites notariales al conformar las copropiedades. 	240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.	Se logra apoyo para la iniciación de la intervención profesional.
08/08	Alcaldía I. Municipalidad de San Felipe.	<ul style="list-style-type: none"> Reunión seminario y Alcalde I. 	<ul style="list-style-type: none"> Informar sobre ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, y de la intervención profesional a realizar 	240 familias asignatarias que componen las 6	<ul style="list-style-type: none"> Se logra apoyo para la iniciación de la intervención profesional. Se obtiene financiamiento

23/08	Oficina de Proyectos Sociales I. Municipalidad de San Felipe.	Municipalidad de San Felipe Sr. Jaime Amar Amar.	<p>en la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de financiamiento para Protocolización de los Comités de Administración. • Solicitar información en relación a la postulación de proyectos FONDECOM. 	<p>copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p> <p>240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>	<p>solicitado.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se recopila información necesaria en relación a modalidad de trabajo de la Municipalidad con distintas organizaciones comunitarias.
-------	---	--	---	--	--

27/10	Delegación Provincial SERVIU San Felipe - Los Andes.	TALLER SOCIOEDUCATIVO: A personal de SERVIU.	<ul style="list-style-type: none"> • Principales aspectos de la ley 19.537. • Conceptos básicos de la ley. • Derivación de problemas comunitarios de copropiedad a Instituciones relacionadas con la temática. • Presentación Reglamento y Circular Interna de Copropiedad. 	Directos: Personal Delegación Provincial SERVIU San Felipe - Los Andes. Indirectos: 240 familias asignatarias que componen las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.	<ul style="list-style-type: none"> • Se informa al personal sobre la ley de copropiedad inmobiliaria. • Se unifican criterios para responder dudas y consultas de los copropietarios de la Villa Santa Teresa de Los Andes, evitando así concepciones erróneas.
11/09	Sede comunitaria	Charla socioeducativa: Psicología Comunitaria,	<i>Psicología comunitaria:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Diferencias interpersonales. 	240 familias asignatarias que componen las 6	<ul style="list-style-type: none"> • El grupo logra identificar las características que necesita un buen líder en su comunidad.
12/09	Villa	realizada por alumna 5°	Liderazgo.		
13/09					

teresa de Los Andes.	año de Pontificia Católica de Chile. Srta. Loreto Salvatierra López.	<ul style="list-style-type: none"> • Características de un buen líder. • Tipos de líderes. • Estrategias para trabajar con líderes negativos. 	<p>copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El grupo aporta características para poder identificar un líder positivo de uno negativo. • Desde el propio grupo se visualiza con hechos concretos, qué hacer con futuros problemas con los líderes negativos. • Se reconoce el aporte que cada uno puede realizar al grupo diferencias de roles y su importancia en la promoción de grupos. • Los copropietarios, en forma voluntaria, identifican cuáles características de personalidad les pertenecen y cómo actúan en la vida comunitaria.
----------------------	--	--	---	---

		<p>Charla socioeducativa, “Aspectos teóricos y prácticos de la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria” . <u>Dirigida a:</u> ➤ Municipalidad de San Felipe. ■ Alcalde. ■ Desarrollo comunitario. ■ Oficina de la vivienda. ■ Oficina de proyectos sociales. ■ Director de Obras Municipales. ■ Jefe SECLAC. ➤ SERVIU. ■ Delegado Provincial. ■ Asistentes sociales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Ley N° 19.537. ● Por qué una ley para vivir en copropiedad. ● Importancia de organizarse como copropiedad. ● Conceptos básicos de la ley. ● Órganos administrativos de las copropiedades. ● Acceso a fondos públicos. ● Solución de conflictos (instituciones competentes). 	
--	--	---	---	--

EVALUACIÓN

EVALUACIÓN

La finalidad de esta etapa metodológica es medir el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en el programa, y describir las maneras en que estas se llevan a cabo.

La tarea evaluativa se puede llevar a cabo mediante la utilización de diversos modelos, los que pueden o no, ser los más idóneos a la realidad intervenida. Es por ello, que la utilización de algún modelo específico debe ser planificada en función a los objetivos que se pretende lograr y al contexto en el que el programa se ejecuta.

Pero en ocasiones, cada uno de estos modelos no son suficientes para el proceso evaluativo, o por el contrario, involucra factores que no se incorporan en él. Por tal razón, se debe recurrir a la creatividad e inventiva de los evaluadores para crear una estrategia que englobe las necesidades y expectativas de todos los actores que participan en la intervención y/o evaluación.

Es el caso del presente seminario, el cual es una experiencia piloto e innovadora en las provincias de San Felipe y Los Andes, por lo que su evaluación debe considerar todos aquellos aspectos importantes y de relevancia, tanto para los beneficiarios, la institución, las alumnas seminaristas, como autoridades comunales.

A raíz del impacto e interés que ha generado el presente seminario en autoridades comunales como Alcaldes de las Municipalidades de San Felipe y Santa María, es que éstas han decidido incluir dentro de su accionar, la ejecución del proyecto N° 1 en otros conjuntos habitacionales de las respectivas comunas, delegando para ello, la tarea y responsabilidad en el equipo seminarista.

Con el fin de realizar una evaluación atinente a la temática abordada, el equipo seminarista elabora una estrategia evaluativa basada en modelos analíticos y globales: evaluación CIPP (Contexto- Insumo- Proceso-

Producto), evaluación iluminativa y criterios del autor Guillermo Briones.

1. **Del modelo CIPP, se utilizan los criterios:**

- Proceso : Desarrollo del proyecto.
- Producto : Resultados que son efecto del proyecto.

2. **La evaluación iluminativa se realiza en función al criterio de:**

- Impacto : Evaluación desde la perspectiva de cada uno de los actores que intervienen en el proceso.

3. **Criterios evaluativos del autor Guillermo Briones:**

- Eficacia : Logro de los objetivos.
- Eficiencia : Optimización de los recursos en función a los objetivos planteados.

PROYECTO N° 1**“Construyendo nuestra copropiedad
en base a la ley 19.537
sobre Copropiedad Inmobiliaria”****1. EVALUACIÓN DE EFICACIA.**

Se entiende como el logro de los objetivos planteados en este proyecto.

Objetivo General.

“Organizar a los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes como comunidades de copropietarios, mediante la entrega de asesoría técnico social en base a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de los residentes de estos conjuntos habitacionales”.

Objetivos Específicos.**Objetivo N° 2:**

“Motivar a los asignatarios de los condominios para que participen en las sesiones socioeducativas que se efectuarán durante el proceso de intervención profesional”.

La evaluación del objetivo se efectúa en relación a las 6 copropiedades beneficiarias del proyecto, según el nivel de logro de cada una de ellas.

El objetivo se considera logrado en base a la siguiente ponderación:

Logrado : De 4 a 6 copropiedades.

No logrado : De 0 a 3 copropiedades.

En virtud a la ponderación anterior, el objetivo se considera **logrado**, ya que la mayoría de las copropiedades, específicamente 4, elevan el porcentaje promedio de asistencia durante el proceso de intervención.

La evaluación individual de cada copropiedad, se mide en función de la comparación entre el porcentaje de asistencia a la reunión de motivación, principal actividad de este objetivo, con el porcentaje promedio de asistencia en las sesiones socioeducativas. Para medir el grado de cumplimiento de cada copropiedad, se entiende el objetivo como:

Logrado : Cuando el porcentaje de asistencia se mantiene o se eleva.

Medianamente logrado : Cuando el porcentaje de asistencia disminuye hasta en un 20%.

No logrado : Cuando el porcentaje de asistencia disminuye en más de un 20%.

**Comparación entre % de asistencia a reunión de motivación y
% promedio de asistencia a taller socioeducativo,
según copropiedades.**

Cuadro N° 1

Copropiedad	%	% promedio
	Reunión Motivación	Taller Socioeducativo
220- 520	75	80
550	80	86
580	78	74
620	80	83
650	75	65
680	83	85

Al observar el cuadro N° 1, se aprecia que durante el desarrollo del taller socioeducativo el porcentaje promedio de asistencia aumenta en las copropiedades N° 220- N° 520 un 5 %, N° 550 un 6 %, N° 620 un 3 % y N° 680 un 2 % en relación a la asistencia que se obtiene en la reunión de motivación, por lo que el objetivo individualizado se evalúa como logrado.

En cambio, en las copropiedades N° 580 y N° 650 la medición es de medianamente logrado, ya que, el porcentaje promedio de asistencia al taller socioeducativo disminuye en un 4 % y 13 % respectivamente.

En relación con lo anterior, y para la consecución del objetivo, las alumnas seminaristas motivan en los copropietarios el interés y necesidad de conocer la ley y reglamento que los rige, la importancia de organizarse como copropiedad para dar solución a problemas comunitarios que por su cotidianeidad generan impacto en la realidad del condominio, promoviendo así el interés para que participen del taller socioeducativo planificado para tales efectos. Desde la reunión de motivación cada una de las copropiedades

establece un compromiso verbal "simbólico" para asistir y participar de estas reuniones.

Respecto a las 2 copropiedades en que el objetivo se logra medianamente la situación se puede explicar por las siguientes razones:

- a) En la copropiedad N° 580 reside la mayoría de los directivos de la junta de vecinos, los cuales durante el proceso de intervención retiran el apoyo al trabajo que realizan las alumnas seminaristas por considerar que la organización de copropietarios les disminuye poder decisional y económico en la comunidad.
- b) En la copropiedad N° 650 existe un problema de mentalidad colectiva basada en el asistencialismo, inconformidad de las viviendas y en las negativas relaciones interpersonales que se generan al interior del grupo.

Objetivo N° 3:

“Entregar a los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes, contenidos sociojurídicos con relación a la ley 19.537, mediante sesiones socioeducativas”

A fin de evaluar el objetivo, se aplica un test antes – después, compuesto por 20 preguntas, donde cada respuesta correcta tiene un valor de un punto y las incorrectas 0 punto.(Ver anexo N° 2)

Los rangos de ponderación del test se mueven entre los siguientes intervalos:

Suficiente	:	14	-	20
Medianamente suficiente	:	7	-	13
Insuficiente	:	0	-	6

Al aplicar el test antes – después se obtienen los siguientes resultados:

Cuadro N° 2

Categorías	Medición	%	Medición	%
	antes		después	
Suficiente	1	3	23	77
Medianamente suficiente	8	27	7	23
Insuficiente	21	70	0	0
TOTAL	30	100	30	100

El grado de cumplimiento del objetivo se mide en función de la comparación entre los resultados obtenidos en la aplicación del test antes y el test después. Se entiende el objetivo como:

Logrado : cuando en el test después al menos un 70% de los copropietarios se encuentra en la categoría suficiente.

Medianamente logrado : cuando en el test después entre un 40% y 69% de los copropietarios se encuentre en la categoría suficiente.

No logrado : cuando en el test después menos del 40% de los copropietarios se encuentre en la categoría suficiente.

En base a la ponderación anterior, se considera el objetivo **logrado**, pues al observar el cuadro N° 2, se aprecia que un gran número de copropietarios se ubica en la categoría suficiente conocimiento de aspectos sociojurídicos contenidos en la ley de copropiedad inmobiliaria, específicamente el 77% de copropietarios, lo que equivale a 23 asignatarios de un total de 30.

Al observar el cuadro se aprecia que en la medición antes sólo un 3% de los copropietarios, esto es 1 caso, se encuentra en la categoría suficiente, lo que comparado con la medición después, arroja un ascenso importante de un 74%, es decir, al finalizar el taller socioeducativo el 77% de los copropietarios se ubica en la categoría suficiente.

En relación a la categoría insuficiente, resulta importante considerar la variabilidad que presenta la medición antes respecto a la medición después, lo que implica la disminución de un 21% a un 0% respectivamente, situación que confirma el óptimo desarrollo del proceso de intervención, así como la óptima consecución del objetivo, hecho que sorprende positivamente al equipo seminarista.

Lo expresado anteriormente, nos permite reafirmar la importancia de la selección y desarrollo de los temas para el cumplimiento del objetivo, pues estos generan en los copropietarios gran interés de conocimiento, así como utilidad práctica para abordar de manera certera problemas y necesidades cotidianas de la comunidad, permitiendo a través del transcurso de las sesiones, instancias de reflexión, intercambio de ideas, sugerencias y aportes relevantes de apoyo al proceso organizativo de la copropiedad.

Con propiedad se puede aseverar que el objetivo se cumple de

manera efectiva, ya que al finalizar el taller socioeducativo un número importante de copropietarios (77%) demuestra un dominio teórico de la *información entregada, sensibilización respecto a la importancia y necesidad de organizar los condominios, utilización de un lenguaje técnico de copropiedad, así como un dominio práctico de aquellas herramientas legales que les permitan la organización y administración de los condominios.*

Objetivo N° 4:

“Conformar los órganos administrativos de las copropiedades: asamblea de copropietarios y comités de administración”.

El grado de cumplimiento del objetivo se mide en función a la conformación legal de las copropiedades en el tiempo planificado.

Se entiende el objetivo como:

Logrado	:	De 5 a 6 copropiedades.
Medianamente logrado	:	De 3 a 4 copropiedades.
No logrado	:	De 1 a 2 copropiedades.

En base a la ponderación anterior, se considera el objetivo **logrado**, pues al finalizar el taller socioeducativo y como actividad cúlmine del proyecto, se conforman las 6 copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes, es decir, la totalidad de sus condominios.

La consecución del objetivo se evalúa en forma óptima, ya que junto con conformar cada una de las copropiedades, se logra interés y

motivación de los asignatarios para participar de este proceso, logrando alcanzar durante el desarrollo de la actividad un alto porcentaje de asistencia, así como también, un reconocimiento de la importancia y necesidad de organizar las copropiedades, lo que les permite reestructurar la vida en comunidad.

Lo anteriormente expuesto, se representa en el siguiente cuadro:

**Constitución de las copropiedades y
porcentajes de asistencia.**

Cuadro N° 3

Copropiedad	Fecha de constitución	% de asistencia
220 –520	15/09	95
550	20/09	95
580	21/09	88
620	22/09	93
650	23/09	83
680	24/09	93

2. EVALUACIÓN DE EFICIENCIA.

Se entiende como la optimización de los recursos humanos, materiales y financieros utilizados durante el desarrollo del proyecto para la consecución de los objetivos planteados.

Recursos Humanos:

- Los asignatarios de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes, beneficiarios directos del proyecto, se constituyen en el pilar fundamental para el desarrollo y posterior consecución de los objetivos, ya que mediante constante motivación e interés que presentan por conocer la temática abordada, manifiestan al equipo seminarista desde el inicio de la primera actividad de la intervención profesional, un compromiso verbal “simbólico” de participación y asistencia a las reuniones y actividades programadas para ello.

La sensibilización de los copropietarios frente a la problemática que les afecta, sumada a la disposición que manifiestan por trabajar en conjunto, permiten que las reuniones informativas se constituyan además, en instancias de apoyo al proceso organizativo, mediante atención, análisis práctico de la ley, reflexión, intercambio de ideas y sugerencias en pro de la organización comunitaria, así como de los problemas y necesidades derivados de su condición de comuneros.

- Docente guía, constituye permanentemente durante todo el proceso de intervención, un apoyo orientador, supervisor y evaluador.

Mediante la entrega de asesoría metodológica contribuye a delinear los planteamientos y directrices teórico – prácticas del seminario, demostrando de manera constante, confianza y respeto por el actuar profesional de las alumnas seminaristas.

- Supervisora institucional, durante el desarrollo del seminario es un elemento que contribuye a la integración de las alumnas en la institución, colaborando a crear canales expeditos de comunicación, y favoreciendo el trabajo en conjunto con los diversos departamentos que conforman la delegación

provincial. Otorga validez profesional e institucional al trabajo realizado, visualizando el impacto positivo que ésta situación conlleva en beneficio de la comunidad.

Durante todo el proceso de intervención, deposita confianza en la formación académica y profesional del equipo seminarista, lo que estimula positivamente la ejecución de los diversos proyectos planificados.

- Equipo seminarista, en su actuar responde a expectativas académicas, de los beneficiarios y de la institución. Durante el desarrollo de la intervención profesional desarrollan diversos roles, entre los que se destacan:

Educador social informal: Al exponer los contenidos sociojurídicos de la ley 19.537 y aspectos legales, arquitectónicos, de urbanismo y construcción, adquiridos mediante contactos con otros profesionales, tales como Director

de Obras Municipales y abogados de SERVIU. Todo lo cual les permite responder de manera adecuada a las expectativas e inquietudes de los beneficiarios del proyecto.

Gestor de recursos financieros: La conformación de las copropiedades implica un gasto económico considerable para los condominios, pues deben costear los trámites notariales pertinentes y la protocolización de los Comités de Administración, así como aquellos poderes notariales para los representantes de los copropietarios que por diversas razones no pueden participar del proceso organizativo de las copropiedades.

Como una forma de paliar estas inversiones, el equipo seminarista coordina acciones con la I. Municipalidad de San Felipe, organismo que responde positivamente a la solicitud de las

alumnas, financiando en su totalidad las respectivas protocolizaciones.

Por otro lado, el equipo seminarista coordina acciones con el Delegado provincial de SERVIU a fin de conseguir gratuitamente los poderes notariales requeridos. Frente a esta situación, también logran respuesta positiva, pues le otorgan la posibilidad de acceder a 35 poderes notariales sin costo para los beneficiarios del proyecto.

Articulador comunitario: Durante el transcurso de la intervención profesional, el equipo seminarista busca motivar y generar, en las autoridades y organismos públicos de la comuna, interés en relación al tema de copropiedad inmobiliaria, principalmente, en lo que significa el reconocimiento de las copropiedades como organizaciones comunitarias.

Recursos Materiales:

En la realización del presente proyecto se utilizan diversos materiales, tales como video grabador, video tape (cinta VHS), televisor, fotocopias, y material fungible para la confección de dípticos, trípticos, afiches informativos, papelógrafos, test y cuestionarios.

Para la confección, reproducción y difusión del material socioeducativo empleado en el desarrollo del taller, la institución puso a disposición del equipo seminarista computadores y máquina fotocopidora, elementos de gran importancia para la gestión informativa y educacional realizada durante la ejecución del proyecto.

Todos los recursos materiales utilizados se evalúan positivamente, pues sirven de apoyo constante al entendimiento de los contenidos entregados, ya que permiten de una forma visual, más didáctica y creativa clarificar los temas expuestos.

Es importante destacar, que al finalizar cada sesión, el equipo seminarista entrega a cada asistente dípticos y trípticos informativos a modo de resumen, material que permite además, la difusión de los temas a los hogares de cada uno de los copropietarios presentes en las reuniones, ampliando de manera efectiva la intervención profesional a las familias asignatarias de los condominios, situación que resulta altamente positiva y valorada.

En relación a la infraestructura utilizada para el desarrollo del taller socioeducativo, es decir, la sede comunitaria del sector, ésta se considera óptima, ya que cuenta con espacio físico, iluminación y acústica adecuada, además al encontrarse en la misma Villa, motiva y permite sin dificultades la asistencia de los copropietarios.

Recursos Financieros:

El costo total del proyecto asciende a un valor de \$ 175.740. Importante resulta considerar el total de beneficiarios del proyecto (240 familias), lo que implica contar con un gran número de hojas de oficio, fotocopias y material fungible en general.

