



Código de Buena Vecindad Condominial

Respetar al vecino, los espacios comunes así como las políticas internas son los ejes vitales para una convivencia armónica y alegre.

T >ECON. PABLO VALENCIA ALBORNOZ / Director Ejecutivo Fundación Bien-Estar

I >IPHOTOS.COM

Los problemas de convivencia que existen en múltiples conjuntos residenciales del país deterioran la calidad de vida de las familias que habitan en ellos, incluso, ponen en duda si fue una buena decisión haber comprado o arrendado un inmueble en tal o cual conjunto.

Esa realidad, hace aproximadamente cuatro años, fue motivo de un análisis profundo por parte de Fundación Bien-Estar de Mutualista Pichincha. No olvidemos que el decidir vivir en una vivienda determinada, trae consigo

importantes reflexiones que motivan a tener o arrendar una vivienda: hacer una inversión de vida; escoger un lugar donde los hijos hagan amistades, crezcan sanamente, hagan deporte; escoger un lugar seguro para descansar, donde simplemente querer estar...

En el análisis efectuado se vio que había problemas condominiales comunes a muchos conjuntos residenciales y, por tanto, no eran dificultades aisladas de tal o cual condominio (Ver información de la pg. 33).



Considerando la importancia que conlleva una “buena vecindad” en el lugar donde se habita, Bien-Estar desarrolló un programa integral de capacitación a favor de las familias y administradores de conjuntos residenciales, así como para uso de los promotores de vivienda, con el fin de construir no sólo casas sino “buenos hogares y comunidades” alrededor de la vivienda. Así nace el “Manual de Buena Vecindad”, el mismo que ha mejorado sustancialmente la convivencia entre vecinos.

Componentes básicos del Código de Buena Vecindad Condominial

El “Manual de Buena Vecindad” no es sino un compendio o resumen de los ejes que integran un “Código de Buena Vecindad”. Estos son:

- a) Valores individuales y comunitarios que deben aplicarse a diario para una adecuada convivencia.
- b) Conocimiento y aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal y Reglamentos (general e interno) que deben regir la vida condominial, los mismos que son desconocidos por la mayoría de las familias que viven en condominios.
- c) Conocimiento y cuidado del medio ambiente, desde una perspectiva “casera”.

A estos ejes hay que viabilizarlos o, dicho de otra manera, trasladarlos del concepto a la práctica. Para ello, el Manual se ejecuta mediante charlas con las familias que habitan determinado conjunto, asesorías presenciales y asesorías remotas en especial a los administradores, directivas de un conjunto, a los promotores inmobiliarios y desarrolladores de proyectos comunitarios de vivienda.

Se emplean herramientas técnicas creadas específicamente para este propósito, tales como vídeos en dibujos animados (para facilitar el aprendizaje de la ley), *software* para administración de condominios (para hacer más fácil y certero el manejo de cuentas, contratación de personal del conjunto, realizado para “no contables”), reglamentos

El Código de Buena Vecindad incluye valores individuales y comunitarios para la convivencia, conocimiento de la Ley y Reglamentos y cuidado del medio ambiente.





internos, presupuestos, instructivos, entre otros.

Necesidad de una Política Pública de Buena Vecindad alrededor de la Vivienda

Fundación Bien-Estar, de manera complementaria al desarrollo del Código o Manual de Buena Vecindad, emprendió actividades tendientes a reflexionar sobre la necesidad de incluir como política pública la realización de programas de asistencia técnica en “buena vecindad”, como acompañamiento obligatorio al desarrollo de proyectos de vivienda a nivel nacional.

En otras palabras, complementar el Código de Buena Vecindad con la creación de una “Política Pública de Acompañamiento Social a la Vivienda” que viabilice sus enunciados a favor de cientos de miles de familias

que comparten espacios comunales alrededor de la vivienda.

Para tener una idea de cuántos ecuatorianos compartimos espacios comunales en nuestro lugar de vivienda, se hizo una aproximación estimada -tomando información del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), que de alguna forma sirvió para lograr un resultado-

Se llegó a concluir que existen alrededor de dos millones de habitantes (de los aproximadamente 8 o 9 millones que habitan el área urbana) que viven en lugares donde hay 2 o más departamentos o unidades que comparten espacios comunes.

Por lo tanto, es más que evidente la importancia de trabajar en el desarrollo de productos de asistencia técnica para la creación de buenas vecinda-

El Manual de Bien-Estar ha llegado a más de 40 conjuntos residenciales en los últimos 3 años.

des, así como propiciar la creación de una Política Pública de vivienda, que incluya de manera obligatoria la realización de programas de asistencia técnica tendientes a la “construcción de hogares y comunidades” de manera complementaria a la construcción de proyectos inmobiliarios como tal.

Problemas condominiales frecuentes

Quién no ha dicho o ha oído alguna vez alguna de las siguientes frases que fueron rescatadas del análisis que efectuó Fundación Bien-Estar y que, sin duda, han afectado la buena vecindad que debe primar en un conjunto:

1. Me encanta mi departamento pero no soporto a mis vecinos.
2. La vida comunal es terrible. Yo hago en mi casa lo que me da la gana (lo que denota desconocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento y el evidente respeto a los otros. Recordemos que los derechos de uno terminan donde comienzan a afectar los derechos de los demás).
3. “Yo no pago las expensas comunales porque el administrador no rinde cuentas”.
4. “Me quieren cortar el agua porque no he pagado las expensas y no sé si eso es legal”.
5. “Si en el edificio del frente hay mascotas, también quiero tener la mía. Nadie me quita ese derecho”.
6. “Hago reparaciones en mi departamento, como quiera y a la hora que quiera”.
7. “Nadie puede bajar el volumen de mi música”.
8. “No voy a pagar la nueva cuota para la pintura pues no estoy de acuerdo con los colores que ha escogido esa tal asamblea de copropietarios”.
9. “Apenas pueda hago un tercer piso en mi casa” (sin pensar en la legalidad, en la técnica requerida y el mantenimiento de fachadas).
10. “Yo seco la ropa en la ventana”.
11. “Quiero montar una pequeña panadería en mi departamento” (o cualquier otro negocio).
12. “Tuve problemas con el conserje y me demandó pues su contratación la hice yo a título personal y no a nombre del conjunto”.
13. “Quiero iniciar un juicio por no pago de expensas pero es caro y dura años”, etc.



En fin, hay muchos problemas condominiales que, si no hay reglas claras y buen diálogo entre vecinos, más temprano que tarde, afectarán la calidad de vida. ❌

Preguntas y Respuestas Condominiales:

En los próximos números, Fundación Bien-Estar responderá las preguntas más comunes relacionadas al diario vivir en condominio, de una manera clara, didáctica y debidamente documentada, contribuyendo a la buena vecindad que debe primar en el espacio donde habitan decenas de familias. Asimismo, en cada nueva edición se abordarán consejos para el cuidado casero del medio ambiente y los valores que deben primar para una adecuada convivencia.

Para mayor información:

Fundación Bien-Estar
18 de Septiembre E4-161 y Juan León Mera (Quito)
Teléfono: (593 2) 2979300 ext. 2093 – 2094 – 2089
fundacion@mail.mpichincha.com / www.fundacionbienestar.com.org.ec



Con el auspicio de:

