



LOS PRIMEROS TRES MESES LOS GASTOS COMUNES EN "ALTO KAUKARI" LLEGAN CASI AL DOBLE DE LO PACTADO, PROPIETARIOS ESPERAN VER LA DISMINUCIÓN EN EL COBRO.

Conjuntos habitacionales enfrentan baja ocupación y cuestionamientos sobre subsidios

EL PALOMAR. En condominios recién inaugurados, el aumento de los gastos comunes, las demoras en la ocupación y la falta de fiscalización generan preocupación entre los residentes.

Dayana Muñoz Araya
 cronica@diarioatacama.cl

En proyectos habitacionales inaugurados durante los últimos años o meses en la capital regional, tanto de carácter social como de integración, aún hay unidades sin habitar. Esto genera incertidumbre en residentes que ya asumieron los gastos comunes y

preocupación por el uso efectivo de los subsidios entregados. Desde el Serviu aseguran que la fiscalización está en marcha.

ALTO KAUKARI

Desde hace tres meses, Omar Caroca vive junto a su pareja en un departamento del condominio Alto Kaukari, inaugurado en enero de 2025 en el sector El Palomar.

En el conjunto conviven

familias de distintos tramos de ingresos, varias de ellas beneficiadas con subsidios como Caroca.

Si bien el edificio fue entregado con normalidad, Omar cuenta que los primeros meses se encontró con la sorpresa de que los gastos comunes eran bastante más altos de lo anunciado en un inicio.

"Nos dijeron que por la puesta en marcha del edificio, los primeros tres meses

se iba a cobrar más de lo que nos habían dicho al principio. Según lo que entendimos, se iba a cobrar 3 UF, cuando nos habían hablado de 1,5 UF, como 30 o 40 lucas", explicó Caroca.

El propietario añadió que "a nosotros no nos complica, pero no es lo ideal. No es lo que nos dijeron al principio".

Algunos de los vecinos atribuyen este cobro más alto a que todavía hay muchos de-

partamentos que no están habitados, aunque reconoce que no ha recibido una confirmación oficial al respecto.

"Falta aproximadamente la mitad del condominio por vender o habitar. Entonces, si el edificio no está lleno, no sé si eso afecta directamente en el gasto común, pero igual uno lo piensa", comentó el propietario.

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, que rige

a todas las comunidades de edificios o condominios organizados bajo este régimen, establece que los gastos comunes deben ser pagados por todos los copropietarios, residan o no en su unidad. Así lo confirma también Carlos Abarca, administrador de los condominios Cumbres del Palomar I y II: "El gasto común es el mismo para todos, esté habitado o no el departamento. Así lo indica la ley".

(viene de la página anterior)

IGNACIO VILLARROEL



CUMBRE DEL PALOMAR I Y II AÚN TIENE VIVIENDAS SIN HABITAR, AUNQUE SON POCAS INDICA QUE LAS FAMILIAS NO TENÍAN REAL NECESIDAD.

“Si no están habitando, indica que realmente no necesitaban el subsidio. Y hay otras familias que sí”

Carlos Abarca
 administrador condominio
 Cumbres del Palomar I y II

“Las familias pueden denunciar situaciones irregulares, como arriendos encubiertos o usos no habitacionales”

Serviu Atacama



CONDOMINIO KILLARI FUE ENTREGADO POR EL PRESIDENTE EN MAYO.

VIVIENDAS SOCIALES

El condominio Killari, también ubicado en El Palomar, fue entregado por el Presidente Gabriel Boric en su última visita a la región.

El condominio beneficia a 100 familias con el subsidio DS49, dirigido al 40% más vulnerable del Registro Social de Hogares. La dirigente Nilda González, presidenta del comité Luz del Desierto, explica que muchas familias aún no han podido mudarse por las condiciones en que reciben los departamentos.

“El DS49 consiste en terminaciones de baño y cocina solamente. Nosotros tenemos que estucar, pintar y poner el piso. También habilitar los clósets, todo eso lo hacemos como podemos. Por eso el Serviu nos da un plazo de tres meses para poder habitarlo”, detalló.

González indica que actualmente son 20 familias las que viven en el lugar y la fecha límite de ocupación es el 7 de agosto.

A pesar de no estar todas las unidades habitadas, ya comenzaron a pagar los gastos comunes, que en Killari alcanzan los

\$61.000 mensuales. “Eso se definió en asamblea, como dice la ley. Aunque no estén viviendo, desde mayo empezaron a pagar. Algunas familias se fueron de inmediato y otras están arreglando de a poco. En mi caso, me están pintando y poniendo el piso, y apenas terminen me mudo. Estuvimos ocho años esperando, pagando arriendo y siendo allegados. Lo único que queremos es vivir ahí”, señaló la dirigente. En esta línea, enfatizó que todas las familias conocen las reglas, “con la nueva ley de copropiedad y con lo que nos ha dicho el Serviu, sí o sí tienen que irse a vivir. Si no, se lo van a quitar. Y está bien, porque esto es para gente vulnerable, no para tenerlo vacío ni arrendarlo. En cinco años recién se podría arrendar”.

FISCALIZACIÓN EN MARCHA

Desde el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) explican que los subsidios habitacionales establecen el uso exclusivo con fines habitacionales durante al menos cinco años. Tanto el DS49 como el DSOI Tramo 1 prohíben el

arriendo, cesión o uso comercial del inmueble, y el incumplimiento puede derivar en un proceso administrativo, devolución del beneficio o incluso una demanda judicial.

Carlos Abarca, administrador de dos condominios entregados en diciembre de 2022, señaló que han detectado departamentos sin uso. “Entre ambos deben ser como seis o siete departamentos en esa situación. Los propietarios vienen de vez en cuando, pero no viven ahí”, dijo.

“Nosotros hicimos denuncias a Serviu en 2023 y 2024 para que fiscalizaran, pero después de un par de visitas no volvieron más. Al tercer mes hicieron la primera inspección, y al quinto otra, pero de ahí no aparecieron más”.

Según el organismo, la fiscalización es permanente y no se avisa con antelación.

También desde el organismo

especificaron:

“En los cinco proyectos entregados desde 2023 en El Palomar, que suman 660 departamentos, se fiscalizó recientemente y se detectó que 195 unidades no estaban siendo habitadas. A esas familias se les dejó una notificación para justificar su situación”.

Respecto a las fiscalizaciones, indicaron que “este año, el Serviu Atacama se ha propuesto fiscalizar 1.684 viviendas. A la fecha, han completado el 40% de esa meta, con 661 viviendas ya inspeccionadas”.

Además, llamaron a las comunidades a participar activamente denunciando casos de arriendos, uso indebido o abandono de viviendas subsidiadas.

Según las cifras del Mívu, actualmente, en Copiapó hay 2.539 viviendas sociales terminadas y otras 2.033 en ejecución.