Respecto al financiamiento de estos materiales, se destaca la participación de la institución patrocinante, quien colabora con las fotocopias, además de entregar al equipo seminarista una asignación mensual en dinero, equivalente a \$ 19.000 aproximadamente, para costear materiales y movilización. Situación que es altamente valorada por las alumnas, pues constituye un apoyo económico fundamental para la ejecución del proyecto.

Es importante destacar la capacidad de gestión de recursos que presentan las alumnas seminaristas, quienes debido al alto costo que implica la conformación de las copropiedades, específicamente las protocolizaciones de los Comités de Administración, coordinan con la Municipalidad respectiva el financiamiento necesario para la realización de estos trámites legales, lo que significa eximir a los condominios de dicha responsabilidad, situación que es

positivamente reconocida y valorada, tanto por los beneficiarios al proyecto como por la institución patrocinante.

Asimismo, como una forma de paliar gastos económicos para los asignatarios, el equipo seminarista coordina la obtención gratuita de poderes notariales simples, para los representantes de aquellos copropietarios que por diversas razones no pueden asistir a la elección de los Comités de Administración.

Todas las acciones de coordinación realizadas por el equipo seminarista a fin de conseguir financiamiento externo en pro de la ejecución del proyecto, son producto de la capacidad de gestión que presentan las alumnas seminaristas, acciones que se consideran exitosas, puesto que permiten concretizar la organización de las copropiedades.

A través del presente cuadro se muestra el costo total del proyecto, así como sus fuentes de financiamiento:

Cuadro N° 4

Financiamiento	Equipo seminarista. (Asignación en dinero)	SERVIU	Municipio	Notario público
Materiales				
3 resmas hojas de oficio	\$ 7.500			
Fotocopias		\$ 29.880		
40 pliegos cartulina de color	\$ 4.000			
6 pliegos papel kraf	\$ 480			
7 plumones	\$ 2.100			
1 cinta VHS	\$ 1.000			
5 lápices pasta	\$ 500			
Cinta adhesiva	\$ 480			
Protocolización 6 Comités de Administración			\$ 61.200	
35 poderes notariales simples				\$ 35.000
Movilización	\$ 33.000			
Subtotal	\$ 49.660	\$ 29.880	\$ 61.200	\$ 35.000
TOTAL		\$ 175.740		

3. EVALUACIÓN DE PROCESO.

Se entiende como el desarrollo de las acciones establecidas en el proyecto que permiten el cumplimiento de los objetivos planteados.

A fin de evaluar el proceso de intervención se utilizan los siguientes criterios:

- Estrategia: Se refiere a las actividades y técnicas desarrolladas durante la intervención profesional.(Ver anexo N° 3)
- Participación: Se refiere al porcentaje de asistencia registrado durante la intervención profesional, así como al interés que muestran los copropietarios durante la ejecución del proyecto.(Ver anexo N° 4)
- Tiempo: Se refiere a la medición del tiempo real de ejecución en relación al tiempo programado en el proyecto.

3.1. Estrategias:

- *Actividades:*

Al iniciar la ejecución del proyecto, el equipo seminarista recopila y selecciona los temas que abordará durante el taller. Asimismo, confecciona el material de apoyo que utilizará y que entregará en las sesiones socioeducativas.

Como *actividades motivacionales*, las alumnas seminaristas elaboran y reparten invitaciones personalizadas a cada uno de los asignatarios de los condominios, permitiendo la difusión de la intervención profesional a realizar.

Por otro lado, se lleva a cabo una reunión informativa y motivacional que permite captar la atención e interés de los beneficiarios para participar del taller socioeducativo planificado.

Como *actividades socioeducativas*, el equipo seminarista lleva a cabo un taller compuesto por seis sesiones, las que permiten difundir y profundizar las temáticas específicas de la ley 19.537, la organización y

administración de los condominios, actividad que culmina con la elección de los respectivos Comités de Administración, requisito indispensable para la conformación de las copropiedades.

Con propiedad se puede aseverar que las actividades desarrolladas durante la ejecución del proyecto son óptimas para la consecución de los objetivos planteados.

- *Técnicas:*

Durante el proceso de intervención se utilizan diversas técnicas, las cuales se orientan, tanto a la entrega de información y desarrollo de las temáticas, como a la integración y participación de los copropietarios en las sesiones.

Las técnicas empleadas son:

Discusión grupal:

Esta técnica es de gran ayuda y apoyo en el desarrollo del taller, ya que es una estrategia participativa que permite comprometer a los asistentes en el proceso, especialmente en lo que se refiere a la exposición de contenidos. Lo anterior mediante sus ideas, opiniones, sugerencias y cuestionamientos, lo que genera en los participantes una actitud más analítica, pues se constituye en una instancia clarificadora más práctica de aquellos contenidos socioeducativos entregados en las sesiones.

Entrevista:

Esta técnica se utiliza para recolectar información en cuanto a la realidad de los condominios.

Durante las actividades de motivación, se emplea para sensibilizar a los copropietarios respecto a la problemática que les afecta y a la importancia

de realizar la intervención profesional planificada, permitiendo dar a conocer nociones básicas de la ley 19.537, de la organización y administración de los condominios. De este modo, se logra comprometer a los beneficiarios a participar en la ejecución del proyecto.

Asimismo, esta técnica se utiliza en la evaluación del proyecto, pues permite conocer la percepción de los beneficiarios respecto al trabajo realizado.

Exposición de contenidos:

Esta técnica se utiliza en todo el proceso de intervención, especialmente para ejecutar el taller socioeducativo, ya que permite entregar en forma más didáctica, directa y clara, todos aquellos contenidos sociojurídicos de la ley 19.537 pre determinados en el proyecto.

Esta técnica se evalúa positivamente, pues en complemento con otras técnicas, tales como discusión grupal, reflexión, enfoque, clarificación, atención y escucha, permite un mejor entendimiento de los temas, y por consiguiente, la consecución de los objetivos planteados en el proyecto.

Enfoque y clarificación:

Estas técnicas refuerzan y facilitan la entrega de contenidos, ya que permiten responder interrogantes, aclarar dudas, concepciones erróneas y tergiversación de los contenidos expuestos durante las sesiones socioeducativas.

Reflexión:

Esta técnica se utiliza durante todo el proceso de intervención, especialmente en cada sesión del taller socioeducativo. Permite en los

copropietarios asistentes, el desarrollo de una actitud analítica, de cuestionamiento, profundización y, por consiguiente, un mayor entendimiento de las temáticas abordadas, lo que favorece la puesta en práctica de los contenidos expuestos, ya que los participantes aportan ideas y sugerencias en pro de la organización de los condominios.

Visuales y gráficas:

Los instrumentos utilizados para llevar a cabo esta técnica son video tape sobre “Copropiedad Inmobiliaria”, dípticos, trípticos, afiches informativos y papelógrafos, todos los cuales facilitan la entrega y entendimiento de los contenidos entregados, pues se caracterizan por ser elementos prácticos y didácticos que generan gran interés, motivación y concentración.

Asignación de tareas:

La utilización de esta técnica integra a los copropietarios como parte activa en la ejecución del proyecto. Les permite llevar a la práctica cotidiana los conocimientos adquiridos y asumir responsabilidades comunitarias, todo lo cual les conlleva a sentir en beneficio propio el proceso de intervención.

Atención y escucha:

El desarrollo de ésta técnica favorece la entrega y entendimiento de los contenidos abordados durante la intervención profesional, pues permite captar el interés, motivación, atención y concentración de los copropietarios asistentes a las reuniones.

Confrontación:

Esta técnica se utiliza en sesiones y temas específicos, como por ejemplo: temor a perder beneficios sociales por la organización de los condominios, aumento en el consumo de agua potable, bienes y gastos comunes. Permite reforzar aquellos contenidos expuestos y aclarados, que a través del desarrollo de las sesiones, continúan generando dudas, rechazos y conflictos.

Trabajo en equipo:

Permite reforzar la actitud analítica de los copropietarios en relación a las temáticas abordadas, favoreciendo el intercambio de ideas y sugerencias, así como el entendimiento y puesta en práctica de los contenidos teóricos entregados.

Observación simple:

Esta técnica se utiliza con fines evaluativos. Se lleva a cabo durante todas las sesiones del taller socioeducativo, mediante la aplicación de un pauta de observación confeccionada para tales efectos.

3.2. Participación:

A fin de evaluar este criterio el equipo seminarista se basa en la utilización de dos indicadores, uno cuantitativo y otro cualitativo:

- Indicador Cuantitativo ➞ Asistencia (Registro de asistencia).
- Indicadores Cualitativos ➞ Pauta de observación simple.

a) Registro de asistencia a las sesiones.

A fin de medir la participación, desde un punto de vista cuantitativo, el equipo seminarista considera el porcentaje promedio de asistencia al taller, según la siguiente ponderación:

Alta convocatoria	:	80% o más
Moderada convocatoria	:	79% - 50%
Baja convocatoria	:	49% o menos

A continuación se presenta el registro de asistencia a lo largo del proceso de intervención:

**Registro de Asistencia
(en porcentaje)**

Cuadro N° 5

Sesión	Sesión motivación	Sesión N° 1	Sesión N° 2	Sesión N° 3	Sesión N° 4	Sesión N° 5	Sesión N° 6	% promedio Taller
copropiedad								
220 – 520	75	78	80	63	80	83	95	80
550	80	93	88	75	80	85	95	86
580	78	78	78	48	75	78	88	74
620	80	88	85	65	78	88	93	83
650	75	78	63	20	68	75	83	65
680	83	90	85	73	80	88	93	85

En función a la ponderación elaborada, el criterio de participación se considera óptimo para la ejecución del proyecto y consecución de los

objetivos, pues al observar el cuadro N° 5, se aprecia que cuatro copropiedades (N° 220-520, N°550, N°620 y N°680) presentan una alta convocatoria, es decir, un promedio de asistencia igual o superior al 80%.

En cuanto a las copropiedades N° 580 y N° 650, éstas presentan una moderada convocatoria, específicamente un 74% y 65% respectivamente, situación que si bien no cumple con los parámetros pre fijados, es evaluada positivamente, pues no afecta el desarrollo de la intervención profesional ni la organización de las copropiedades.

La asistencia de los copropietarios al taller socioeducativo se considera óptima, ya que presenta bajos índices de inasistencias. Lo anterior obedece a la motivación e interés que manifiestan los asignatarios por conocer la ley y por organizarse como comunidad de copropietarios.

Es importante señalar que el porcentaje promedio de asistencia al taller aumenta significativamente en comparación al porcentaje de asistencia alcanzado durante la primera convocatoria (reunión informativa y motivacional).

Al observar el cuadro, se aprecia que durante la tercera sesión se produce una baja en el porcentaje de asistencia. Lo anterior es producto del aumento que experimentan las cuentas de agua potable durante ese período, situación que los asignatarios de los condominios asocian al hecho de encontrarse en proceso de conformarse como copropiedades.

En relación a éste tópico, el equipo seminarista coordina una reunión con personeros de ESVAL sucursal San Felipe a fin de clarificar la situación anterior. Además, se realiza nuevamente invitaciones y circulares informativas, dirigidas a los copropietarios en forma personalizada, para reforzar la actividad anterior, y así motivar la asistencia y participación a las próximas reuniones.

b) Pauta de observación simple:

Al evaluar la participación mediante la aplicación de esta pauta, es posible señalar que al inicio de la intervención profesional los copropietarios asistentes a las reuniones se caracterizan por ser integrantes pasivos y receptivos. Con el transcurso de las sesiones, y con el apoyo y utilización de las técnicas programadas en el proyecto, se logra involucrar a los copropietarios de forma más activa, motivándolos a cuestionar conceptos, realizar preguntas, solicitar aclaración de dudas, aportar ideas y sugerencias. Aspectos que logran ampliar de manera relevante la participación, ya que no sólo se considera importante el porcentaje de asistencia alcanzado, sino que la integración de los copropietarios como parte activa primordial para el desarrollo y posterior éxito del proyecto.

3.3. Tiempo:

El tiempo utilizado en la intervención profesional se evalúa en forma positiva, ya que todas las actividades planificadas se realizan durante las fechas programadas en el proyecto, sin ser necesaria la utilización del tiempo de holgura previsto para enfrentar contingencias.

Para el logro de lo anterior, fundamental resulta el desempeño del equipo seminarista, quien realiza un gran esfuerzo profesional y personal por cumplir con los plazos pre establecidos.

Lo anterior queda de manifiesto en la siguiente tabla gantt:

TABLA GANTT

FECHA	AGOSTO						SEPTIEMBRE		
	7 - 8 - 9	14 - 16 - 17	21 - 22 - 23	28 - 29 - 30	5 - 6 - 7	11 - 12 - 13	15 - 20 - 21	25 - 26 - 27	
ACTIVIDAD	10 - 11 - 12	18 - 19 - 20	24 - 25 - 26	31 - 1 - 2	8 - 9 - 10	22 - 23 - 24	28 - 29 - 30		
Sesión Motivación	⊕ ⌚								
Sesión N° 1		⊕ ⌚							
Sesión N° 2			⊕ ⌚						
Sesión N°				⊕ ⌚					
Sesión N° 4					⊕ ⌚				
Sesión N° 5						⊕ ⌚			
Sesión N° 6							⊕ ⌚	⌚	

SIMBOLOGÍA:

Tiempo Programado : ⊕

Tiempo Ejecutado : ⌚

Tiempo de Holgura : ⌚

Es importante destacar que las sesiones incluyen seis reuniones (seis fechas distintas), pues cada sesión se realiza con cada una de las seis copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los

Andes.

4. EVALUACIÓN DE IMPACTO.

Se entiende como las consecuencias que produce el proyecto en los actores que intervienen en él.

Este criterio se desarrolla mediante evaluación iluminativa, en función a la percepción que los actores involucrados en el proceso de intervención tienen respecto a la ejecución del proyecto.

Para lograr lo anterior, se aplica un cuestionario y entrevista semiestructurada de evaluación. (Ver anexo N° 5, N° 6 y N° 7)

Los actores involucrados en la intervención profesional son:

- Beneficiarios del proyecto.
- Institución.
- Autoridades locales.

a) **Beneficiarios del proyecto:**

Para medir el impacto del proyecto, se realiza a los copropietarios una entrevista semiestructurada, la cual arroja las siguientes impresiones:

- **¿Qué beneficios les trajo organizarse como comunidad de copropietarios?**

“Como le he dicho anteriormente, el mayor beneficio es aprender a vivir en comunidad porque así podemos tomar nuestras propias decisiones...”

M.O.V, hombre, 23 años.

“Primero, que cada block pueda llevar sus finanzas ya que la mayor parte del dinero queda pa’ cada block. Segundo, que los problemas se pueden individualizar, se tratan oportunamente a través del Comité de Administración y por lo tanto las soluciones son más prontas...”

Y.V.C, mujer, 29 años.

“Conocernos los 40 vecinos, conocer y conversar sobre las necesidades y problemas de nuestro entorno, y trabajar juntos por el bien común...”

M.S.A, mujer, 52 años.

- **Después del trabajo realizado ¿Percibe cambios en los vecinos?**

“Sí, organizarnos con trabajos comunes para todos por igual...”

M.O.V, hombre, 23 años.

“Sí, ya que antes cada uno vivía su metro cuadrado y ahora sabemos que el entorno nos pertenece y por lo tanto todos somos responsables en mantenerlo y cuidarlo como nuestro hogar...”

Y.V.C, mujer, 29 años.

“Somos más unidos y estamos trabajando pal’ bien del condominio...”

M.S.A, mujer, 52 años.

- **¿El trabajo realizado contribuyó a solucionar problemas comunitarios?**

“Sí, como comunidad organizada podemos reunirnos, plantear problemas y soluciones en conjunto...”

M.O.V, hombre, 23 años.

“Sí, porque es de conocimiento general que tenemos normas que respetar, además tenemos que mantener una forma organizada de vida, asistir a reuniones, votar y pagar los gastos comunes...”

Y.V.C, mujer, 29 años.

“Sí, porque se achica el grupo y así se puede trabajar mejor, tomar decisiones, tratar problemas, diferencias y proponer soluciones...”

M.S.A, mujer, 52 años.

b) Institución:

- **¿Qué impacto cree que tiene la organización de la villa Santa Teresa como comunidad de copropietarios?**

Jorge Jara, Delegado provincial:

“Primero, es una experiencia piloto en nuestra zona, por ello es muy importante por que es el primer caso ordenado de procedimiento es este sentido, lo que va generar un efecto reflejo en otros conjuntos habitacionales y segundo, permite tener el mercado regulado, porque se accede a beneficios más directos como fondos concursables y al programa de mejoramiento de SERVIU...”

Romina Díaz, supervisora institucional:

“Principalmente como Delegación nos beneficia en que llegan menos reclamos de problemas entre vecinos, con lo que se gana tiempo, porque estos conflictos que eran asumidos por la Unidad social, la cual no tenía competencia para resolverlos, ahora son resueltos en su mayoría al interior de la comunidad y los que no, los vecinos acuden a las instituciones pertinentes. Segundo, la gente tiene claro donde tiene que dirigirse para realizar trámites, ya que antes sólo acudían a SERVIU en la búsqueda de soluciones y de aquí eran derivados a las otras instituciones competentes con el problema y tercero, hay una organización clara, que permite entonces un acceso más fácil hacia los copropietarios, por medio de los Comités de Administración...”

c) Autoridad local:

Jaime Amar, Alcalde de San Felipe.

“Considero que trae beneficios directos e indirectos.

En forma directa abre una oportunidad para que la comunidad pueda trabajar ordenadamente y se puedan desarrollar.

Indirectamente en lo que atañe a uno como representante del municipio abre espacios para tener comunicación más directa y legal...

...Hay una relación que permite hacer más efectiva y más completa esta comunicación. Permite resolver temas que son de conflicto para la comunidad y que en ocasiones son difíciles de tratar. Las consecuencias que se visualizan como efecto del proyecto N° 1

desde la perspectiva de la institución patrocinante y del Alcalde se dirigen hacia:

- Un ordenamiento legal, estamentario, que facilita el contacto con la comunidad, por medio de sus órganos administrativos.
- Una optimización de recursos tanto humanos, ya que los conflictos entre vecinos que anteriormente llegaban a estas instituciones, en la actualidad son resueltos al interior de la comunidad como financieros porque pueden postular como organización a diversos fondos concursables.

La experiencia de organización de copropiedad, pues puede ser utilizada como modelo para otros condominios de características similares...”

El impacto que se produce al llevar a cabo la intervención profesional, se traduce en que los asignatarios generen un sentido de pertenencia hacia sus respectivas copropiedades. Perciben una administración concreta y tangible, lo que les hace adquirir poder decisonal y la obtención de beneficios inmediatos para la comunidad mayor compromiso en la solución de problemas y conflictos.

Mediante la administración de las copropiedades, en base a la ley, los copropietarios se sienten más conformes y motivados a pagar la cuota de los gastos comunes, ya que el dinero recaudado se utiliza única y exclusivamente en beneficio de sus condominios, decidiendo directamente en la inversión, gastos o acumulación de estos fondos, situación que anteriormente no manejaban, pues era la Junta de Vecinos la organización encargada de la recaudación y administración de estos gastos comunes, dineros que se canalizaban hacia acciones orientadas a la Villa en su totalidad y sobre los cuales muchas veces no tenían conocimientos.

