



Pablo Valencia, Director Ejecutivo, Fundación Bien-Estar

Las buenas vecindades también se construyen

Por: María Eulalia Silva

Una buena idea que ha aterrizado a la práctica, a través de la creación de conciencia y de brindar capacitación

► *Los valores son algo que se va formando a lo largo de la vida, y la educación juega un papel fundamental en esa construcción. Nos educamos para ser buenas personas, buenos profesionales, buenos padres, buenos electores... en fin. Nunca antes se habían dado esfuerzos para educar buenos vecinos... hasta ahora.*

Fundación Bien-Estar, es parte de Mutualista Pichincha, dirigida a desarrollar buenas vecindades a través de programas educativos que formen a quienes viven bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

"Mi derecho va, hasta donde empieza el derecho del otro" con esta frase nos recibe Pablo Valencia, Director Ejecutivo de Fundación Bien-Estar.

¿Qué hace la Fundación?

Mutualista Pichincha ha construido vivienda por años, y en ese trayecto se había percatado que la vida en comunidad era complicada, y que -frecuentemente- generaba una serie de problemas que nadie se preocupaba por arreglar. La institución quiso dar un paso más, no sólo creando casas, sino creando comunidades. Por eso nace la Fundación Bien-Estar. Una buena idea que ha aterrizado a la práctica, a través de la creación de conciencia y de brindar capacitación.



“Yo hago en mi casa lo que me da la gana” es una frase común de escuchar. Eso no es cierto.

perfectamente exigible. La ley de Propiedad Horizontal faculta a los directivos del condominio a iniciar una acción judicial para exigir ese pago.

¿Aún cuando se trate de actividades privadas entre propietarios deben sujetarse a reglas preestablecidas?

Sí. Para que la directiva de un condominio goce de todas las facultades debe estar constituida según lo manda la ley de Propiedad Horizontal. Eso y muchos otros detalles desconocen los condóminos. Creen que por ser un grupo de propietarios, con sólo ponerse de acuerdo es suficiente, y no es así.

¿Un ejemplo?

Se convoca a los condóminos para designar “entre ellos” a la Directiva, pero van sólo unos pocos y se requiere de la mitad más uno. Si no hay quórum, se vuelve a convocar y se elige entre los asistentes. Así lo exige la ley de Propiedad Horizontal y el reglamento que de ella se desprende. La vida comunal tiene que ser manejada con seriedad, pero el desconocimiento provoca ese tipo de problemas.

¿Quiere decir que para administrar un condominio no sólo se requiere de buena voluntad?

Por supuesto. Con frecuencia en los condominios se encarga la administración a una persona que tiene buena voluntad pero carece de formación e información. Hacia ellos nos dirigimos. Buscamos capacitarlos y ayudarlos en su labor.

¿Otras inquietudes comunes de los condóminos?

Una es aquella que hace relación a las mascotas. Otra inquietud muy común es qué se puede y no se puede hacer en construcciones aledañas a la propiedad.

¿Dónde comienza la autonomía del condómino?

“Yo hago en mi casa lo que me da la gana” es una frase común de escuchar. Eso no es cierto. Yo puedo ser dueño de la casa, pero si vivo en un condominio, hay reglas que respetar. Por citar algunos ejemplos: no puedo poner música a todo volumen o no puedo hacer trabajos de construcción o decoración que alteren la fachada.

¿Esta idea de la buena vecindad se aplica en todos los casos?

Sí. No importa si se trata de edificios, locales comerciales, conjunto de oficinas o parqueaderos.



¿Cómo actúan?

Brindamos charlas de capacitación dentro y fuera de los proyectos desarrollados por Mutualista Pichincha. Les proyectamos un video que hemos preparado sobre el concepto de la Buena Vecindad, les explicamos qué debemos respetar y qué debemos exigir cuando uno vive en un condominio. Les hacemos conocer la Ley de Propiedad Horizontal y solventamos una serie de dudas puntuales.

¿Cuál es el problema más recurrente dentro de los condominios y edificios?

La morosidad en las cuotas. Ningún condominio puede mantenerse sin contar con el presupuesto previsto. Hay quienes piensan que las alcuotas comunales son un pago optativo y no es así. Es

Cuando existe un espacio comunal a ser compartido, éste debe regirse por lo que dispone la Propiedad Horizontal.



Sin embargo, existen urbanizaciones que no están constituidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y eso a futuro genera problemas. Cuando existe un espacio comunal a ser compartido, éste debe regirse por lo que dispone la Propiedad Horizontal. Cuando en una urbanización se comercializa cada lote como lotes individuales, no existe exigibilidad sobre los espacios comunales.

¿Qué productos han desarrollado para el efecto?

Existen documentos impresos y audiovisuales, pero queremos ir más lejos. Estamos desarrollando un software que pronto estará a disposición de la comunidad para la creación del Reglamento Interno. Este es un documento imprescindible para la administración del condominio que no puede obviar la ley de Propiedad Horizontal. Se cree que todo se puede poner por escrito en un Reglamento Interno y no es así. Este software busca que, a partir de los datos con los que se alimenta, se elabore un Reglamento completo y sujeto a las disposiciones legales.

¿Cuánto se paga por el servicio que ustedes brindan?

La Fundación tiene tarifas diferenciadas dependiendo del nivel socio-económico del condominio. Nos proyectamos hacia los conjuntos en construcción. Creemos que será muy útil para los futuros propietarios, por un valor mínimo adicional al valor del inmueble, acceder a una administración comunal organizada. Podrán saber inclusive la alícuota que van a pagar aún antes de mudarse, es decir brindamos asesoría desde la compra del inmue-

ble. Lo hemos bautizado como Programa 100/0: Conjunto, 100% organizado con 0 faltas.

¿Es un aporte para el buen convivir urbano?

Sí. Pero además la Fundación tiene un plan muy interesante que apunta a la Buena Vecindad Rural.

¿Actúan en comunidades rurales?

Sí. La Fundación ha visto que si las necesidades en la ciudad son grandes, en el campo, son más urgentes. Cuando hablamos de espacio, de comunidad o de vecinos, hablamos de vida y de la forma como ésta se desarrolla. "Mejorando mi Familia y mi Barrio" es un programa de la Fundación Bien-Estar para la Buena Vecindad Rural. Capacitamos en varios temas comunitarios como el manejo del agua y tratamos que la comunidad en sí se organice. Trascendemos estas fronteras con temas familiares y de prevención, como el alto consumo de alcohol y la violencia intrafamiliar. A futuro buscamos que las comunidades tengan las herramientas y la capacidad para desarrollar microempresas.

Construir no sólo implica crear y distribuir espacios, significa hacer verdaderamente habitables esos espacios y eso sólo lo pueden conseguir sus protagonistas. Tal vez la sociedad o el país mismo sea como un gran condominio. Cuando sepamos todos ser buenos vecinos conscientes de los derechos y obligaciones y cumplidores de ellas, tal vez también podamos ser buenos ciudadanos que sabremos actuar con justicia en un gran conglomerado llamado país. (1)

La Fundación ha visto que si las necesidades en la ciudad son grandes, en el campo, son más urgentes