



ACTA

Sesión del COSOC SERVIU-SEREMI RM 2025

Modalidad virtual

Miércoles 29 de enero, 17:30 horas

Región Metropolitana de Santiago

ASISTENTES:

- **SERVIU:** Nathalie Becerra Valle, Encargada Participación Ciudadana, Francisco Pacheco Andrade, Equipo Participación Ciudadana.
- **SEREMI:** Cecilia Caro, secretaria de acta.
- **Instituciones y organizaciones sociales:**
 - ✓ Katherine Fernández, Comité Vivienda Mapun, Villa Frei, Ñuñoa.
 - ✓ Ema Romero Sepúlveda, Comité para la Vivienda Luchando por Nuestros Sueño, Talagante.
 - ✓ Aracelli Monsalve Huenchual, Comité de Allegados Frula Nien Ruca II, La Pintana.
 - ✓ Derlinda Araya Castillo, Organización Social CVD Monseñor Larraín, Pudahuel.
 - ✓ Erica Rojas Salinas, Comunidad Condominio Jardines de Vicuña, Renca.
 - ✓ Jorge Larenas Salas, Instituto de la Vivienda – FAU Universidad de Chile.
 - ✓ Alejandra Rasse, Escuela de Trabajo Social, Pontificia Universidad Católica.
 - ✓ José Ignacio Díaz Matamoros, Colegio de Arquitectos de Chile A. G.
 - ✓ Silvana Fronteir Fronteir, Colegio de Ingenieros de Chile A. G.
 - ✓ Glenda Durán Caro, Fundación Eres.
 - ✓ Lorena Pedernera, Corporación Mujeres en Construcción (MUCC).
 - ✓ Paulina Gatica Araya, Fundación Vértice Urbano.
 - ✓ Cecilia Caro, profesional SEREMI de Vivienda

- **Moderador:** Jorge Larenas Salas, Presidente COSOC
- **Invitadas SERVIU:** Natalia Molina Muñoz, jefa Sección Habilitación Social, Mónica Aravena, Sección Habilitación Social,
- **Invitada MINVU:** Maureen Baliente de la Barra, Coordinadora Ley de Copropiedad. Secretaria Ejecutiva de Condominios.

TABLA:

1. Capacitación del Ley de Copropiedad.
2. Nombramiento comités de administración provisorios.

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

1. Presidente del Consejo da por iniciada la reunión a las 17:35, indicando que según compromiso de la reunión anterior corresponde la presentación de la Ley de Copropiedad y Nombramiento comités de administración provisorios por parte de Equipo SERVIU y MINVU.
2. Encargada de Participación Ciudadana SERVIU RM indica que esta sesión corresponde al mes de febrero ya que por acuerdo del concejo se prefirió no programar la reunión para dicho mes, sino que adelantarla.
3. Se indica además que desde marzo el acuerdo es realizar el COSOC el 2do miércoles de cada mes.
4. Para la sesión de marzo se compromete la participación de Director y subdirectores.
5. Se indica que el tema que está pendiente para próxima capacitación; temas de Pavimentación.

PRESENTACION:

Natalia Molina Muñoz, jefa Sección Habilitación Social, saluda a los asistentes y presenta a las funcionarias de su equipo Mónica Aravena, Claudia Barria y además a la expositora de la Secretaria Ejecutiva de Condominios de MINVU; Maureen Baliente quien iniciara la presentación.

1. Presentación: Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442

De manera general se indica que lo que busca esta ley es generar condóminos mas organizados, seguros y armónicos, promoviendo el respeto mutuo y la vida en comunidad, aspectos fundamentales son:

Fomentar la buena convivencia

- Regular el uso de espacios comunes y privados.
- Establecer normas claras sobre ruidos, mascotas y actividades permitidas.
- Promover el respeto entre vecinos.

Fortalecer la administración de condominios

- Profesionalizar el rol del administrador.
- Implementar la asamblea de copropietarios para la toma de decisiones.
- Contar con un comité de administración.
- Garantizar transparencia en los gastos comunes y su utilización.

Garantizar el mantenimiento y seguridad de los inmuebles.

- Obligar inspecciones periódicas para detectar posibles fallas o problemáticas que deben ser atendidas.
- Exigir cumplimiento de normas de seguridad estructural y operativa.
- Regular
- Cumplir con el pago de los gastos comunes lo que permitirá contar con los recursos para financiar el buen funcionamiento y administración de la infraestructura.¹

Facilitar la resolución de conflictos

- Implementar asambleas de copropietarios para la toma de decisiones por la mayoría.
- Aplicar sanciones o establecer normas mediante el comité de administración.
- Recurrir a mediaciones extrajudiciales a cargo de los municipios
- Recurrir al juzgado de policía local en caso de ser necesario.