La intervención profesional, permite que los asignatarios se sientan más participes y comprometidos en lo que respecta a la utilización y mantención de los bienes comunes, así como frente a la búsqueda de soluciones que permitan enfrentar conflictos y problemas comunitarios de la mejor manera posible, considerando para ello, la realidad y necesidades de los condominios.

Al finalizar la ejecución del proyecto, es posible observar en los asignatarios, la utilización de un lenguaje y/o vocabulario técnico de copropiedad, lo que sin duda les permite dirigirse hacia las autoridades locales y funcionarios de organismos públicos, con mayor seguridad y certeza en sus peticiones e interrogantes. Es importante destacar el uso frecuente de conceptos tales como copropiedad, bien común, unidad, comunidad de copropietarios, condominio, vida en comunidad y copropietarios, entre otros.

Los fragmentos de las entrevistas efectuadas, expuestos anteriormente, revelan la recepción y ánimo positivo que los copropietarios tienen en relación al trabajo realizado y los resultados que con ello se han obtenido, por lo que la evaluación de este criterio se considera valiosa, positiva y de un muy buen nivel de logro.

5. EVALUACIÓN DE PRODUCTO.

Se entiende como la cuantificación de los resultados que se obtienen tras la ejecución del proyecto.

Con la finalidad de exponer y especificar el producto obtenido, se realiza un cuadro comparativo entre el período antes y después de la ejecución del proyecto:

Cuadro N° 6

ANTES	DESPUÉS
<ul style="list-style-type: none"> No existen comunidades de copropietarios organizadas en la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> Existen 6 copropiedades organizadas en la comuna.
<ul style="list-style-type: none"> El tema de copropiedad Inmobiliaria para viviendas sociales es desconocido en la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> Se entrega información sobre la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria a 240 asignatarios que conforman las seis copropiedades de la Villa Santa Teresa de Los Andes. Estos beneficiarios conocen la ley, manejan conceptos y los incorporan de manera práctica a su vida comunitaria. Los Alcaldes de dos comunas de la Provincia, San Felipe y Santa María, reconocen la importancia del tema y solicitan al equipo seminarista información sobre el tema.

<ul style="list-style-type: none">• Autoridades no destinan recursos financieros para la organización de los condominios, debido al desconocimiento existente frente al tema.	<ul style="list-style-type: none">• Alcalde de San Felipe aporta recursos económicos para la organización de los Condominios Villa Santa Teresa de Los Andes, contribuyendo con la intervención profesional realizada por el equipo seminarista. Además se planifica organizar otras comunidades de copropietarios, en una primera instancia La Villa Departamental, contratando para tales efectos a las alumnas seminaristas.• Alcalde de Santa María contrata al equipo seminarista para organizar dos comunidades de copropietarios de la comuna: Población Tres Carreras y Población Los Aromos IV etapa.
---	---

PROYECTO N° 2

**“Asesoría técnica social a los
Comités de Administración:
Promoviendo el funcionamiento y
organización de las copropiedades”**

1. EVALUACIÓN DE EFICACIA.

Se entiende como el logro de los objetivos planteados en este proyecto.

Objetivo General.

“Capacitar a los Comités de Administración electos mediante entrega de asesoría técnica social respecto a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y postulación a proyectos sociales en Programa de Asistencia Financiera a Condominios de viviendas sociales de SERVIU y FONDECOM I. Municipalidad de San Felipe, a fin de realizar adelantos en los condominios”.

Objetivos específicos.**Objetivo N° 1:**

“Capacitar a los Comités de Administración respecto a la ley 19.537, a través de sesiones socioeducativas, reforzando así los contenidos socio jurídicos entregados en el proyecto N° 1”.

A fin de evaluar el objetivo, se aplica un test antes – después compuesto por 30 preguntas, donde cada respuesta correcta tiene un valor de 1 punto y las incorrectas 0 punto. (Ver anexo N° 8)

Este test se aplica a todos los miembros de los Comités de Administración, es decir, 36 copropietarios.

Los rangos de ponderación del test se mueven entre los siguientes intervalos:

Suficiente	:	21 - 30
Medianamente suficiente	:	11 - 20
Insuficiente	:	0 - 10

Al aplicar el test antes – después se obtienen los siguientes resultados:

Cuadro N° 7

Categoría	Medición	%	Medición	%
	antes		después	
Suficiente	21	58	34	94
Medianamente suficiente	15	42	2	6
Insuficiente	0	0	0	0
TOTAL	36	100	36	100

- Logrado : Cuando en el test después al menos el 90% de los miembros de los Comités de Administración se encuentren en la categoría suficiente.
- Medianamente logrado : Cuando en el test después entre un 70% y 89% de los miembros de los Comités de Administración se encuentren en la categoría suficiente.
- No logrado : Cuando en el test después menos del 70% se encuentre en la categoría suficiente.

En base a la ponderación anterior, se considera el objetivo **logrado**, pues al observar el cuadro N° 7, se aprecia que el 94% de los miembros de los Comités de Administración se ubican en la categoría suficiente, es decir, 34 copropietarios de un total de 36.

Al comparar la medición antes y la medición después, se observa, que si bien es cierto en la primera de ellas la mayoría de los copropietarios se ubica en la categoría suficiente (58% = 21 copropietarios), ésta cifra aumenta considerablemente un 36% en la medición después, lo que arroja como resultado que al finalizar la intervención profesional casi la totalidad de los miembros beneficiarios del proyecto se encuentren capacitados en relación a la ley 19.537.

Lo anterior nos permite asegurar con propiedad que tanto el objetivo como la ejecución del proyecto se lleva a cabo en forma exitosa, pues al finalizar la actividad de capacitación es posible observar positivamente en los miembros de los Comités de Administración un dominio teórico – práctico de la ley 19.537 y, por consiguiente, un manejo óptimo respecto a la

organización y administración de los condominios.

Mediante el transcurso del taller de capacitación, es posible observar en los miembros de los Comités de Administración, la utilización de un vocabulario de copropiedad, que sumado a sus capacidades de liderazgo, permiten constantemente motivar a los demás asignatarios para continuar apoyando el proceso organizativo de los condominios, específicamente en lo que se refiere a la administración de las copropiedades.

El taller de capacitación les permite, con mayor certeza y seguridad, responder preguntas, aclarar dudas y tergiversación de contenidos, situación que pese a la ejecución del proyecto N° 1, aún son fuentes de rumores y conflictos entre un número reducido de copropietarios, coincidentemente por parte de aquellos asignatarios inasistentes a la ejecución del proyecto anterior.

Objetivo N° 2:

“Promover el funcionamiento y organización de los Comités de Administración, contribuyendo al manejo práctico de la ley 19.537 en las copropiedades”.

La evaluación del objetivo se efectúa en base a las 6 copropiedades beneficiarias del proyecto, consideradas en conjunto.

El grado de cumplimiento del objetivo se mide en función de la realización de las actividades establecidas, según la siguiente ponderación:

Logrado : Cuando a lo menos 5 copropiedades realicen el 100% de las actividades programadas.

Medianamente logrado : Cuando 4 copropiedades realicen el 100% de las actividades programadas.

No logrado : Cuando menos de 4 copropiedades realicen el 100% de las actividades programadas.

Actividades prácticas según copropiedad.

Cuadro N° 8

Copropiedad	220-520	550	580	620	650	680
Actividades						
Creación de carpeta	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Informes de administración	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Apertura cuenta ahorro	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Elaboración circular interna	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Presentación circular interna	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Preparación proyectos 2001	✓	✓	✓	✓	✓	✓
% actividades realizadas	100	100	100	100	100	100

El cuadro N° 8 muestra que la totalidad de las copropiedades realizan el 100% de las actividades planificadas, por lo tanto, según la ponderación anteriormente expuesta, el objetivo se considera **logrado**.

2. EVALUACIÓN DE EFICIENCIA.

Se entiende como la optimización de los recursos humanos, materiales y financieros utilizados durante el desarrollo del proyecto para la consecución de los objetivos.

Recursos Humanos:

- Integrantes de los Comités de Administración, beneficiarios directos del proyecto, se constituyen en la base fundamental para lograr la administración de los condominios y, por consiguiente, la consecución de los objetivos.

El interés y motivación que este recurso humano muestra durante el proceso de intervención, permite concretizar la organización de los condominios mediante la realización de todas aquellas actividades tendientes a la conformación y funcionamiento de las copropiedades.

En efecto, el conocimiento, interés y disposición de éstas personas, permiten un adecuado y óptimo trabajo en equipo, orientado principalmente a aunar objetivos, ideas y herramientas propias de la administración, las cuales según la realidad e intereses de los vecinos, conllevan tanto a la funcionalidad de las copropiedades como a la de sus respectivos Comités de Administración.

- Docente guía, constituye un importante apoyo y orientación durante el proceso de intervención, pues mediante la asesoría metodológica correspondiente, contribuye a perfeccionar, tanto el quehacer profesional práctico del equipo seminarista, como los planteamientos y directrices teóricas que para éste efecto se establecen en el proyecto.

- Supervisora institucional, se constituye en un elemento de gran importancia que favorece el reconocimiento y validación en la comuna de la organización de las copropiedades, pues fortalece y apoya el trabajo realizado por el equipo seminarista, mediante contactos y coordinaciones con organismos públicos que tienen competencia con el tema de copropiedad, especialmente, con la Municipalidad respectiva, dando a conocer la organización y el inicio del quehacer comunitario.

Recursos Materiales:

En la realización del presente proyecto se utilizan diversos materiales, tales como video gravador, video tape (cinta VHS), televisor, fotocopias, y material fungible para la confección de dípticos, trípticos, afiches informativos, papelógrafos, test y cuestionarios.

Para la confección, reproducción y difusión del material socioeducativo empleado en el desarrollo del taller, la institución puso a disposición del equipo seminarista computadores y máquina fotocopidora, elementos de gran importancia para la gestión informativa y educacional realizada durante la ejecución del proyecto.

Todos los recursos materiales utilizados se evalúan positivamente, pues sirven de apoyo constante al entendimiento de los contenidos entregados, ya que permiten de una forma visual, más didáctica y creativa clarificar los temas expuestos.

Es importante destacar, que al finalizar cada sesión, el equipo seminarista entrega a cada asistente dípticos y trípticos informativos a modo de resumen, material que permite además, la difusión de los temas a los hogares de cada uno de los copropietarios presentes en las reuniones, ampliando de manera efectiva la intervención profesional a las familias asignatarias de los condominios, situación que resulta altamente positiva y valorada.

En relación a la infraestructura utilizada para el desarrollo del taller socioeducativo, es decir, la sede comunitaria del sector, ésta se considera óptima, ya que cuenta con espacio físico, iluminación y acústica adecuada, además al encontrarse en la misma Villa, motiva y permite sin dificultades la asistencia de los copropietarios.

Recursos Financieros:

El costo total del proyecto asciende a un valor de \$ 12.260.

Respecto al financiamiento de los recursos materiales utilizados en la ejecución del proyecto, es importante destacar la participación de la institución patrocinante, quien colabora con hojas de oficio y fotocopias correspondientes a los trípticos socioeducativos empleados en las sesiones. Asimismo, proporciona al equipo seminarista una asignación mensual en dinero equivalente a \$ 19.000 aproximadamente, para costear materiales y movilización. Situación que es altamente valorada por las alumnas seminaristas, pues constituye un apoyo económico fundamental para la ejecución del proyecto.

El costo total del proyecto, así como sus fuentes de financiamiento, se muestran en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 9

Financiamiento materiales	Equipo seminarista. (asignación en dinero)	SERVIU
180 hojas de oficio		\$ 900
fotocopias		\$ 1.800
12 pliegos cartulina color	\$ 1.200	
6 pliegos papel kraf	\$ 480	
4 plumones	\$ 1.200	
6 carpetas	\$ 600	
Cinta adhesiva	\$ 480	
Movilización	\$ 5.600	
Subtotal	\$ 9.560	\$ 2.700
TOTAL	\$ 12.260	

3. EVALUACIÓN DE PROCESO.

Se entiende como el desarrollo de las acciones establecidas en el proyecto que permiten el cumplimiento de los objetivos planteados.

A fin de evaluar el proceso de intervención se utilizan los siguientes criterios:

- Estrategia: Se refiere a las actividades y técnicas desarrolladas durante la intervención profesional.

- **Participación:** Se refiere al porcentaje de asistencia registrado durante la intervención profesional, así como al interés que muestran los copropietarios durante la ejecución del proyecto.
- **Tiempo:** Se refiere a la medición del tiempo real de ejecución en relación al tiempo programado en el proyecto.

3.1. Estrategias:

- *Actividades:*

Al iniciar la ejecución del proyecto, el equipo seminarista realiza como actividad socioeducativa un taller compuesto por tres sesiones, destinado a capacitar a los integrantes de los Comités de Administración en relación a la ley 19.537. esta actividad permite que los copropietarios encargados de la administración del condominio, profundicen sus conocimientos y los lleven a la práctica, para así dar funcionalidad a la organización de las copropiedades y a su quehacer comunitario.

Por otro lado, se realizan actividades de gestión administrativa de los condominios, mediante la puesta en práctica de requisitos mínimos exigidos en la ley para la organización y administración de las copropiedades.

Las actividades a las que se alude anteriormente, producen directos beneficios en pro de la administración de los condominios. Se destacan:

- Creación de una carpeta de documentos del condominio.
- Apertura cuenta de ahorros.
- Entrega y utilización de informes de tesorería y administración.
- Confección y aprobación de “circular interna de copropiedad” que norma aspectos de vida cotidiana.

- Creación de un anteproyecto que se postulará en el año 2001 al Programa de Asistencia Financiera a Condominios de Viviendas Sociales de SERVIU.

En términos prácticos, estas últimas actividades, especialmente la confección y aprobación de la “circular interna de copropiedad”, les permite ajustar la ley 19.537 en un 100% a la realidad, necesidad e intereses comunitarios, a fin de contribuir de manera directa y certera a la solución de conflictos, ya que la importancia de los temas y contenidos cotidianos abordados en ella, permiten dar un nuevo orden y reestructuración a la vida en comunidad.

Es importante destacar el interés, disposición y recepción que estas actividades generan, tanto en los miembros de los Comités de Administración como en los copropietarios en general, lo que sin duda permite una óptima y exitosa ejecución, y por consiguiente, el cumplimiento de los objetivos planteados en el proyecto. Lo anterior nos permite evaluar las actividades ejecutadas como positivas y adecuadas para el desarrollo de la intervención profesional.

- *Técnicas:*

Visuales y gráficas:

Esta técnica se lleva a cabo mediante la utilización de los siguientes elementos: dípticos, trípticos informativos, papelógrafos, informes y manuales socioeducativos, los cuales facilitan la entrega y entendimiento de los contenidos expuestos, ya que por ser elementos visuales y gráficos más prácticos y didácticos, generan en quienes los utilizan o reciben, una mayor concentración, interés y motivación.

Exposición de contenidos:

Esta técnica se emplea durante todo el proceso de intervención, constituyendo un pilar fundamental para el desarrollo del taller socioeducativo, pues permite en complemento con otras técnicas, entregar en forma más directa, clara y didáctica, todos aquellos contenidos socio jurídicos pre establecidos en el proyecto para la realización de la actividad de capacitación.

Enfoque y clarificación:

Ambas técnicas se utilizan constantemente durante el proceso de intervención, pues permiten reforzar la entrega de información, responder interrogantes, aclarar dudas y contenidos tergiversados.

Discusión grupal:

Esta técnica se utiliza como una estrategia participativa que permite integrar y comprometer a los miembros de los Comités de Administración en el proceso de intervención, pues facilita el intercambio de ideas, sugerencias y opiniones como una instancia práctica de esclarecimiento de aquellos contenidos entregados en las sesiones socioeducativas, lo cual genera en los participantes una actitud más analítica y profunda en relación a las temáticas abordadas.

Reflexión:

La utilización de esta técnica, en conjunto con la anterior, permite que los copropietarios desarrollen una actitud analítica, de cuestionamiento, profundización y mejor entendimiento de las temáticas abordadas.

Asignación de tareas:

Esta técnica permite integrar y comprometer a los miembros de los Comités de Administración en cuanto a la organización y administración de los condominios, pues durante el proceso de intervención el equipo seminarista delega en ellos responsabilidades comunitarias, lo que les permite llevar a la práctica todo lo aprendido durante el desarrollo del taller de capacitación, y por consiguiente, comenzar a funcionar como copropiedades.

Atención y escucha:

Esta técnica se utiliza pues favorece la entrega y entendimiento de los contenidos expuestos durante el desarrollo de las sesiones, ya que permite captar el interés, motivación, atención y concentración de los copropietarios asistentes a las reuniones.

Trabajo en equipo:

En complemento con la asignación de tareas, permite la puesta en práctica de los contenidos teóricos aprendidos, pues los miembros pertenecientes a los Comités de administración, se integran como un solo grupo para la administración de los condominios, asumiendo responsabilidades comunitarias competentes con la organización.

3.2. Participación:

A fin de evaluar este criterio, el equipo seminarista se basa en dos indicadores, uno cuantitativo y otro cualitativo:

- Indicador Cuantitativo ➞ Asistencia (Registro de asistencia).
- Indicadores Cualitativos ➞ Pauta de observación simple.

a) **Asistencia:**

Registro de asistencia
(en porcentaje)

cuadro N° 10

Sesión	1 ^a	2 ^a	3 ^a	4 ^a	5 ^a	6 ^a	7 ^a	% promedio de asistencia
	sesión 25/09	sesión 27/09	sesión 29/09	sesión 02/10 07/10	sesión 09/10 14/10	sesión 16/10 22/10	sesión 16/10 29/10	
Copropiedad								
220 – 520	100	83	83	83	83	83	100	88
550	100	100	100	100	100	95	100	99
580	100	83	83	67	83	80	100	85
620	100	100	100	100	100	90	100	99
650	100	67	83	50	83	80	100	80
680	100	100	100	83	100	88	100	96

A fin de medir la participación desde un punto de vista cuantitativo, el equipo seminarista considera la evaluación del porcentaje de asistencia según la siguiente ponderación:

Alta convocatoria	:	80% o más
Moderada convocatoria	:	79% - 50%
Baja convocatoria	:	49% o menos

En base a la ponderación anterior, este criterio se evalúa positivamente, pues se considera óptimo para la ejecución del proyecto.

Al observar el cuadro se aprecia que todos los Comités de Administración presentan un porcentaje de asistencia promedio por sobre el 80%, considerándose de alta convocatoria.

Se evalúa positivamente, pues queda de manifiesto que los copropietarios beneficiarios de este proyecto, muestran tanto interés por profundizar sus conocimientos en relación a la ley, como motivación por comenzar a funcionar como copropiedad, es decir, comenzar a administrar sus propios condominios.

b) Pauta de observación simple:

Al evaluar el criterio de participación en base a esta pauta, es posible afirmar que durante todo el proceso de intervención los miembros de los Comités de Administración se caracterizan por ser parte activa en la ejecución del proyecto, sobre todo en la segunda parte, don de ellos comienzan a llevar a la práctica los conocimientos adquiridos durante el taller socioeducativo del proyecto N° 1 y N° 2.

Durante el desarrollo de la intervención profesional, se puede observar que los diferentes miembros de los Comités de Administración aportan ideas y sugerencias en pro de la administración de los condominios. Asimismo, responden dudas y aclarar conceptos a sus respectivos copropietarios, lo que sin duda evidencia el óptimo manejo teórico y práctico que durante todo este proceso han alcanzado.

