



**INFORME FINAL DIÁLOGOS CIUDADANOS
NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMBILIARIA
SERVIU O'HIGGINS**



Elaborado por:
Rodrigo Triviño Fernandez.
Maximiliano Baeza Guzmán.
Oficina de Participación Ciudadana y Comunicaciones
Dirección SERVIU O'Higgins.
Servicio de Vivienda y Urbanización Región de O'Higgins.



3. Contexto y participantes

Diálogo	Fecha	Asistentes	Lugar
Diálogo con dirigentes de comités de administración	29 abril	19 asistentes	Se realizó en dependencias de SERVIU O'Higgins, Rancagua.
Diálogo en condominio Alto Raíces	29 abril	34 asistentes	Área común Condominio Alto Raíces, Rancagua.
Diálogo en condominio Doña Inés	15 mayo	87 asistentes	Sede Comunitaria condominio Doña Inés (etapa 2), comuna de San Fernando.



4. Metodología.

La metodología utilizada para las instancias participativas sobre de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N°21.442 siguió la siguiente estructura: se iniciaron con una breve introducción al contexto en que se desarrollan los diálogos, seguida de una exposición ley de copropiedad, resaltando su impacto en la calidad de vida, y ofreciendo herramientas y orientaciones para gestionarlos. Luego, se dispuso de un tiempo para dialogar, donde los participantes compartieron experiencias y propuestas para mejorar la convivencia. Durante la actividad, se dio respuestas a dudas e inquietudes, y se recogieron opiniones a través de preguntas que emergieron por parte del facilitador de la jornada. Todas las intervenciones fueron registradas y se dispusieron en una matriz de sistematización de acuerdo a las categorías y temáticas emergentes.

Momento	Descripción	Responsable
1. Bienvenida (10 min)	Introducción a la actividad, presentación de los objetivos y contexto general.	SERVIU (Oficina de Participación Ciudadana)
2. Exposición de la Nueva Ley (30 min)	Presentación concisa de los puntos clave de la Ley N°21.442: <ul style="list-style-type: none">• Sobre la necesidad de organización especial de los condominios.• Organización y funcionamiento de los condominios.	Diálogo 1 y 2: Secretaría Ejecutiva de Condominios Diálogo 3: Consultora Artefactos Metodológicos
3. Micrófono abierto (45 minutos a 1 hora)	Se destina tiempo a discutir y recabar opiniones en torno a las siguientes categorías de discusión: <ol style="list-style-type: none">1) Seguridad Comunitaria2) Uso y cuidado de espacios comunes3) Resolución de conflictos4) Gestión de Residuos. Para ello, se realizan las siguientes preguntas detonantes	Se encarga de responder a interrogantes: <ul style="list-style-type: none">- Diálogos 1 y 2: Secretaría Ejecutiva de Condominios.- Diálogo 3: Consultora Artefactos Metodológicos, Participación Ciudadana SERVIU.



	<p>¿Cuáles son los principales desafíos que tenemos a nivel local en estos ámbitos?</p> <p>¿Cómo vecin@s y liderazgos sociales podemos aportar a avanzar en estas materias?</p> <p>Las opiniones e intervenciones las registra funcionario de Oficina de Participación Ciudadana para luego traspasarlas a matriz de sistematización en base a categorías definidas.</p>	<p>Se encarga de sistematizar y registrar intervenciones (todos los diálogos): Participación Ciudadana SERVIU</p>
5. Cierre (10 minutos)	Se procede a enunciar una síntesis con los principales puntos surgidos de la discusión.	<p>Facilitador de la jornada</p> <p>SEC: Diálogos 1 y 2</p> <p>Consultora Artefactos</p> <p>Metodológicos: Diálogo 3</p>

6. Resultados

En base a los insumos proporcionados por los participantes sobre los desafíos y oportunidades en el ámbito de la convivencia en condominios y en el marco de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (N°21.442,), se construyeron dos **matrices de resultados** que sistematizan los comentarios en los cuatro ámbitos de discusión establecidos: **Seguridad Comunitaria, Uso y Cuidado de Espacios Comunes, Resolución de Conflictos y Gestión de Residuos.**

Matriz de Resultados 1: Desafíos de convivencia.