2.-Presentación: Nombramiento de Comités de Administración.

- Dado a la situación de las familias del programa de Fondo Solidario de Elección de Viviendas DS N° 49 en régimen de copropiedad inmobiliaria que reciben sus departamentos y bienes comunes, sin escrituras y requieren asumir la administración de la copropiedad según la ley, esto es un problema por lo cual SERVIU presta la asesoría para el nombramiento de comités de administración provisorios, mediante un proceso participativo, que promueve la organización de asignatarios otorgando un respaldo institucional mediante la designación de una persona que podrá ser el administrador provisorio por facultad de la ley.
- Gobiernos regionales, municipios y los SERVIUS regionales, podrán designar por una sola vez a una persona que actuara como administrador provisoriamente.
- Se explica el rol de Comité de Administración, quienes lo componen y sus funciones.
- Se señala requisitos para conformar el comité de administración, en tanto a las candidaturas, al proceso de votación y a la celebración de asamblea de votación.
- Se describe el proceso desde la solicitud de apoyo de la comunidad hasta la resolución de nombramiento de la directiva electa como administración provisoria.

COMENTARIOS

Asistentes agradecen las presentaciones y de igual manera señalan que es importante destacar y adelantar a los procesos de preparación de los proyectos que las copropiedades deben pagar gastos comunes, señala que una vez que las familias reciben sus viviendas y algunas de ellas se resisten a pagar por motivo de que son viviendas sociales, lo que genera problemáticas que van en desmedro de la mantención de los conjuntos.

Se consulta por conjunto habitacional en donde se incluyó delegados por sectores del conjunto, a lo cual se responde que en ocasiones las comunidades toman ciertos acuerdos como manera de apoyar las gestiones y comunicación con sus vecinos, sin embargo, se debe cautelar por la transparencia de los procesos y no involucrar temas de manejo de dineros fuera de la directiva.

Siendo las 19:05 hrs, se cierra la sesión.

REGISTRO FOTOGRAFICO

Entérese de todo. Active las notificaciones de escritorio.

53:46

Chat 15 Gente Participar Reaccionar Vista Más Cámara Micrófono Compartir Salir

Participantes

Compartir invitación

En esta reunión (15)

- UU Unknown User (Unverified) Invitado de la reunión
- AR Alejandra R (Unverified) Invitado de la reunión
- AM Araceli monsalve (Invitado) Invitado de la reunión
- CB Claudia Barria (Unverified) Invitado de la reunión
- E EMA (Invitado) Invitado de la reunión
- FP Francisco Pacheco (Unverified) Invitado de la reunión
- JL Jorge Larenas Organizador
- JM José Ignacio Díaz M.
- KF katherine fernand... (Unverified) Invitado de la reunión
- LP Lorena Pedemera
- M Mario (Invitado) Invitado de la reunión
- M Maureen (Unverified) Invitado de la reunión
- MS Mónica Aravena Sa... (Invitado) Invitado de la reunión
- NB Nathalie Becerra

¿Por qué los Condominios deben organizarse de una forma especial?

Los condominios son aquellas propiedades en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común, y por eso se rigen por normas específicas llamado “régimen de copropiedad inmobiliaria”

BIEN EXCLUSIVO
Pertenece a un propietario

BIEN COMÚN
Necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio. Pertenece a todos los propietarios

Área SOCIAL

Participantes

Compartir invitación

En esta reunión (14)

- UU Unknown User (Unverified) Invitado de la reunión
- AR Alejandra R (Unverified) Invitado de la reunión
- AM Araceli monsalve (Invitado) Invitado de la reunión
- CB Claudia Barria (Unverified) Invitado de la reunión
- E EMA (Invitado) Invitado de la reunión
- FP Francisco Pacheco (Unverified) Invitado de la reunión
- JL Jorge Larenas Organizador
- JM José Ignacio Díaz M.
- KF katherine fernand... (Unverified) Invitado de la reunión
- LP Lorena Pedemera
- M Mario (Invitado) Invitado de la reunión
- M Maureen (Unverified) Invitado de la reunión
- MS Mónica Aravena Sa... (Invitado) Invitado de la reunión
- NB Nathalie Becerra