3.3 Tiempo:

Las actividades planificadas se realizan durante las fechas programadas en le proyecto, por lo que no fue necesaria la utilización del tiempo de holgura considerado.

Con propiedad se evalúa este criterio en forma positiva, pues es óptimo para el desarrollo del proyecto.

Importante resulta para el logro de este criterio, el esfuerzo y desempeño profesional del equipo seminarista, así como la disposición de los miembros de los Comités de Administración, sin los cuales no se podría ejecutar el proyecto.

Tabla Gantt

Fecha	SEPTIEMBRE			OCTUBRE				NOV.
	25/09	27/09	29/09	02/10 07/10	09/10 14/10	16/10 22/10	16/10 29/10	02/11 09/11
Actividad								
1ª sesión	⊕ ⌚							
2ª sesión		⊕ ⌚						
3ª sesión			⊕ ⌚					
4ª sesión				⊕ ⌚				
5ª sesión					⊕ ⌚			
6ª sesión						⊕ ⌚		
7ª sesión							⊕ ⌚	🕒

SIMBOLOGÍA:

- ⊕ : Tiempo Planificado
- ⌚ : Tiempo Ejecutado
- 🕒 : Tiempo de Holgura

4. EVALUACIÓN DE IMPACTO.

Se entiende como las consecuencias que produce el proyecto en los actores que intervienen en él.

Este criterio se desarrolla mediante evaluación iluminativa, en función a la percepción que los actores involucrados en el proceso de intervención tienen respecto a la ejecución del proyecto.

Para lograr lo anterior, se aplica un cuestionario y entrevista semiestructurada de evaluación.

Los actores involucrados en la intervención profesional son:

- Miembros de los Comités de Administración..
- Institución.
- Autoridades locales.

a) Evaluación miembros de los Comités de Administración:

- **¿ Qué opinión tiene de los temas tratados durante las reuniones?**

“Los temas eran interesantes, ya que, a través de ellos aprendimos como funcionan las copropiedades...”

J.C.C, hombre, 43 años.

“Muy interesantes e informativos porque nos orientaron y nos enseñaron a organizarnos...”

O.S.M, mujer, 39 años.

“Muy buenos y precisos porque nos dieron las fórmulas para solucionar problemas de nuestro diario vivir...”

C.F.R, mujer, 47 años.

- **¿ Los contenidos entregados fueron acordes a las necesidades de la comunidad?**

“Sí porque nos ayuda a respetar y compartir con nuestros vecinos y comprender que existen bienes comunes, que son de todos...”

J.C.C, hombre, 43 años.

“De todas maneras porque esta forma de vivir en departamentos nos era totalmente desconocida y logramos tener como una pauta a seguir...”

O.S.M, mujer, 39 años.

“Sí porque es más fácil darles a conocer a los copropietarios como vivir en comunidad organizada bajo la ley 19.537...”

C.F.R, mujer, 47 años.

- **¿El trabajo realizado fue de utilidad para la comunidad?**

“El trabajo fue bueno, ya que, ayuda a que cada comité funcione y los vecinos lo apoyen...”

J.C.C, hombre, 43 años.

“Sí porque nos enseñó d que manera convivir en comunidad, haciendo respetar nuestros derechos y respetando el de los demás...”

O.S.M, mujer, 39 años.

“Sí porque llevado a la práctica todos trabajamos juntos, son pocos los que cuestan que se adapten...”

C.F.R, mujer, 47 años.

- **¿ Qué beneficios les trajo organizarse como comunidad de copropietarios?**

“La copropiedad se ha unido y no hemos tenido ningún problema y acordado todo lo bueno se ha cumplido...”

J.C.C, hombre, 43 años.

“Me enseñó a expresarme como persona, tener más comunicación y que la gente confíe en lo que se le dice...”

O.S.M, mujer, 39 años.

“Los beneficios son varios como, por ejemplo, organizarse, llevar una pauta para los derechos y deberes de nosotros como copropietarios y poder postular a diferentes proyectos que traerán beneficios para nuestra comunidad...”

C.F.R, mujer, 47 años.

- **¿Recomendaría este proceso de intervención a otras comunidades de copropietarios?**

“Sí porque se respetarían mucho más como vecinos, trabajarían todos juntos, no algunos solamente...”

J.C.C, hombre, 43 años.

“Sí porque les sirve para unirse y progresar como personas...”

O.S.M, mujer, 39 años.

“Sí porque es una manera legal de organizarse para lograr el bien común de todos los que habitan la comunidad...”

C.F.R, mujer, 47 años.

El impacto que se produce con la intervención, permite que los integrantes del Comité de administración se sientan respaldados legalmente en su quehacer y funciones comunitarias, situación que antes no sucedía cuando algunos de ellos eran delegados de block.

Las principales ventajas que visualizan los directivos de los

Comités, se relaciona con la obtención de un orden comunitario que les permite una mayor armonía en cuanto a las relaciones interpersonales. Se agrega a esto, el reconocimiento por parte de los signatarios, de las atribuciones legales y consensuales que tiene el Comité de administración, lo que les permite gestionar beneficios para la comunidad, actuar como mediadores en problemas comunitarios, así como también buscar soluciones a conflictos de copropiedad.

Otro aspecto importante para ellos es la recaudación de los gastos comunes, lo cual les permite tener financiamiento para beneficios y actividades de la comunidad.

Parte de la evaluación que los Comités de administración hacen del proceso de intervención se dirige hacia el ordenamiento de cotidianidades que produce el vivir en este tipo de viviendas, y a la entrega de pautas y herramientas que les significa una ayuda para el desempeño de sus funciones.

Es importante señalar que algunos dirigentes visualizan al proceso de intervención como una ayuda que les permite crecer como personas y potenciar sus capacidades de liderazgo, que en ocasiones no sabían que poseían.

En cuanto al nivel de conocimiento que de la ley han adquirido, este se aprecia por una parte en la evaluación de eficacia, y por otra, en las transcripciones de las entrevistas, el manejo y asimilación de un vocabulario legal y técnico, situación que durante el proceso de intervención es potencializada por el equipo seminarista. Lo anterior les permite tener una mayor confianza en sí mismos, lo que se refleja cuando realizan y dirigen las asambleas, un mejor desempeño de sus funciones y una equidad de conceptos cuando se relacionan con autoridades y funcionarios competentes al tema de copropiedad.

5. EVALUACIÓN DE PRODUCTO.

Se entiende como la cualicuantificación de los resultados que se obtienen con la ejecución del proyecto.

Con la finalidad de describir y especificar el producto obtenido, se realiza un cuadro comparativo entre un antes y después de la ejecución.

Cuadro comparativo entre un antes y después de la ejecución.

Cuadro N° 11

ANTES	DESPUÉS
<ul style="list-style-type: none"> • Los dirigentes no se sienten capacitados para realizar sus funciones. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los dirigentes se proyectan como líderes de copropiedad
<ul style="list-style-type: none"> • No se realizan reuniones de copropiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se realizan periódicas asambleas de copropiedad,
<ul style="list-style-type: none"> • Los Comités de administración no se reúnen para tratar temas de copropiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los Comités de administración se reúnen con periodicidad. • Se elige un comité de Administración central.
<ul style="list-style-type: none"> • No cuentan con clasificación de documentos de copropiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cuentan con carpetas de archivo y documentos. • Tienen libreta de ahorro bancaria.

PROYECTO N° 3**“Apoyo y orientación a la gestión organizacional
de las copropiedades:****Coordinación con Instituciones extracomunitarias.****1. EVALUACIÓN DE PROCESO.**

Se entiende como el desarrollo de las acciones establecidas en el proyecto, que permiten el cumplimiento de los objetivos planteados.

A fin de evaluar el proceso de intervención se utilizan los siguientes criterios:

- a) Estrategia: Se refiere a las actividades y técnicas desarrolladas durante la intervención profesional.
- b) Participación: Se refiere al interés que muestran los actores involucrados en la ejecución del proyecto.
- c) Tiempo: Se refiere a la medición del tiempo real de ejecución en relación con el tiempo programado en el proyecto.

1.1. Estrategias:

- *Actividades:*

Al iniciar la ejecución del proyecto, como *actividad motivacional*,

el equipo seminarista realiza reuniones informativas y motivacionales con Alcalde y Jefes de Departamentos de la I. Municipalidad de San Felipe, para informar sobre Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, acción que permite captar la atención e interés de éstos actores en la ejecución del proyecto.

Asimismo, se solicita al Sr. Alcalde, financiamiento para la constitución de los condominios Villa Santa Teresa de Los Andes, obteniéndose apoyo económico para la protocolización de los Comités de Administración, requisito indispensable para la conformación de las copropiedades.

Como *actividad socioeducativa*, el equipo seminarista lleva a cabo un Taller dirigido exclusivamente al personal de la Delegación Provincial SERVIU San Felipe – Los Andes, el que permite difundir la ley de Copropiedad, y aunar criterios en relación a la solución y derivación de problemas comunitarios de los condominios.

Respecto a la Charla Socioeducativa, principal actividad de éste proyecto, dirigida a funcionarios de diversas instituciones de la comuna ligadas al tema de copropiedad, no pudo llevarse a cabo durante el desarrollo del presente seminario, pese a que fue planificada para éste proceso, pues al ser una actividad programada en conjunto con la Municipalidad de San Felipe, ésta última dispuso su ejecución para la segunda semana de diciembre (entre el 04 y 15) ya que producto de las elecciones Municipales el Alcalde pospuso todas las actividades comunitarias para el mes de diciembre a fin de que éstas no se consideren actividades partidistas, y así pierdan su verdadera esencia.

Por lo anterior, es que el equipo seminarista no puede efectuar la evaluación correspondiente a ésta actividad, no obstante, se puede destacar y anticipar la gran disposición e interés que los diversos actores involucrados muestran en la ejecución de ella, pues reconocen la importancia de conocer aspectos teóricos y prácticos de la ley.

- **Técnicas:**

Durante el proceso de intervención, se utilizan diversas técnicas, las cuales se orientan, tanto a la entrega de información y desarrollo de las temáticas, como a la integración y participación de los actores intervinientes en la ejecución del proyecto.

Las técnicas empleadas son:

Entrevista:

Esta técnica se utiliza para informar, sensibilizar y concientizar respecto al tema de copropiedad inmobiliaria, la organización y administración de los condominios. De este modo, se logra comprometer a autoridades e instituciones extracomunitarias a participar en la ejecución de la intervención profesional.

Asimismo, esta técnica se utiliza en la evaluación del proyecto, pues permite conocer la percepción de los beneficiarios respecto al trabajo realizado.

Exposición de contenidos:

Esta técnica se utiliza en todo el proceso de intervención, especialmente para ejecutar las charlas socioeducativas, ya que permite entregar en forma más didáctica, directa y clara, todos aquellos contenidos socio jurídicos de la ley N° 19.537 pre determinados en el proyecto.

Esta técnica se evalúa positivamente, pues en complemento con otras técnicas, tales como enfoque, clarificación, reflexión, discusión grupal, atención y escucha, permite un mejor entendimiento de los temas, y por consiguiente, la consecución de los objetivos planteados en el proyecto.

Enfoque y Clarificación:

Estas técnicas refuerzan y facilitan la entrega de contenidos, ya que permiten responder interrogantes, aclarar dudas y concepciones erróneas de los contenidos expuestos durante las sesiones socioeducativas.

Reflexión:

Esta técnica se utiliza durante todo el proceso de intervención, especialmente en la realización de las charlas socioeducativas, pues permiten generar una actitud más analítica, de cuestionamiento, profundización, y por consiguiente, un mayor entendimiento de las temáticas abordadas, lo que favorece la integración y puesta en práctica de los contenidos expuestos, ya que los diversos participantes aportan ideas y sugerencias en pro de la organización de los condominios.

Visuales y gráficas:

Para llevar a cabo esta técnica, se utilizan trípticos, afiches informativos, video tape sobre “copropiedades”, todos los cuales facilitan la entrega y entendimiento de los contenidos entregados, pues son elementos prácticos y didácticos que generan gran interés, motivación y concentración en los beneficiarios del proyecto.

Atención y Escucha:

Esta técnica se utiliza pues favorece la entrega y entendimiento de los contenidos abordados durante la intervención profesional, ya que permite captar el interés, motivación, atención y concentración de los beneficiarios del proyecto.

1.2. Participación:

Este criterio se evalúa positivamente, pues los diferentes actores intervinientes en la ejecución del proyecto, muestran gran interés y disposición, tanto por conocer la ley, como de participar y apoyar el proceso organizativo del condominio Villa Santa Teresa de Los Andes.

La ejecución del proyecto, permite integrar el tema de copropiedad Inmobiliaria en el accionar Municipal, ya que la intervención realizada por las alumnas seminaristas, se quiere aplicar a otros condominios de la comuna, pues se ha reconocido el valor e importancia de éstas organizaciones comunitarias.

Con seguridad es posible señalar, que se logra involucrar a instituciones extracomunitarias con éste nuevo tipo de organización, acción ejemplificadora, es el apoyo económico – financiero que proporciona el Alcalde de la I. Municipalidad de San Felipe en la organización del condominio objeto de intervención, específicamente el financiamiento de las protocolizaciones de los Comités de Administración, requisito indispensable para la conformación de las copropiedades. Situación que es altamente valorada por los copropietarios del condominio, ya que los exime de aquella responsabilidad económica.

1.3. Tiempo:

El tiempo utilizado en la ejecución del proyecto se evalúa en forma positiva, ya que todas las actividades planificadas, se realizan durante los períodos de tiempo programados en el proyecto, sin ser necesaria la utilización del tiempo de holgura previsto para enfrentar contingencias.

No obstante, es importante señalar que una actividad no pudo ser realizada, no sólo en la fecha prevista, sino que durante el transcurso de la

intervención profesional, y del presente seminario, pues se planificó en conjunto con la Municipalidad de San Felipe, lo que significó que ésta última pospusiera la fecha predeterminada ya que debido a las elecciones Municipales todas las actividades comunitarias se desplazan para el mes de diciembre. Además, resulta ser la fecha más idónea para asegurar la asistencia y participación de cada uno de los actores involucrados, situación que escapa a la disposición del equipo seminarista.

TABLA GANTT

ACTIVIDAD	AGOSTO				SEPT.				OCT.				NOV.				DIC.		
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
FECHA																			
Reunión Jefa Departamento de Desarrollo Comunitario I. Municipalidad de San Felipe.	—																		
Reunión Alcalde I. Municipalidad de San Felipe.	—																		
Reunión con encargado Departamento de Proyectos Sociales I. Municipalidad de San Felipe.	—																		
Taller socioeducativo Delegación Provincial SERVIU.										—									
Charla socioeducativa Psicología comunitaria.											—								
Charla socioeducativa.																		—	⌚

SIMBOLOGÍA:

Tiempo Programado

Tiempo Ejecutado

Tiempo de Holgura.



2. Evaluación de Recursos:

Humanos:

- Funcionarios I. Municipalidad de San Felipe, se constituyen en la base fundamental para lograr la organización y administración de los condominios, así como para lograr la incorporación de ésta temática como accionar comunitario.

Es importante destacar el interés y motivación que éste recurso humano muestra durante todo el proceso de intervención, pues permite concretizar la organización, funcionamiento y reconocimiento de los condominios como una organización más de la comuna, constituyendo una instancia de apoyo al desarrollo del presente seminario, principalmente, al otorgar el financiamiento para la protocolización de los Comités de Administración.

- Supervisora Institucional, constituye un importante apoyo, pues favorece el reconocimiento y validación en la comuna, de la organización de las copropiedades. Fortalece y apoya el trabajo del equipo seminarista, mediante contactos y coordinaciones con organismos públicos que tienen competencia con el tema de copropiedad, especialmente, con la Municipalidad respectiva.
 - Docente Guía, constituye un importante apoyo y orientación durante todo el proceso de intervención, pues mediante la asesoría metodológica correspondiente, contribuye a perfeccionar tanto el quehacer profesional práctico del equipo seminarista, como los planteamientos y directrices teóricas, que para éste efecto se realizan.
-

Recursos Materiales:

En la realización del presente proyecto, se utilizan diversos materiales, tales como video tape (cinta VHS), video gravador, televisor, fotocopias y material fungible para la confección de trípticos y afiches informativos.

Para la confección, reproducción y difusión del material socioeducativo empleado en el desarrollo de la charla de Psicología Comunitaria, la institución patrocinante, pudo a disposición del equipo seminarista, computadoras y máquina fotocopidora, elementos de gran importancia para la gestión informativa y educacional realizada durante la ejecución del proyecto.

Para la confección, reproducción y difusión del material socioeducativo empleado en el desarrollo de la charla a instituciones extracomunitarias (Municipalidad, SERVIU, Juez de Policía Local, Carabineros de Chile, etc.), la institución patrocinante puso a disposición del equipo seminarista computadoras. La Municipalidad de San Felipe aporta el material fungible, fotocopias correspondientes, transparencias y proyector.

Todos los recursos materiales utilizados, se evalúan positivamente, pues sirven de apoyo constante al entendimiento de los contenidos entregados, ya que permiten de una forma más clara, visual y didáctica, exponer y clarificar los contenidos tratados.

Recursos Financieros:

El costo total del proyecto asciende a un valor de \$ 18.300. Respecto al financiamiento de los recursos materiales utilizados, se destaca la participación de la institución patrocinante, quien colabora con fotocopias y una asignación mensual en dinero correspondiente a \$ 19.000

aproximadamente para costear materiales y movilización.

Además, se destaca la participación de la I. Municipalidad de San Felipe, quien colabora con materiales para la realización de la charla socioeducativa, así como para costear la protocolización de los Comités de Administración, situación que es altamente valorada por las alumnas seminaristas, pues constituye un apoyo económico fundamental para la ejecución de éste proyecto, así como también del proyecto N° 1.

A continuación se exponen los recursos económicos y sus fuentes de financiamiento:

Cuadro N° 12

Financiamiento	Equipo seminarista (asignación en dinero)	SERVIU	Municipalidad
Materiales			
1 resma hojas de oficio.			\$ 2.500
Fotocopias.		\$ 2.800	\$ 5.000
Transparencias.			\$ 3.000
1 cinta VHS.			\$ 1.000
20 carpetas.			\$ 2.000
Movilización.	\$ 4.000		
Subtotal.	\$ 4.000	\$ 2.800	\$ 11.500
TOTAL		\$ 18.300	

1. EVALUACIÓN DE PRODUCTO.

Se entiende como la cualicuantificación de los resultados que se obtienen con objeto de la ejecución del proyecto.

Con la finalidad de describir y especificar el producto obtenido se realiza un cuadro comparativo entre un antes y después de la ejecución.

Cuadro comparativo entre antes y después de la ejecución.

Cuadro N° 13

ANTES	DESPUÉS
<ul style="list-style-type: none"> • Las copropiedades no cuentan con financiamiento para realizar los trámites legales correspondientes para su conformación • Las alumnas seminaristas comienzan a gestionar la obtención de financiamiento para la realización de estos trámites. 	<ul style="list-style-type: none"> • La I. Municipalidad de San Felipe, por medio del Sr. Alcalde gestiona recursos económicos para financiar la protocolización de los Comités de Administración
<ul style="list-style-type: none"> • Los funcionarios de la delegación SERVIU desconocen aspectos sociojurídicos contenidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. • Los funcionarios de la delegación SERVIU desconocen aspectos prácticos en relación a la aplicación y adaptación de la Ley de Copropiedad inmobiliaria en los distintos condominios. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los funcionarios de la delegación SERVIU conocen aspectos sociojurídicos contenidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su aplicación y adaptación a la comunidad de copropietarios de la villa Santa Teresa.
<ul style="list-style-type: none"> • La I. Municipalidad de San Felipe conoce en forma parcial aspectos sociojurídicos contenidos en la Ley de Copropiedad y su aplicación en las diversas realidades de los condominios. 	<ul style="list-style-type: none"> • La I. Municipalidad de San Felipe en coordinación con la Delegación SERVIU planifica un seminario de copropiedad dirigido a todas las instituciones que tiene competencia con el tema.

EVALUACIÓN FODA

El programa es evaluado a través del método de medición FODA, el cual centra su atención en factores que influyen en el problema diagnosticado de manera intrínseca como extrínsecamente.

Los factores internos corresponden a las fortalezas y debilidades del programa y los externos se centran en las amenazas y oportunidades que el programa tiene durante su ejecución.

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Involucrar activamente a los asignatarios del programa en su ejecución. • Involucrar a los actores que tienen relación con el tema en el proceso de intervención. • Abordar la situación problema desde una perspectiva integral y contextualizada en la localidad. • La confianza depositada por la institución en las alumnas seminaristas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Retraso en la ejecución de una de las actividades del proyecto N° 3. • Falta de continuidad en relación al trabajo realizado. • Falta de una oficina o departamento que aborde el tema de copropiedad. • Estereotipo del concepto "condominio", el cual es asociado de manera continua a niveles de vida relacionados a sectores con mayores ingresos económicos.

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none">• Escasez de trabajos de intervención de este tipo en la zona.• Establecimiento de canales de coordinación y comunicación expeditos entre autoridades locales y las alumnas seminaristas.	<ul style="list-style-type: none">• El ánimo negativo que presentan algunos dirigentes vecinales de la comuna en cuanto al tema de organización en base a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

CONCLUSIONES

El problema del desinterés por organizarse como comunidad de copropietarios se debe a la confluencia de diversas variables y factores que influyen en distinto grado en su origen.

Vivir bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, conlleva una serie de derechos y obligaciones que generalmente son difíciles de asumir por los copropietarios, en especial cuando no se tiene conocimiento de ellos.

Realizar un trabajo orientado a organizar comunidades de copropietarios, en un lugar donde no existe una experiencia previa, es un doble desafío, ya que por un lado, se debe motivar a los beneficiarios directos, y por el otro, a los actores indirectos, para así generar instancias de cabida y reconocimiento a estas nuevas organizaciones comunitarias, en lo que a desarrollo local se refiere.

La experiencia de trabajar en la Villa Santa Teresa de Los Andes, comuna de San Felipe, además de ser en la localidad una experiencia pionera en su género, produce una serie de innovaciones en la concepción que se tiene de nuestra profesión, pues comienza a ser percibida desde una perspectiva diferente a lo tradicionalmente conocido, genera oportunidades para un trabajo más directo con la comunidad, genera instancias de relación y comunicación no antes vistas, ya que el tema es abordado desde un enfoque que integra, tanto aspectos jurídicos como sociales de la ley de copropiedad inmobiliaria, lo que sin duda conlleva a ampliar las vías de lo que es el trabajo comunitario.

La investigación social desarrollada, el trabajo práctico ejecutado, y la evaluación del proceso de intervención, conllevan a elaborar una serie de análisis, es decir, conclusiones.

Este análisis final se puede realizar desde diversos enfoques, por ello es necesario delimitarlo en función a lo conocido y a lo que pueda ser útil para diversos efectos. Para lo anterior, se recurre a aquellos criterios que sirvieron para clasificar y evaluar el trabajo realizado, a fin de lograr

concordancia con el proceso de intervención. Estos criterios son: proceso, producto, impacto, agregándose además, contexto.

□ **Contexto:**

- Los asignatarios de condominios de viviendas sociales no son preparados previamente para vivir en este nuevo estilo de comunidad.
- En la localidad donde se realiza el trabajo de intervención, la organización como tal, no es percibida como necesidad o requisito para la obtención de beneficios personales o colectivos. Situación que se retroalimenta en la relación Autoridad – Ciudadanos.
- La temática de copropiedad inmobiliaria en condominios de viviendas sociales, es escasamente abordado por las instituciones competentes en el tema, debido principalmente al desconocimiento que éstas tienen de él.
- Ejecutar un trabajo piloto es difícil, pero lo es aún más, cuando antes no se han abierto espacios de integración y no se ha sensibilizado en relación al tema. Es importante considerar que la necesidad y la inquietud frente a un tema u organización, debe nacer desde la propia comunidad.

□ **Producto:**

- Descubrir las fortalezas, debilidades y potencialidades de la comunidad, contribuyen indiscutiblemente a impulsar la capacidad de autogestión en ella.
-

- Realizar un trabajo efectivo con la comunidad genera, ya sea en forma directa o como efecto reflejo, la motivación para que otras comunidades de copropietarios se organicen como tal.

□ **Proceso:**

- Conocer el tema de copropiedad inmobiliaria, debe ser un requisito indispensable para aquellas instituciones que tienen competencia con el tema, especialmente aquellas que asignan y construyen bajo éste régimen legal.
- Motivar a las autoridades durante todo el trabajo de intervención, es como se comprueba en el trabajo efectuado, un factor preponderante para que la organización sea viable, consecuente y perdurable en el tiempo.

□ **Impacto:**

- Realizar y difundir el trabajo realizado, produce diversas consecuencias, entre ellas, que sea valorado por la comunidad, y entendido, reconocido y promovido por las autoridades.

SUGERENCIAS

En relación al trabajo efectuado, a la investigación realizada, al problema diagnosticado y a la propia opinión de los asignatarios de condominios, se realizan las siguientes sugerencias:

- La asesoría técnica social de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, debe efectuarse pre asignación de las viviendas, pues con ello el asignatario conocería de ante mano sus derechos y obligaciones, teniendo la posibilidad de decidir si desea vivir en éste tipo de comunidad, asumiendo sus ventajas y desventajas.
 - La actividad de capacitación que realiza el Equipo Técnico de Copropiedad de SERVIU V Región, debe efectuarse en un espacio distinto al momento en que se asignan las viviendas, ya que los asignatarios no otorgan la importancia y validez al tema, por encontrarse preocupados de aspectos más prácticos en relación a la vivienda que reciben “su casa propia”.
 - Las instituciones competentes en el tema de copropiedad, deben contar con personal especializado en la materia, a fin de proporcionar información correcta y asesoramiento constante a éste tipo de organización comunitaria.
-

BIBLIOGRAFIA

- Bravo Luis (1993); Martínez Corbella Carlos, Vivienda Social, Chile.
 - Ketty Cazorla, Yenny Navarro, (1999), Dimensiones de la pobreza del adulto mayor: " Estrategia de acción para enfrentar los estados de necesidad de los adultos mayores en la comuna de Viña del Mar.
 - Centro de estudios Municipales, Manual para la administración y organización de condominios de viviendas sociales.
 - Figueroa José (1996), Administración de las comunidades de copropietarios, Editorial Jurídica de Chile,.
 - García Patricio (1995), Desarrollo local y Servicio Social, Editorial Edeval.
 - Gissi, J. (1986) *Psicosociología de la Pobreza*. PUC: Santiago.
 - Haramoto Edwin, Políticas de Vivienda Social: Experiencia Chilena de las tres últimas décadas.
 - Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria (1996), Editorial Publiley.
 - Mac Donald Joan (1994), Programa de Políticas Sociales, ¿Cuántas casas faltan? El déficit a nivel nacional y regional, Chile.
 - Mac Donald Joan, (1983), Vivienda Social, reflexiones y experiencias, Corporación de promoción universitaria.
-

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Programa Participativo de Asistencia Financiera a condominios de viviendas sociales.
 - Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1994), Programas Habitacionales 1994 - 2000. Chile.
 - Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Vivienda, participación, desarrollo y progreso.
-

ANEXOS

ANEXO N° 1

Cuestionario diagnóstico

CUESTIONARIO

El siguiente cuestionario será realizado por las encuestadoras.

I.- Características sociales de las familias que habitan el condominio.

1. ¿Quién es el jefe de hogar?

- a) _____ Asignataria
- b) _____ Asignatario
- c) _____ Otro. Especificar _____

2. ¿Cuál es la procedencia de su familia?

- a) _____ Campamento
- b) _____ Allegados
- c) _____ Arrendatarios
- d) _____ Otro. Especificar _____

3. ¿De qué forma postuló para la asignación de su vivienda?

- a) _____ Individual
- b) _____ Colectiva
- c) _____ Emergencia habitacional
- d) _____ Adulto mayor

4. ¿Quiénes conforman su grupo familiar?

5. Número de integrantes del grupo familiar.

II.- Conceptos básicos de la Ley 19.537.

6. ¿Conoce lo que es un condominio o copropiedad?. Explíquelo.

Si _____ No _____

7. ¿Conoce lo que es ser copropietario?. Explíquelo.

Si _____ No _____

8. ¿Sabe lo que es una Unidad?. Explíquelo.

Si _____ No _____

9. ¿Sabe lo que es un bien común?. Explíquelo.

Si _____ No _____

10. ¿Conoce que son los gastos comunes?. Explíquelo.

Si _____

No _____

11. ¿Sabe lo que es la asamblea de copropietarios?. Explíquelo.

Si _____

No _____

12. ¿Conoce lo que es un comité de administración?. Explíquelo.

Si _____

No _____

13. ¿Conoce lo que es ser un administrador en condominios de viviendas sociales?. Explíquelo.

Si _____

No _____

14. ¿Sabe lo que es un Reglamento de Copropiedad?. Explíquelo.

Si _____

No _____

III.- Está de acuerdo que la Junta de Vecinos:

15. ¿Recaude los gastos comunes? ¿Por qué?

Si _____ No _____

16. ¿Cite y dirija las asambleas de copropietarios? ¿Por qué?

Si _____ No _____

17. ¿Administre los dineros provenientes de los gastos comunes? ¿Por qué?

Si _____ No _____

18. ¿Represente a todos los copropietarios? ¿Por qué?

Si _____ No _____

19. ¿Vele por el uso, cuidado y mantención de las áreas comunes? ¿Por qué?

Si _____ No _____

20.¿Confeccione un Reglamento Interno de Copropiedad? ¿Por qué?

Si _____

No _____

21.¿Vele por el cumplimiento del Reglamento de Copropiedad? ¿Por qué?

Si _____

No _____

22.¿Quién cree usted que debería recaudar los gastos comunes?. ¿Por qué?

IV.- ¿Cómo considera usted?

23.Este tipo de vivienda, es decir, departamentos en bloques? ¿Por qué?

a) _____ Bueno

b) _____ Regular

c) _____ Malo

24. ¿El tamaño de su vivienda o departamento? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

25. ¿La distribución espacial de su departamento? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

26. ¿La instalación de servicios básicos en su departamento? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

27. ¿La privacidad de su departamento? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

28. ¿La sede comunitaria? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

29. ¿La multicancha o el equipamiento deportivo? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

30. ¿Las áreas verdes? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

31. ¿Los juegos infantiles? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

32. ¿El acceso a los medios de transporte en su sector? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
- b) _____ Regular
- c) _____ Malo

33. ¿Las organizaciones comunitarias existentes en la Villa? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
 - b) _____ Regular
 - c) _____ Malo
-
-

34. ¿Las actividades que se realizan al interior de la Villa? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
 - b) _____ Regular
 - c) _____ Malo
-
-

35. ¿La cooperación entre los vecinos para participar de las actividades planificadas? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
 - b) _____ Regular
 - c) _____ Malo
-
-

36. ¿La relación entre vecinos? ¿Por qué?

- a) _____ Bueno
 - b) _____ Regular
 - c) _____ Malo
-
-

V.- Resolución de conflictos.

37. ¿Quiénes cree usted que son responsables de solucionar los conflictos comunitarios?

- a) _____ Alcalde Municipalidad
- b) _____ Departamento de Desarrollo Comunitario
- c) _____ SERVIU
- d) _____ Concejales
- e) _____ Otros.

Especificar _____

38. ¿A quién acude usted para resolver problemas comunitarios?

- a) _____ Alcalde Municipalidad
- b) _____ Departamento de Desarrollo Comunitario
- c) _____ SERVIU
- d) _____ Concejales
- e) _____ Otros.

Especificar _____

39. ¿Quiénes cree usted que son responsables de solucionar conflictos comunitarios?

- a) _____ Vecinos en general
- b) _____ Junta de Vecinos
- c) _____ Delegados por block
- d) _____ Otras organizaciones comunitarias.

Especificar _____

40. ¿A quién acude usted para resolver problemas comunitarios?

- a) _____ Vecinos en general
- b) _____ Junta de Vecinos
- c) _____ Delegados por block
- d) _____ Otras organizaciones comunitarias.

Especificar _____

ANEXO N° 2

Test Antes Después

(Asamblea de copropietarios)

TEST ANTES – DESPUÉS

(Asamblea de Copropietarios)

Marque con una X la alternativa que usted considere correcta.

1. ¿ Qué es un condominio?
 - a) Edificios cerrados con rejas, áreas verdes y juegos infantiles.
 - b) Conjunto de edificios donde existen bienes exclusivos que son de cada vecino y bienes comunes que son de todos.
 - c) Conjunto de edificios habitados por personas de condición socioeconómica alta.
 - d) Ninguna de las anteriores.

 2. Un copropietario es:
 - a) El dueño de más de un departamento.
 - b) El propietario de un departamento de costo elevado.
 - c) El dueño de un departamento y de aquellos bienes comunes que comparte con los demás vecinos.
 - d) Ninguna de las anteriores.

 3. Unidad es sinónimo de departamento.
 - a) Si.
 - b) No.
-

4. ¿Qué son los gastos comunes?
- a) Cuota mensual en dinero que sirve sólo para cancelar el hidropack.
 - b) Cuota mensual en dinero que sirve para administrar el edificio, y para mantener, reparar y cancelar el consumo o utilización de bienes de dominio común.
 - c) Cuota mensual en dinero que sirve para realizar actividades de Junta de vecinos.
 - d) Todas las anteriores.
5. ¿En un condominio se deben cancelar gastos comunes?
- a) Si.
 - b) No.
6. ¿Quiénes tienen derecho a utilizar los bienes comunes?
- a) Las personas que viven en los primeros pisos.
 - b) Sólo los vecinos que cancelan gastos comunes.
 - c) Todos los vecinos.
 - d) Ninguna de las anteriores.
7. ¿Existe la posibilidad de arrendar ciertos bienes comunes?
- a) Si.
 - b) No.

8. Los órganos a través de los cuales se debe administrar un condominio son:
- a) Presidente, secretario, tesorero y directores.
 - b) Administrador y delegados de block.
 - c) Asamblea de copropietarios, Comité de Administración y Administrador.
 - d) Ninguno de los anteriores.

9. Una asamblea de copropietarios está formada por:
- a) Los delegados de block.
 - b) Los dueños de los departamentos o sus representantes.
 - c) Sólo las personas que pertenecen a la Junta de Vecinos.
 - d) Ninguna de las anteriores.

10. Las asambleas de copropietarios pueden ser:
- a) Ordinarias.
 - b) Extraordinarias.
 - c) Ordinarias y extraordinarias.
 - d) Ninguna de las anteriores.

11. El Comité de Administración es:
- a) El administrador y los delegados de block.
 - b) El equivalente a la directiva de los copropietarios o asignatarios.
 - c) Ninguna de las anteriores.
-

12. ¿Cuándo un edificio de departamentos se constituye como condominio?

- a) Cuando se asignan los departamentos.
- b) Cuando se comienzan a cobrar los gastos comunes.
- c) Cuando se acogen y regulan sobre la base de la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria.
- d) Ninguna de las anteriores.

13. Los trámites para la conformación de una copropiedad son:

- a) Elección y protocolización del Comité de Administración.
- b) Protocolización del Comité de Administración, reducción a escritura pública del reglamento de copropiedad y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- c) Protocolización del Comité de Administración, reducción a escritura pública del reglamento de copropiedad, e información respectiva a la Municipalidad.
- d) Ninguna de las anteriores.

14. ¿Los condominios sociales deben contar obligatoriamente con un administrador?

- a) Si.
- b) No.

15. ¿Los cónyuges de los asignatarios de un condominio pueden ser miembros del Comité de Administración?

- a) Si.
- b) No.

16. ¿Quién puede citar a asambleas de copropietarios?

- a) El Comité de Administración.
- b) La Junta de Vecinos.
- c) La Municipalidad
- d) Todos los anteriores.
- e) Ninguno de los anteriores.

17. ¿Es obligatorio para un condominio contar con un reglamento de copropiedad?

- a) Si.
- b) No.

18. ¿Qué aspectos debe contener un reglamento de copropiedad?

- a) Los derechos y obligaciones de los copropietarios o asignatarios.
- b) Normas de administración.
- c) Periodicidad de las asambleas.
- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

19. En caso de conflictos en el condominio, ¿A qué organismo público se puede recurrir?

- a) Juez de Policía Local.
- b) Municipalidad.

- c) Juzgado de letras.
- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

20. ¿Cuál es el plazo máximo de funcionamiento del Comité de Administración?

- a) Un año.
- b) Dos años.
- c) Tres años.
- d) Ninguna de las anteriores.

ANEXO N° 3

Pauta de observación simple

PAUTA DE OBSERVACIÓN SIMPLE

(Criterio Proceso : Estrategias)

La presente pauta de observación, se emplea con fines evaluativos en cada una de las sesiones correspondientes a los proyectos N° 1 y N° 2.

Sesión N° :

Copropiedad N° :

Temas :

Fecha :

- Los contenidos expuestos producen interés en los asistentes.
- Los copropietarios muestran agrado por los temas tratados.
- Los copropietarios muestran interés y agrado por el desarrollo de la actividad.
- Los copropietarios participan de la actividad realizada.
- El material de apoyo utilizado cumple con su finalidad.
- Las técnicas empleadas fueron adecuadas para el desarrollo de la actividad.
- La actividad ejecutada contribuye a la consecución del objetivo propuesto en el proyecto.

ANEXO N° 4

Pauta de observación simple

PAUTA DE OBSERVACIÓN SIMPLE

(Criterio Proceso : Participación)

La presente pauta de observación, se emplea con fines evaluativos en cada una de las sesiones correspondientes a los proyectos N° 1 y N° 2.

Sesión N° :

Copropiedad N° :

Temas :

Fecha :

1.- CUANTITATIVA.

- Asistencia (Registro de Asistencia):
- Alta convocatoria : 80 % o más.
 - Moderada convocatoria : 79 % - 50 %
 - Baja convocatoria : 49 % o menos.

2.- CUALITATIVA.

- Escuchan con atención.
- Expresan verbalmente sus opiniones.
- Realizan preguntas sobre los contenidos expuestos.
- Demuestran interés por los temas tratados.
- Solicitan aclaración sobre los contenidos expuestos en la sesión anterior.
- Solicitan aclaración sobre los contenidos expuestos en la actual sesión.
- Se aclaran contenidos entre los asistentes a la reunión.
- Demuestran respeto por las opiniones vertidas por los demás copropietarios.
- Se dirigen con respeto hacia los asistentes a la reunión.
- Demuestran interés y agrado frente a las tareas asignadas.
- Demuestran interés por trabajar en conjunto.
- Manifiestan interés por organizarse como comunidad de copropietarios.