Ámbito de Discusión	Desafíos Identificados
Seguridad Comunitaria	<ul style="list-style-type: none"> - Ruidos molestos que perturban la tranquilidad, especialmente en horarios nocturnos. - Consumo de drogas en áreas comunes, generando inseguridad y malestar.
Uso y Cuidado de Espacios Comunes	- Mal uso de áreas compartidas (ej., acumulación de objetos, uso indebido de áreas recreativas).



	<ul style="list-style-type: none"> - Tenencia irresponsable de mascotas que ensucian o dañan espacios comunes. - Conductas disruptivas, como consumo de marihuana, que afectan la convivencia.
Resolución de Conflictos	<ul style="list-style-type: none"> - Conflictos entre copropietarios y comités de administración, lo cual mina la legitimidad de estos últimos. - Faltas al reglamento y desconocimiento de la Ley N°21.442. - Dificultades para resolver desacuerdos debido a baja participación en asambleas. - Toma de decisiones por medio de canales como whatsapp no cumplen con criterios de representatividad. - Dificultad de actualizar reglamentos por desconocimiento de los procesos. - Imposibilidad de actualizar reglamentos en Conservador de Bienes Raíces; desconocimiento de proceso de solicitud de precios preferentes para inscripción de reglamento actualizado (prerrogativa para condominios sociales). - No pago de gastos comunes. - Falta de legitimidad de los comités, dificultades para consolidar estructura de gobernanza perdurable en el tiempo. - Conflictos por desacuerdos o medidas unilaterales para el cambio de destinación de uso de áreas comunes.
Gestión de Residuos	<ul style="list-style-type: none"> - Acumulación de basura en áreas comunes debido a mal uso de contenedores. - Falta de formación respecto a reciclaje y disposición adecuada de residuos. Asimismo, no todos los condominios tienen equipamiento para realizar reciclaje. - Problemas con desechos de mascotas en espacios compartidos.



Matriz de Resultados 2: Aportes para Avanzar en Convivencia.

Ámbito de Discusión	Insumos Aportados por Vecinos
Seguridad Comunitaria	<ul style="list-style-type: none"> - Generar redes de apoyo vecinal para fortalecer la seguridad comunitaria. - Implementar espacios de diálogo y escucha activa para coordinar iniciativas de seguridad, sea en asamblea o mediante canales digitales como grupos de whatsapp. - Recurrir a gobiernos locales y oficina PAC Serviu O'Higgins para asesorar y levantar comités de seguridad y otro tipo de orgánicas comunitarias que puedan ayudar a cimentar una comunidad más segura.
Uso y Cuidado de Espacios Comunes	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar organización y coordinación entre vecinos para cuidar espacios comunes, sometiendo a aprobación de la mayoría cualquier iniciativa de modificación de los espacios y bienes comunes. - Implementar espacios de diálogo para acordar normas de uso responsable y .
Resolución de Conflictos	<ul style="list-style-type: none"> - Implementar dentro de los condominios espacios de diálogo y escucha activa para abordar conflictos, tratando de que cuenten con el mayor consenso y legitimidad. Evitar acciones unilaterales o no aprobadas por las asambleas. - Crear estructuras de gobernanza por etapas o torres para mediar disputas y coordinar acciones. - Recurrir a gobiernos locales y oficina de PAC SERVIU O'Higgins para apoyo y capacitación continua en ámbitos relacionados a la ley de copropiedad. Hay una valoración positiva de los espacios informativos sobre la Ley N°21.442.
Gestión de Residuos	<ul style="list-style-type: none"> - Coordinar acciones que promuevan el reciclaje y la disposición responsable de residuos. - Promover comunicación efectiva para educar sobre gestión de residuos. - Valorar los requisitos exigidos a las administraciones para garantizar una gestión adecuada.