ANEXO N° 5

Cuestionario de Evaluación

(Aplicada a los copropietarios)

CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN

1. ¿Qué le parecieron los temas tratados durante las reuniones? ¿Por qué?

2. ¿Los contenidos entregados fueron fáciles de entender?

3. ¿Los contenidos entregados fueron acordes a las necesidades de la comunidad? ¿Por qué?

4. ¿El trabajo realizado fue de utilidad para la comunidad? ¿Por qué?

5. ¿El material de apoyo utilizado cumplió con su finalidad?

6. ¿Qué otros temas relacionados con copropiedad le hubieran gustado tratar?

7. ¿Qué opina de la cantidad de reuniones realizadas?

8. ¿Qué opina usted de la duración de cada una de las reuniones?

9. ¿Qué beneficio les trajo organizarse como comunidad de copropietarios? ¿Por qué?

10. Después del trabajo realizado, ¿Percibe cambios en los vecinos? ¿Cuáles?

11. ¿El trabajo realizado contribuyó a solucionar problemas comunitarios? ¿Por qué?

12. ¿Recomendaría éste proceso de intervención a otras comunidades de copropietarios? ¿Por qué?

13. ¿Que le cambiaría al trabajo realizado? ¿Por qué?

14. ¿Qué fue lo que más le gustó de la intervención?

15. ¿Qué no le gustó?

ANEXO Nº 6

Pauta de entrevista semiestructurada

PAUTA DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA CON FINES EVALUATIVOS

Se aplica a:

- Miembros de los Comités de Administración.
- Miembros de las Asambleas.

- ¿Los temas tratados durante las reuniones fueron de utilidad? ¿Por qué?
- ¿Qué beneficios les trajo organizarse como comunidad de copropietarios?
- ¿Se solucionaron problemas comunitarios? ¿Cuáles y Cómo?
- ¿Considera de utilidad la organización del condominio?
- ¿Qué opina con respecto al trabajo que desempeñaron las alumnas seminaristas?
- ¿Qué le parece la modalidad de trabajo utilizada para abordar el tema de la ley 19.537 y la organización de los condominios?

ANEXO N° 7

Pauta de entrevista semiestructurada

PAUTA DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA CON FINES EVALUATIVOS

Se aplica a profesionales de la Institución:

- Asistente Social supervisora.
- Delegado Provincial de SERVIU.
- Alcalde I. Municipalidad de San Felipe.

- En su opinión ¿La intervención realizada respondió a las necesidades de la comunidad? ¿Por qué?
- ¿El trabajo realizado respondió a objetivos Institucionales?
- ¿Qué le parece la forma en que las alumnas seminaristas abordaron la problemática?
- ¿Qué consecuencias trajo para la Institución la organización de los condominios objeto de intervención?
- ¿Cómo considera usted el desempeño de las alumnas en relación con la Institución y a la temática abordada?

ANEXO N° 8

Test Antes Después

(Comités de Administración)

TEST ANTES – DESPUÉS

(Comités de Administración)

Marque con una X la alternativa que encuentre correcta.

Sólo marque una alternativa.

1. La ley N° 19.537, es una ley que:
 - a) Otorga facultades a la Junta de Vecinos para administrar los edificios y resolver problemas comunitarios.
 - b) Establece los derechos y deberes de los habitantes de departamentos, y permite su organización a través de un sistema administrativo pre establecido.
 - c) Libera al SERVIU y Municipalidad respectiva, de la responsabilidad de contribuir a la solución de problemas comunitarios.

2. ¿Qué es un condominio?
 - a) Conjunto de edificios habitados por personas de condición socioeconómica alta.
 - b) Edificios cerrados con rejas, áreas verdes y juegos infantiles.
 - c) Ninguna de las anteriores.
 - d) Todas las anteriores.

3. ¿Quiénes son copropietarios?
 - a) Los asignatarios de los condominios.
 - b) Sólo los asignatarios que están al día en el pago de los gastos comunes.
 - c) Los asignatarios y los arrendatarios de los condominios.

4. ¿Qué se entiende por unidad en la ley?

- a) Inmuebles que forman parte de un condominio, sobre los cuales se establece dominio común a favor de uno o más copropietarios.
- b) Inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.
- c) Bienes caracterizados por su doble tipo de propiedad: Bienes que son de todos y bienes que son de cada copropietario.

5. Son bienes de dominio común:

- a) Los que son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio.
- b) Los terrenos y espacios de dominio común, colindantes con una unidad del condominio.
- c) Aquellos que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades del condominio.
- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

6. ¿Qué son los gastos comunes?

- a) Cuota mensual en dinero que sirve para administrar el edificio, para mantener, reparar y cancelar el consumo o utilización de bienes comunes.
- b) Cuota mensual en dinero que sirve para realizar actividades de la Junta de Vecinos.
- c) Cuota mensual en dinero que sirve sólo para cancelar el hidropack.
- d) Ninguna de las anteriores.

7. ¿Cuáles son los tipos de gastos comunes ordinarios?

- a) De mantención y reparación.
- b) De administración, mantención, reparación, uso o consumo.
- c) De administración, mantención, reparación y gastos adicionales.
- d) Ninguna de las anteriores.

8. Los copropietarios hábiles son:

- a) Aquellos que se encuentran al día en el pago de sus dividendos.
- b) Aquellos que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes.
- c) Aquellos que asisten a las reuniones de copropietarios.
- d) Ninguna de las anteriores.

9. ¿Cuáles son los órganos administrativos de una copropiedad?

- a) Sólo el Comité de Administración.
- b) La Asamblea de Copropietarios y el Comité de Administración.
- c) Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración y el Administrador.

10. Los acuerdos adoptados en asamblea obligan a:

- a) Sólo los copropietarios que asistieron a ellas.
- b) A todos los copropietarios, hayan asistido o no a la reunión.
- c) Sólo los copropietarios hábiles.
- d) Ninguna de las anteriores.

11. Durante las asambleas, tienen derecho a voz y voto:

- a) Todos los copropietarios asistentes.
- b) Cualquier persona que asista a la reunión.
- c) Sólo los copropietarios hábiles.
- d) Ninguna de las anteriores.

12. En caso que la copropiedad no cuente con Administrador, ¿Quién realiza sus funciones?

- a) El Comité de Administración.
- b) El Presidente del Comité de Administración.
- c) El Presidente de la Junta de Vecinos.
- d) Ninguna de las anteriores.

13. ¿Cuándo se puede realizar una asamblea extraordinaria?

- a) Cada vez que lo exijan las necesidades del condominio.
- b) A petición del Comité de Administración.
- c) A petición de al menos el 15 % de los copropietarios.
- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

14. ¿Quién debe citar a los copropietarios a asambleas?

- a) Cualquier copropietario hábil.
- b) El Comité de Administración a través de su Presidente.
- c) La Municipalidad respectiva.
- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

15. ¿Cómo se debe citar a los copropietarios a asambleas?

- a) Personalmente o por carta certificada dirigida a sus domicilios.
- b) Mediante carteles ubicados en lugares visibles.
- c) Mediante invitaciones personales que cada copropietario debe retirar con el Presidente del Comité de Administración.
- d) Ninguna de las anteriores.

16. El plazo para citar a asambleas ordinarias es:

- a) Mínimo un día y máximo cinco días.
- b) Mínimo cinco días y máximo quince días.
- c) No existe plazo.
- d) Ninguna de las anteriores.

17. Para la realización de asambleas ordinarias se requiere un quórum de:

- a) En primera y segunda citación la asistencia del 50 % de los copropietarios.
- b) En primera citación 80 % de los copropietarios, y en segunda citación el 60 %.
- c) En primera citación el 60 %, y en segunda citación con los copropietarios que asistan.
- d) Ninguna de las anteriores.

18. En las asambleas ordinarias, para la toma de acuerdos, se requiere de un quórum de:

- a) Mayoría absoluta de los asistentes, es decir 50 % más uno.
- b) 75 % de los asistentes.

- c) Unanimidad de los asistentes.
- d) Ninguna de las anteriores.

19. para la realización de asambleas extraordinarias se requiere un quórum de:

- a) En primera citación el 80 % de los copropietarios, y en segunda citación el 60 %.
- b) En primera citación el 60 % de los copropietarios, y en segunda citación los copropietarios que asistan.
- c) En primera citación el 75 % de los copropietarios, y en segunda citación el 50 %.
- d) Ninguna de las anteriores.

20. En las asambleas extraordinarias, para la toma de acuerdos, se requiere de un quórum de:

- a) Mayoría absoluta de los asistentes.
- b) 80 % de los asistentes.
- c) 75 % de los asistentes.
- d) Ninguna de las anteriores.

21. El comité de Administración tiene como plazo máximo de funcionamiento:

- a) Un año.
- b) Dos años.
- c) Tres años.
- d) Ninguna de las anteriores.

22. Son funciones del Comité de Administración:

- a) Cuidar los bienes comunes.
- b) Cobrar y recaudar gastos comunes.
- c) Administrar los recursos comunes.
- d) Rendir cuenta de sus gestiones en las épocas fijadas.
- e) Todas las anteriores.
- f) Ninguna de las anteriores.

23. El reglamento de copropiedad debe señalar, entre otras disposiciones:

- a) Los derechos y obligaciones de los copropietarios.
- b) Normas de administración.
- c) Periodicidad de las asambleas.
- d) Regular el aprovechamiento de los bienes comunes.
- e) Todas las anteriores.
- f) Ninguna de las anteriores.

24. El reglamento de copropiedad puede ser modificado:

- a) Sólo en asamblea ordinaria.
- b) Sólo en asamblea extraordinaria.
- c) Sólo con el acuerdo de los miembros del Comité de Administración.
- d) Ninguna de las anteriores.

25. En caso de conflictos en la copropiedad, ¿A qué organismos públicos se puede recurrir?

- a) Juez de Policía Local.
- b) Municipalidad.

- c) Juzgado de Letras.
- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

26. el Juez de Policía Local tiene facultades para:

- a) Declarar la nulidad de los acuerdos si éstos infringen las normas y reglamentos.
- b) Citar a asambleas de copropietarios si los responsables no lo hicieran.
- c) Exigir cuenta al Administrador.
- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

27. En caso de no pago de los gastos comunes, se puede recurrir a :

- a) Juez de Policía Local.
- b) Juzgado de Letras.
- c) SERVIU.
- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

28. En caso de conflicto entre los copropietarios o entre éstos y el Comité de Administración, la Municipalidad tiene la facultad de:

- a) Imponer multas a los infractores o causantes del problema.
- b) Proponer vías de solución a la problemática.
- c) Dictar soluciones.

- d) Todas las anteriores.
- e) Ninguna de las anteriores.

29. A través de qué organización comunitaria se debe postular al Programa de Asistencia Financiera a Condominios de Viviendas Sociales:

- a) Junta de Vecinos.
- b) Comités de Administración.
- c) Todas las anteriores.
- d) Ninguna de las anteriores.

30. ¿Cómo se financian los proyectos que se postulan al Programa de Asistencia Financiera?

- a) Con aportes de un 20 % de los copropietarios del condominio, 30 % de la Municipalidad respectiva y 50 % SERVIU.
- b) Con aportes de un 20 % de los copropietarios del condominio, 22 % de la Municipalidad de San Felipe y 58 % de SERVIU.
- c) 15 % de los copropietarios del condominio, 35 % de la Municipalidad y 50 % de SERVIU.
- d) Ninguna de las anteriores.

ANEXO N° 9

Fotografías de ejecución

Sede comunitaria villa Santa Teresa de Los Andes



○ Vista panorámica villa Santa Teresa de Los Andes



Reunión de capacitación sobre Ley de Copropiedad Inmobiliaria



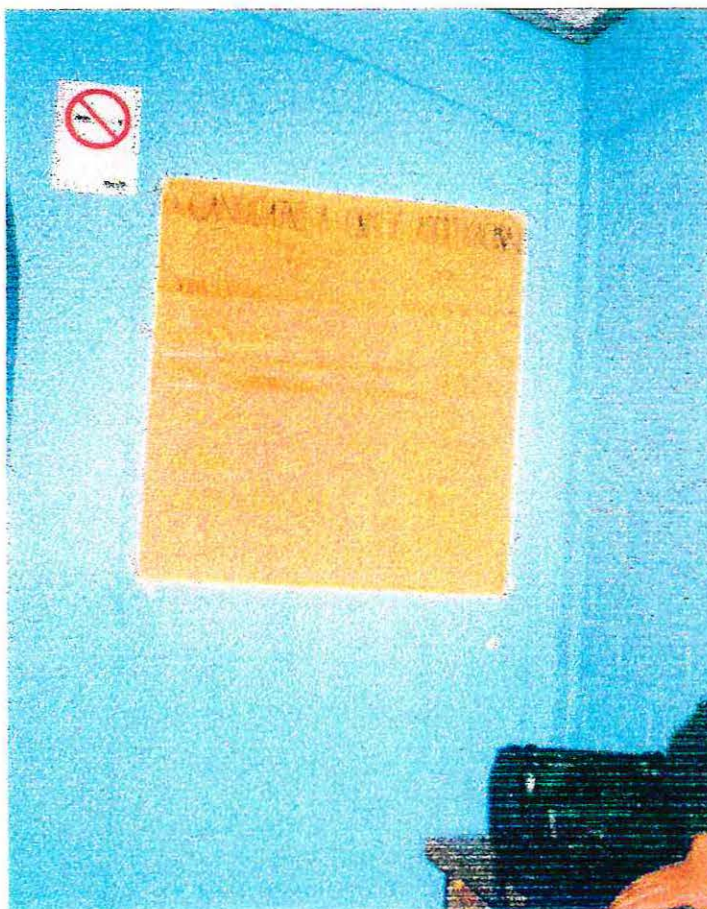
Jaime Amar, Alcalde, en reunión de motivación para la organización de copropiedades



Reunión de motivación para organización de copropiedades



Conformación de copropiedad N° 680, villa Santa Teresa de Los Andes



ANEXO N° 10

Trípticos informativos

BIENES COMUNES

Lo distintivo de una copropiedad es que en ella existen bienes comunes.



Los bienes de dominio común son propiedad y responsabilidad de todos, por lo cual para su cuidado, uso y mantención, ustedes los copropietarios deben ponerse de acuerdo. Sobre los bienes de dominio exclusivo (departamentos), en cambio, ustedes los copropietarios actúan como lo hacen los "propietarios de casas".



TIPOS DE BIENES COMUNES

1. *Los que son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del dominio, tales como:*

- Terrenos en dominio común.
- Cimientos.
- Fachadas.
- Muros exteriores y soportantes.
- Estructura.
- Techumbres.
- Instalaciones generales y ductos de calefacción, energía eléctrica, alcantarillado, agua potable, etc.

1. *Aquellos que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de los departamentos, tales como:*

- Caja escala.
- Pasillos.
- Terrazas comunes.
- Dependencias de servicios comunes, oficinas o dependencias de Administración.

1. *Los terrenos y espacio de dominio común colindantes con un departamento del dominio, es decir,*

- Los terrenos que rodean los primeros pisos.
- 1. *Los bienes muebles e inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y*

el esparcimiento común de los copropietarios, tales como:

- Multicancha.
- Sedes comunitarias.
- Jardines.
- Juegos infantiles, etc.

1. *Otros que determine el reglamento de copropiedad.*

En reiteradas ocasiones es posible observar que en los condominios de viviendas sociales algunos copropietarios hacen uso inadecuado de los bienes comunes, sin contar con el consentimiento de los demás vecinos, caso frecuente es la ampliación de los primeros pisos.

Para regular ésta y otras situaciones, los copropietarios deben consultar la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, la que establece que:

"Cada copropietario puede hacer uso de los bienes de dominio común en la forma que determine el Reglamento. El Reglamento y/o la Asamblea de Copropietarios determinarán las construcciones, alteraciones y fines de aprovechamiento de bienes comunes. Esto significa que los copropietarios pueden decidir, por ejemplo, que arrendarán terrenos comunes para colocar un kiosko, o que construirán en él una sede comunitaria."

GASTOS COMUNES

¿Qué son los gastos comunes?

Son los gastos que se deben hacer para que la copropiedad se mantenga en buen estado de conservación y en especial para que los bienes comunes no se transformen en espacios abandonados de los que nadie se hace responsable.

Como son gastos para mantener y/o mejorar los bienes comunes *deben ser pagados por todos los copropietarios.*



¿Cuáles son los tipos de gastos comunes?

Existen dos tipos de gasto común:

a) Gastos comunes ordinarios:

- *De administración:* Corresponden a remuneraciones y previsión del personal si lo hubiera. Por ejemplo, remuneración de la persona que realice el aseo de los espacios comunes.



- *De mantención:* Son los necesarios para el mantenimiento de los bienes comunes, ejemplo, revisión de los servicios, materiales de aseo, reposición luminarias, ampollitas, etc.

- *De reparación:* Para el arreglo de deterioro de bienes de dominio común, o el remplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.



- *De uso o consumo:* Corresponden a los servicios colectivos de agua, energía eléctrica, gas, teléfonos u otros de similar naturaleza, por ejemplo, para regar los jardines.



a) Gastos comunes extraordinarios:

Corresponden a los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes, ejemplo, cierre de los condominios, pintura de fachada, etc.

¿A quién se le cobran los gastos comunes?

- Todo copropietario está *obligado* a cancelar gastos comunes, aunque no utilice los bienes de dominio común.
- Estos gastos los recauda el presidente del Comité de Administración, o quien designe la Asamblea para ello (tesorero).

- Si por el no pago de los gastos comunes, se viera disminuido el valor del condominio, o surgiera una situación de riesgo, el copropietario responsable tendrá que responder por los daños causados.

¿Cómo se fija lo que corresponde pagar de gastos comunes?

El monto de los gastos comunes debe ser fijado en acuerdo por la Asamblea de Copropietarios. Para establecer el monto, se deben considerar los bienes y servicios comunes con los que cuenta el condominio y los costos que involucra su adecuada mantención.



Desde el momento en que una persona llega a vivir en un condominio y se hace copropietario, será responsable junto a sus vecinos, de la calidad de vida que se alcance en su copropiedad.

Vivir en copropiedad significa vivir en mutua dependencia, lo cual impone ciertas exigencias básicas de comunicación y acuerdo entre los vecinos. Exige por ejemplo, ponerse de acuerdo en cómo se cuidarán los bienes comunes, cuánto se pagará por gastos comunes, quiénes asumirán como representantes de los copropietarios, etc.

LOS TRES ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE UNA COPROPIEDAD

Para organizarse como copropiedad y otorgarse una adecuada administración, ustedes los copropietarios tienen que guiarse por la ley de copropiedad inmobiliaria. Esta ley establece que los órganos a través de los cuales se administra una copropiedad son:

- Asamblea de Copropietarios.
- Comité de Administración.
- Administrador.

LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

Está compuesta por todos los copropietarios. Es la instancia soberana para adoptar las decisiones más importantes sobre la copropiedad.

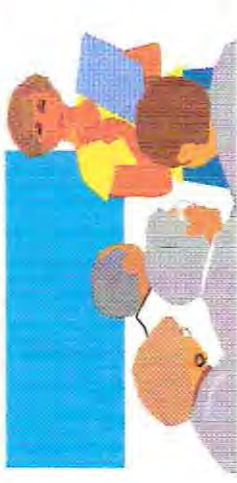
Los acuerdos adoptados en asamblea, obligan a todos los copropietarios, hayan asistido o no a la asamblea en que se tomó dicho acuerdo.



Las asambleas representan legalmente a todos los copropietarios, quienes están obligados a concurrir a ellas personalmente o representados. Si algún copropietario no puede asistir personalmente a las asambleas debe otorgar un poder notarial a otra persona para que lo represente.

En las asambleas cada copropietario tiene un solo voto.

Tipos de Asambleas:



a) *Asambleas Ordinarias:* Se celebran una vez al año para que la administración de cuenta de su gestión y se tomen decisiones que no requieren de asambleas extraordinarias.

b) *Asambleas Extraordinarias:* Se realizan:

- Cada vez que lo exijan las necesidades del condominio.
- A petición del Comité de Administración, o
- A petición de a lo menos el 15% de los copropietarios del condominio.

Citación a Asambleas:

El Comité de Administración a través de su presidente es el responsable de citar a todos los copropietarios a Asamblea.

La citación a las asambleas debe ser personal o por carta certificada dirigida al domicilio registrado de cada copropietario. Esta se debe enviar con una anticipación mínima de 5 días y máximo de 15 días.



COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

- Equivale a la directiva de los copropietarios.
- Está compuesto por seis personas.
- Representa a la asamblea de copropietarios.
- Tiene la facultad para dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, e imponer las multas que contemple el reglamento de copropiedad.



El Comité de Administración, durará el periodo que determine la asamblea, con un máximo de 3 años, pudiendo sus miembros ser reelegidos.

Sólo pueden integrar el Comité los propietarios en el condominio o sus cónyuges.

Sólo los copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes (copropietarios hábiles) pueden optar a un cargo en el Comité de Administración.

ADMINISTRADOR

El administrador es la persona que se dedica a organizar y disponer la utilización de los bienes comunes.

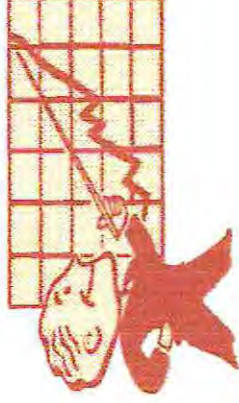
La ley señala que no es obligatorio contar con un administrador. En este caso es el Presidente del Comité de Administración quien actúa como tal.

Entre las *funciones* o tareas a cumplir por el *Presidente del Comité de Administración* (Administrador) se encuentran las siguientes:

- Cuidar los bienes comunes.
- Administrar los recursos comunes.
- Cobrar y recaudar gastos comunes.
- Representar en juicio a los copropietarios.

Mantener una cuenta corriente bancaria o cuenta de ahorro, exclusiva del condominio.

Rendir cuenta de su gestión en las épocas fijadas.



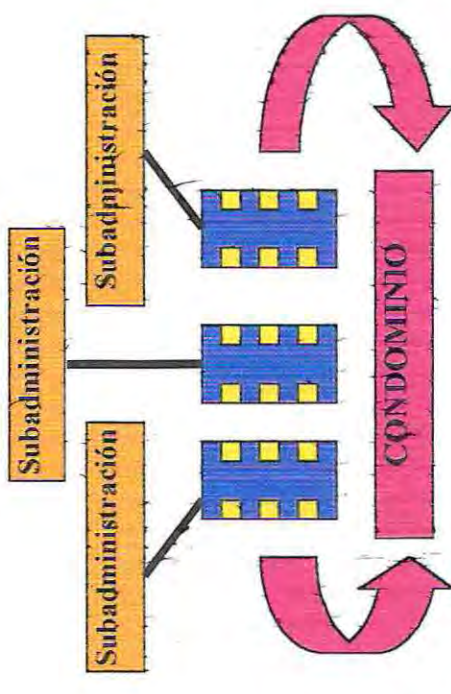
SUBADMINISTRACIONES

Los condominios de viviendas sociales suelen estar formados por varios bloques. Cada bloque tiene características distintas, que en ocasiones hacen muy difícil la organización entre varios bloques. A veces sucede que lo que es bueno para un bloque no lo es para otro.

Por tal razón, es que la ley de copropiedad inmobiliaria plantea un mecanismo que permite organizar y proporcionar independencia a cada bloque. Este mecanismo consiste en establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Es así, como la ley señala que en los condominios de viviendas sociales integrados por

más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, cualquiera que sea el número de departamentos que lo integren, debiendo siempre mantenerse una administración central.



ADMINISTRACIÓN CONJUNTA

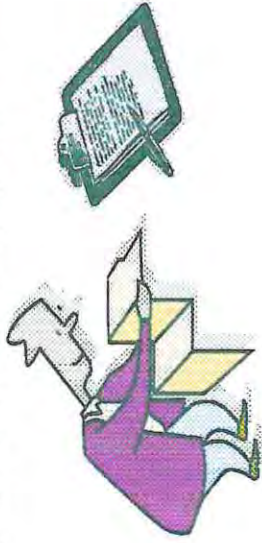
La ley también contempla la Administración Conjunta, a la cual pueden optar dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana, previo acuerdo de la asamblea extraordinaria y convenio suscrito entre los presidentes de los respectivos Comités de Administración.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Uno de los avances más significativos de la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, es el carácter obligatorio y de requisito previo que se le otorga al *Reglamento de Copropiedad*, esto significa que todo condominio tiene la obligación de tener un reglamento interno, y que para acogerse a la ley de copropiedad el reglamento debe inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces.



La importancia y validez del reglamento está en que es un acuerdo entre vecinos, quienes tienen la facultad de definir normas destinadas a prevenir y solucionar conflictos o problemas propios de vivir en una copropiedad.



El *reglamento de copropiedad* es un documento mediante el cual, los copropietarios declaran una serie de normas que se obligan a cumplir para alcanzar principalmente una sana convivencia, y la mantención y mejoramiento del condominio.

En términos prácticos, el reglamento para una copropiedad, viene a ser lo equivalente a una ley propia que se ajusta en un 100% a su realidad.



- ⇒ Definir normas de administración.
- ⇒ Regular el aprovechamiento de los bienes comunes.
- ⇒ Fijar periodicidad de las asambleas.
- ⇒ En general fijar su régimen administrativo.

¿Qué pasa con los condominios de vivienda social anteriores a la dictación de la ley 19.537?

En el caso de los condominios habitados con anterioridad a la dictación de esta ley, deben hacer un reglamento, aprobarlo en asamblea de copropietarios, reducirlo a Escritura Pública e inscribirlo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

OBJETIVOS DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

La ley señala, que los copropietarios de un condominio acordarán un reglamento de copropiedad, que tendrá los siguientes objetivos:

- ⇒ Fijar con precisión derechos y obligaciones de los copropietarios.
- ⇒ Imponer las limitaciones que estimen convenientes.
- ⇒ Establecer medidas que integren condominios, los sectores en que se divide, y los bienes de dominio común.
- ⇒ Señalar derechos que corresponden a cada unidad sobre bienes de dominio común, y la proporción de las cuotas de gastos comunes.

Los condominios de vivienda social, para elaborar su reglamento, pueden apoyarse en lo siguiente:

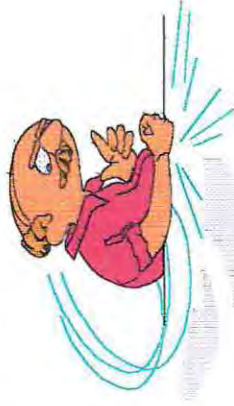
- *El Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicó un reglamento tipo de copropiedad para condominios de viviendas sociales. El reglamento de un condominio de vivienda social puede ajustarse por completo a este reglamento tipo o bien puede realizarle adaptaciones que se ajusten a su realidad particular.*
- *La ley establece que las Municipalidades deberán adoptar todas las medidas necesarias para permitir que los condominios antiguos tengan reglamento, pudiendo prestar asesorías técnicas y contables, y destinar recursos con el objeto de afrontar gastos que demanden estas*

RELACIÓN DE LA COPROPIEDAD CON EL SECTOR PÚBLICO

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

En varias ocasiones los copropietarios necesitan relacionarse con organismos públicos para resolver problemas del condominio.

En caso de conflictos que no puedan resolver por sí solos, el Comité de Administración, el Presidente del Comité de Administración o los propios vecinos podrán recurrir al Juez de Policía Local y a la Municipalidad.



1. JUEZ DE POLICÍA LOCAL :

El Juez de Policía Local tiene facultades para:

- ❑ Declarar la nulidad de los acuerdos, si estos infringen las normas y reglamentos.
- ❑ Citar a asamblea de copropietarios, si los responsables no lo hicieran.

- ❑ Exigir cuenta al Presidente del Comité de Administración.

- ❑ Adoptar todas las medidas necesarias para resolver conflictos que afectan a los copropietarios derivados de su condición de tales.



2. MUNICIPALIDAD.

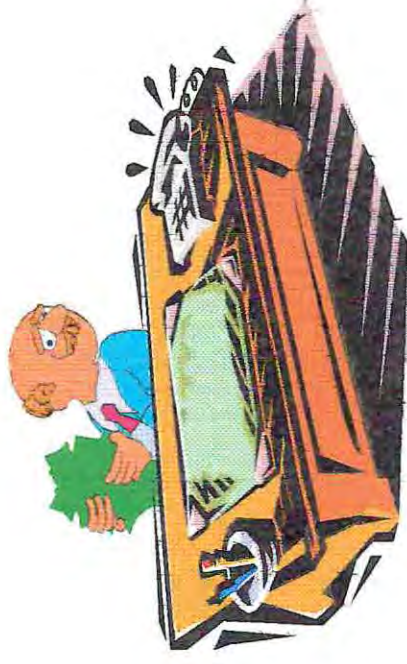
Las Municipalidades pueden atender extraoficialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre estos y el presidente del Comité de administración. Para estos efectos la Municipalidad podrá citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución.

MUNICIPALIDAD

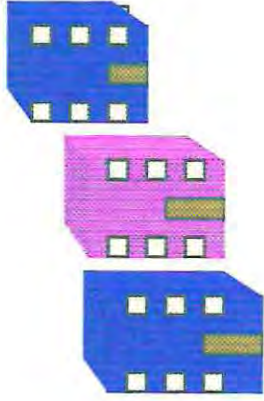


3. JUZGADO DE LETRAS.

En los casos de no pago de gastos comunes, se debe recurrir al Juzgado de Letras respectivo. Mediante un juicio ejecutivo, este Juzgado se encargará de hacer un cobro judicial de los gastos comunes impagos.



**Programa Participativo de Asistencia
Financiera en Condominios de
VIVIENDAS SOCIALES**



Es un programa orientado a mejorar la calidad de vida de los copropietarios de condominios de viviendas sociales. Esto significa, condominios de viviendas cuyo valor no sea superior a 520 U.F.

Su principal objetivo es apoyar con recursos financieros, adelantos en los condominios, incorporando la participación activa de sus habitantes.

¿Quiénes pueden postular al Programa?

Los condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria (Ley N° 19.537).

¿Dónde se postula a este Programa?

- Directamente en las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, o
- En la Municipalidad de San Felipe, acompañando la ficha de postulación con los antecedentes solicitados.



- Mejoramiento del condominio, ejemplo: pintura fachadas, pavimentos de pasajes, etc.

Se puede postular sólo a la formalización del reglamento de copropiedad, o en conjunto con un proyecto de mejoramiento.

¿Qué valor deben tener los proyectos?

El valor de los proyectos no debe ser inferior a 50 U.F. ni superior a 5.000 U.F. y no debe sobrepasar las 15 U.F. por vivienda.

Se exceptúa de esta disposición el proyecto de formalización del reglamento de copropiedad.

¿Quién debe presentar el proyecto de un condominio?

Los condominios sólo pueden postular a este Programa a través del Administrador, o a ausencia de éste, del Presidente del Comité de Administración.



Tipos de proyectos a los cuales se puede postular:

- Formalización del Reglamento de Copropiedad (F.R.C.)
- Mejoramiento de la seguridad del edificio, ejemplo: instalaciones de agua, gas, reparaciones estructurales, etc.
- Mejoramiento habilitación del edificio, ejemplo: reparación de techos, cubiertas o instalaciones de servicio básicos que dañen a terceros.
- Seguridad del condominio, ejemplo: cierres perimetrales, iluminación de áreas comunes.

ANEXO N° 11

Manual socioeducativo

**MANUAL PARA LA ADMINISTRACIÓN Y
ORGANIZACIÓN DE CONDOMINIOS DE
VIVIENDAS SOCIALES**



Autoras :

Lorena Alvarez Rencoret.

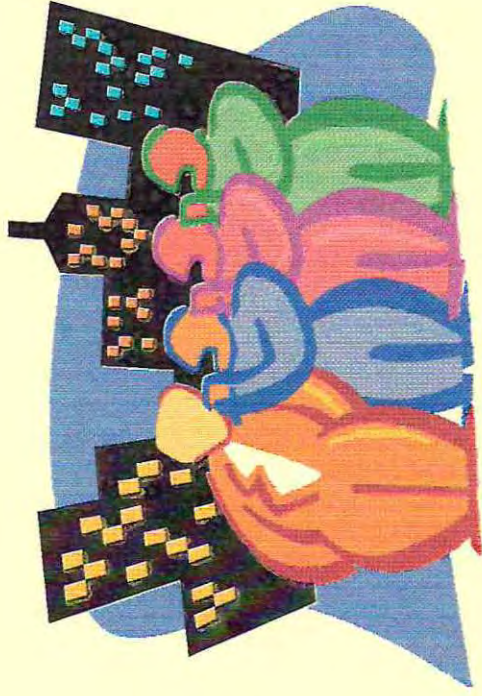
Lorena Carvallo Suma de Villa.

San Felipe, 2000

CONDOMINIO O COPROPIEDAD

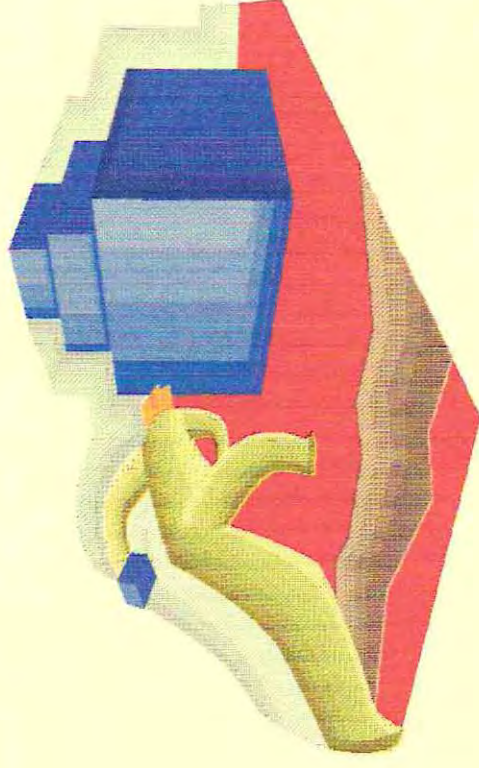
La copropiedad o el condominio, es una construcción de un tipo de viviendas, que se caracteriza por su condición de doble tipo de propiedad. En ella coexisten bienes que son de todos y bienes que son de cada propietario.

La mayoría de los condominios corresponden a edificios cuyos departamentos están construidos sobre un terreno de dominio común.



CONDOMINIO DE VIVIENDA SOCIAL

Es aquel formado por viviendas cuyo valor no exceda a 520 UF. El carácter de vivienda social es certificado en la Municipalidad correspondiente por la Dirección de Obras Municipales.



COPROPIETARIO

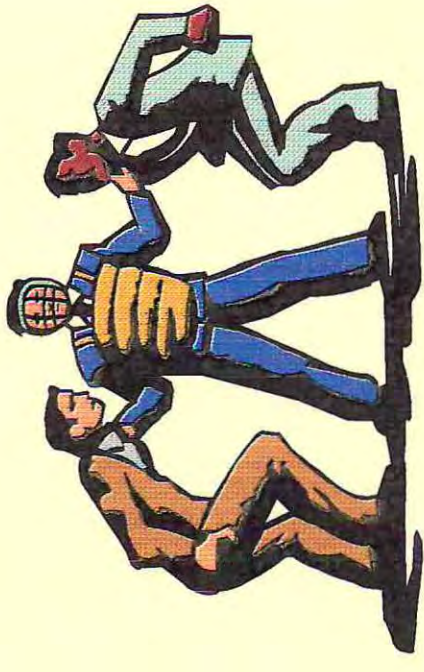
Son los dueños de los departamentos que conforman el condominio. Cada copropietario es dueño exclusivo de su unidad (departamento) y comunero en los bienes que de acuerdo a la ley y al reglamento de copropiedad son de dominio común. El copropietario debe someterse a las obligaciones y derechos que como tal contrae.



BIENES COMUNES

Lo distintivo de la copropiedad es la existencia de los bienes comunes.

Los bienes de dominio común son de propiedad y responsabilidad de todos, por lo cual deben ponerse de acuerdo en su cuidado, uso y mantención. En cambio, sobre los bienes de dominio exclusivo, los propietarios actúan como lo hacen los propietarios de las "casas".



1. TIPOS DE BIENES COMUNES

Los bienes comunes pueden ser de 5 tipos:

- a) Los que son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como:
 - Terrenos de dominio común.
 - Cimientos.
 - Fachadas.
 - Muros exteriores y soportantes.
 - Estructura.
 - Techumbres.
 - Instalaciones generales y conductos de calefacción, energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua potable, etc.

- b) Aquellos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como:

- Caja escala.
- Terrazas comunes.
- Dependencias de servicios comunes, oficinas o dependencias de la Administración.
- Pasillos.

- c) Los terrenos o espacios de dominio común, colindantes con una unidad del condominio, terrenos que rodean el primer piso.

- d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, recreación y esparcimiento comunes de los copropietarios.

- Multicancha.
- Sede comunitaria.
- Casetas de guardias.
- Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y esparcimiento comunes de los copropietarios.

e) Otros que determine el reglamento de copropiedad.

f) Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia seguridad y conservación del condominio y aquellos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, siempre y cuando cambien su función original.

a) Bienes que pueden asignarse a "uso y goce exclusivo":

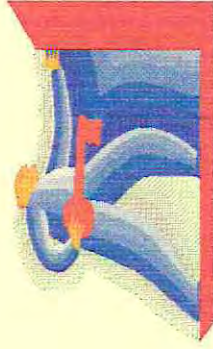
- Los terrenos y espacios de dominio común, colindantes con una unidad (departamento) del condominio (terrenos del primer piso).
- b) Bienes que pueden enajenarse o darse en arrendamiento:
 - Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y esparcimiento comunes de los copropietarios.

2. CRITERIOS PARA EL USO DE LOS BIENES COMUNES

- Otros que determine el reglamento de copropiedad.

- Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia seguridad y conservación del condominio y aquellos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo; y los terrenos y espacios de dominio común, colindantes con una unidad del condominio, **todos estos si cambiasen su función original.**

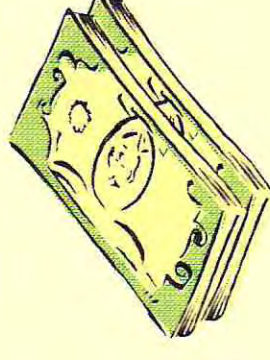
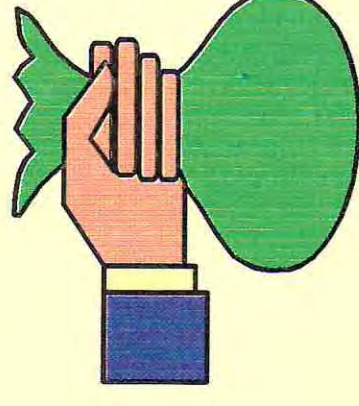
- En el caso de los terrenos y espacios de dominio común, colindantes con una unidad del condominio, podrán enajenarse a favor de los copropietarios colindantes, aunque no cambien su función original, siempre y cuando la asamblea así lo acuerde.



GASTOS COMUNES

1. ¿QUÉ SON LOS GASTOS COMUNES?

Son los gastos que se deben hacer para que la copropiedad se mantenga en buen estado de conservación y en especial para que los bienes comunes no se transformen en un espacio abandonado del que nadie se hace responsable. Como son gastos para mantener y/o mejorar los bienes comunes deben ser pagados por todos los copropietarios.



2. ¿ CUÁLES SON LOS GASTOS COMUNES?

Existen 2 tipos de gastos comunes:
ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS.

a) *Gastos comunes ordinarios:*

Se distinguen 4 tipos:

- *De Administración:* Corresponden a remuneraciones y previsión del personal si lo hubiera. Por ejemplo, remuneración de las personas que hacen el aseo de los espacios comunes.
- *De Mantenición:* Son los necesarios para el mantenimiento de los bienes comunes como, por ejemplo, revisión de los servicios, materiales de aseo, reposición de luminarias.

- *De Reparación:* Para el arreglo de deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de estos.

- *De Uso o Consumo:* Corresponden a los servicios colectivos de agua, energía eléctrica, gas, teléfonos u otros de similar naturaleza.

b) **Gastos comunes extraordinarios**

Corresponden a los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes, como, por ejemplo, cierre de propiedad, pintura de fachada de edificio, etc.

3 ¿CÓMO SE FIJA LO QUE CORRESPONDE PAGAR DE GASTOS COMUNES A CADA COPROPIETARIO?

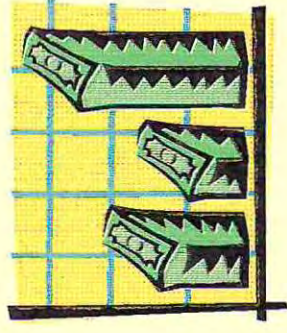


El monto de los gastos comunes debe ser fijado en acuerdo por la Asamblea de copropietarios. Para establecer cuanto corresponderá pagar por gasto común se deben considerar los bienes y servicios comunes con los que cuenta el condominio y los costos que involucra su adecuada mantención.

De este modo se puede establecer un presupuesto mensual, semestral o anual a partir del cual se fijará lo que corresponderá cancelar de gastos comunes a cada copropietario.

Para calcular lo que corresponde pagar por gastos comunes a cada copropietario, se considera el avalúo fiscal de su respectiva unidad. Si el avalúo fiscal de todos los departamentos de los edificios que forman la copropiedad es el mismo, todos los copropietarios tendrán que cancelar igual cuota de gasto común. De todos modos, los copropietarios tiene la facultad de establecer en el reglamento de copropiedad otra modalidad para fijar los gastos comunes.

La suma exacta que corresponda cancelar por gastos comunes ordinarios y extraordinarios debe ser establecida por la asamblea de copropietarios.



4 ¿ A QUIÉN SE LE COBRAN LOS GASTOS COMUNES?

Todo copropietario está obligado a contribuir en el pago de los gastos comunes, incluso aquel que no haga uso de los bienes y servicios comunes de la copropiedad. Por ejemplo, si un departamento está desocupado su dueño igualmente debe pagar los gastos comunes. La obligatoriedad del gasto común "persigue a la unidad", esto significa que si por ejemplo un copropietario con deuda en los gastos comunes vende su departamento, lo hace incluida la deuda de gastos comunes.

El pago de los gastos comunes es obligatorio en la periodicidad y plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si un copropietario no paga los gastos comunes e incurre en mora, la deuda generará el interés máximo comercial.

Si por el no pago oportuno de los gastos comunes, se viera disminuido el valor del condominio, o surgiera una situación de riesgo, el copropietario responsable tendrá que responder por los daños causados.

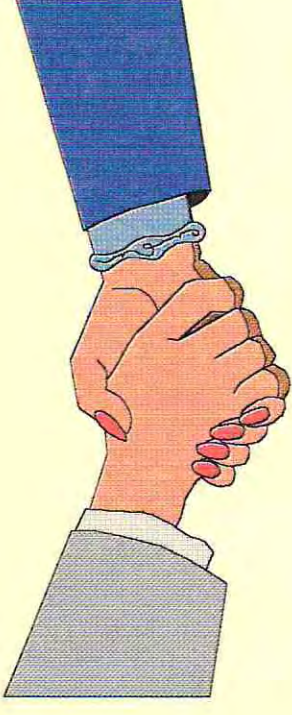
El cobro de los gastos comunes lo realiza el administrador del condominio o quien realice sus funciones, en conformidad al reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En caso de no pago de los gastos comunes se podrán tomar las siguientes medidas:

- En el reglamento de copropiedad se podrá autorizar al administrador o a quien realice sus funciones para que, en acuerdo con el comité de administración suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra aquellos departamentos cuyos dueños se encuentran morosos en el pago de 3 o más cuotas continuas o discontinuas de gastos comunes. Si el condominio no cuenta con un servicio de control interno que les permita

ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

suspender este servicio, las empresas que suministran el servicio eléctrico deberán suspenderlo, a petición escrita del administrador o del presidente del comité de administración.

- El cobro judicial de los gastos comunes corresponde al juez de letras respectivo.



¿POR QUÉ ES NECESARIA LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES?

Desde el momento que una persona llega a vivir en un condominio y se hace copropietario, es responsable junto a sus vecinos de la calidad de vida que se alcance en su copropiedad.

Vivir en copropiedad significa vivir en mutua dependencia, lo cual impone ciertas exigencias básicas de comunicación y



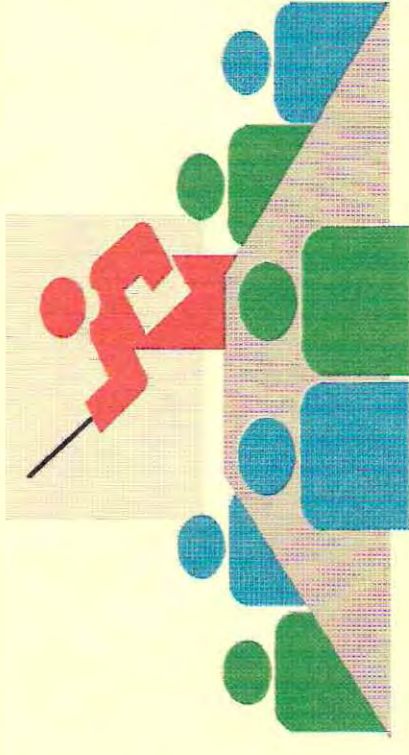
acuerdo entre los vecinos. Exige, por ejemplo, ponerse de acuerdo en como se cuidarán los bienes comunes, cuanto se pagará por gasto común, quienes asumirán como representantes de los copropietarios, que normas tendrán para garantizar la sana convivencia entre vecinos, etc.

Dada la responsabilidad que le compete a cada copropietario en la tarea de hacer de su condominio un buen lugar para vivir, es necesario contar con espacios y canales adecuados para la comunicación y convivencia entre vecinos. Lo que requiere cada copropiedad es contar con un adecuado sistema de administración que garantice el buen cuidado de los bienes y servicios comunes y una convivencia social armoniosa.

LOS 3 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE UNA COPROPIEDAD

Para organizarse como copropiedad y otorgarse una adecuada administración, los copropietarios tienen que guiarse por la ley de copropiedad inmobiliaria. La ley señala los órganos que componen el sistema de administración y sus facultades. A continuación se presenta una descripción de éstos:

1. LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Es la instancia soberana para adoptar las decisiones más importantes sobre la copropiedad.

Los acuerdos adoptados en asamblea obligan a todos los copropietarios, hayan asistido o no a la asamblea en que se tomó dicho acuerdo.

Las asambleas representan de manera legal a todos los copropietarios, quienes están obligados a concurrir a ellas personalmente o representados. Si algún copropietario no puede asistir personalmente a las asambleas debe otorgar un poder notarial a otra persona para que lo represente.

En la asamblea, cada copropietario tiene un sólo voto.

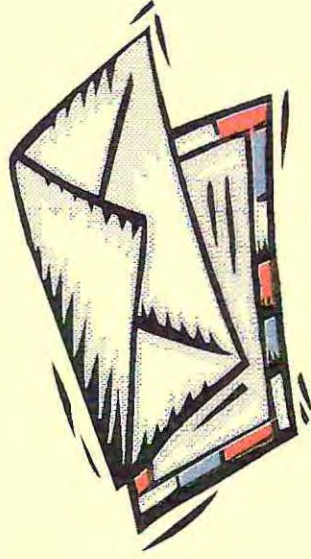
Las decisiones de los copropietarios, según su importancia, se adoptan en asambleas ordinarias o extraordinarias, con requisitos de asistencia (quórum) y acuerdo que varían según cada caso.

a) *Tipos de asambleas*

- *Asambleas ordinarias:* Se celebran a lo menos una vez al año, para que la administración de cuenta de su gestión y se tomen las decisiones que no requieren de asambleas extraordinarias.
- *Asambleas extraordinarias:* Tiene lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición del comité de administración o de a lo menos el 15% de los copropietarios, es decir, 6 personas. En ella sólo pueden tratarse los temas incluidos en la citación. Entre las materias a tratar en sesiones extraordinarias se encuentran, por ejemplo, la modificación del reglamento, y la remoción total o parcial del comité de administración.

b) CITACIÓN A ASAMBLEAS

El comité de administración a través de su presidente, es el responsable de citar a todos los copropietarios a Asamblea. La citación debe ser personal o por carta certificada dirigida al domicilio del copropietario. Esta se debe enviar con una anticipación mínima de 5 días y máxima de 15 días.



c) QUÓRUM

Para que la asamblea tenga capacidad para tomar decisiones debe tener un quórum determinado, es decir, debe tener una asistencia mayoritaria de copropietarios.

Las asambleas ordinarias y extraordinarias pueden constituirse en primera o en segunda citación, dependiendo del cumplimiento del requisito mínimo de asistencia exigido para cada una de ellas. En el caso de las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá transcurrir un lapso de tiempo no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a 15 días.

Si no se reúnen la cantidad de copropietarios necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el comité de administración o cualquier copropietario podrá acudir al juez de policía local para que él cite a asamblea.

d) ACTA DE ASAMBLEA

En cada asamblea de copropietarios hay que elaborar un acta de asamblea, para lo cual se utiliza un libro de actas foliado, en el que se deja constancia de los acuerdos tomados. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del comité de administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedará bajo custodia del presidente del comité de administración.



2. COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN



El comité de administración equivale a la directiva de los copropietarios (antes de promulgarse esta ley recibía el nombre de junta de vigilancia).

Este órgano está compuesto por a lo menos 3 personas (según su reglamento de copropiedad se debe conformar por 6), que tienen que ser elegidas por la asamblea en su primera sesión.

El comité tendrá la representación de la asamblea de copropietarios con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. Tiene la facultad de dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio e imponer las multas que contempla el reglamento o la circular interna.

El comité de administración durará en su cargo el período que determine la asamblea, con un máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos.

Sólo pueden integrar el comité de administración los propietarios del condominio o sus cónyuges.

Pueden optar a cargos de representación de la comunidad sólo los copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes (copropietarios hábiles). La calidad de copropietario hábil se acredita mediante certificado expedido por el administrador o

por quien cumpla sus funciones (comité de administración).

3. ADMINISTRADOR



El administrador de un condominio es la persona que se dedica a organizar y disponer la utilización de los bienes, su función es ejecutiva.

La asamblea podrá designar a una persona natural o jurídica para ejercer las facultades de administración y puede removerlo en cualquier momento.

La ley señala que **no es obligación** contar con uno. Si no existe actúa como tal el **presidente del comité de administración.**

Las funciones y tareas del administrador se establecen en el reglamento de copropiedad interno que se da cada condominio. También la asamblea de copropietarios puede definir otras tareas específicas. Entre las funciones o tareas a cumplir por el administrador se encuentran las siguientes:

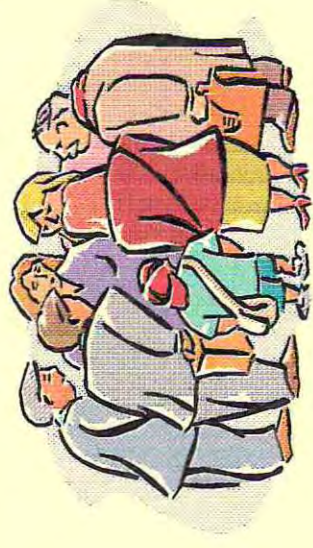
- Cuidar los bienes comunes.
- Administrar los recursos comunes.
- Cobrar y recaudar los gastos comunes.
- Representar en juicio a los copropietarios.

- Mantener una cuenta corriente bancaria o cuenta de ahorro, exclusiva del condominio.
- Rendir cuenta de su gestión en las épocas fijadas.

SUBADMINISTRACIONES

La ley señala que en los condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, cualquiera sea el número de departamentos que lo integren.

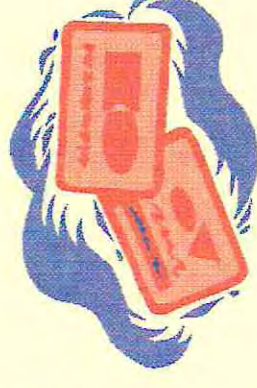
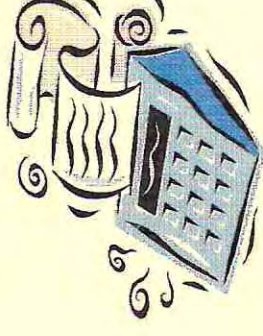
En el reglamento de copropiedad corresponde especificar las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.



ADMINISTRACIÓN CONJUNTA

La ley contempla la Administración conjunta a la cual pueden optar dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, previo acuerdo de la asamblea extraordinaria citada para tal efecto y convenio suscrito entre los presidentes de los respectivos comités de administración.

FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD.

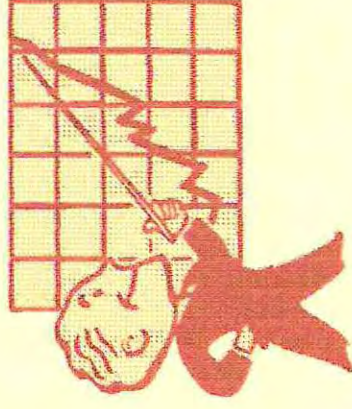


1 ¿ Cómo lograr que la administración sea clara y ordenada?

El comité de administración tiene que trabajar de forma coordinada y planificada. No se debe olvidar que la asamblea de copropietarios ha depositado en sus representantes no sólo su confianza sino que también su patrimonio, por lo tanto esperan que sus dirigentes

realicen una gestión transparente y eficiente. A continuación se ofrecen algunas recomendaciones.

- Una adecuada administración requiere involucrar a todos los copropietarios, de ahí la importancia de realizar las asambleas de copropietarios. La periodicidad de las asambleas dependerá de las necesidades de cada condominio.



- Es fundamental que el comité de administración maneje la ley de copropiedad inmobiliaria y se sirva del reglamento

interno de copropiedad aprobado por la asamblea para guiar su trabajo. También es conveniente que el comité de administración cuente con algunos conocimientos de administración en relación a que se encuentre capacitado para rendir cuenta de su gestión, dando a conocer a la asamblea informes de administración y tesorería. (Ver anexos Informes de Tesorería e Informe de Administración).



- Para que no queden dudas respecto a las obligaciones del comité de administración se sugiere consultar el artículo 21 de la ley sobre copropiedad inmobiliaria.

RELACIÓN DE LA COPROPIEDAD CON EL SECTOR PÚBLICO

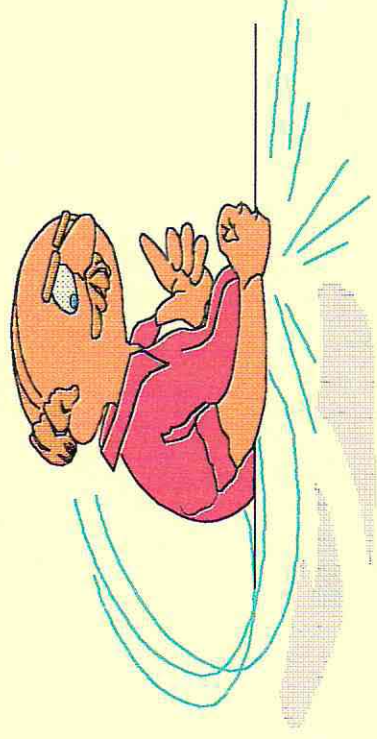
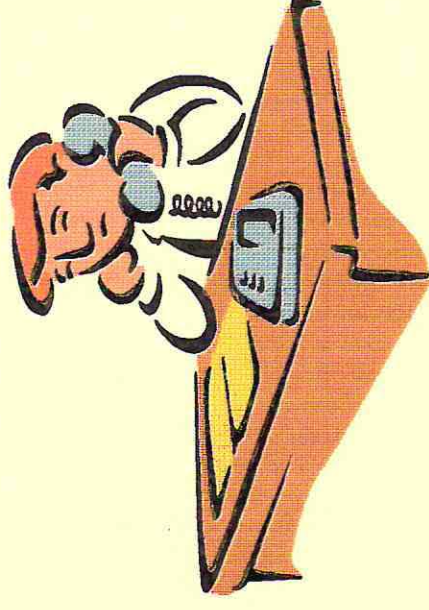
1. MUNICIPALIDAD

Las municipalidades pueden atender extraoficialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre estos y el comité de administración. Para estos efectos la municipalidad podrá citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución.

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

En reiteradas ocasiones, los copropietarios necesitan relacionarse con organismos públicos para resolver problemas del condominio.

En caso de conflictos que no puedan resolverse por sí solos, el comité de administración o los propios vecinos pueden recurrir a la Municipalidad o al juez de policía local.



2. JUZGADOS

ejecutivo, este juzgado se encargará de hacer un cobro judicial de los gastos comunes impagos.

JUEZ DE POLICÍA LOCAL

Tiene las siguientes facultades:

- Declarar la nulidad de los acuerdos si estos infringen las normas y reglamentos.
- Citar a asamblea de copropietarios, si los responsables no lo hicieran.
- exigir cuenta al Administrador.
- Adoptar todas las medidas necesarias para resolver conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

JUZGADO DE LETRAS

En los casos de no pago de los gastos comunes, se debe recurrir al juzgado de letras respectivo. Mediante un juicio

ACCESO A FONDOS PÚBLICOS

Los condominios de viviendas sociales pueden relacionarse con organismos públicos, con el propósito de acceder a fuentes de financiamiento destinadas a mejorar la calidad de vida del condominio. La ley faculta al sector público, señalando que los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los SERVIU podrán destinar recursos para estos condominios en:

- Construcción, adquisición o reparación de bienes de dominio común que sirvan para mejorar la calidad de vida de los copropietarios.
- Gastos para formalizar el reglamento de copropiedad.
- Pagos de seguros de incendio y de otras catástrofes.