

La Reina, 27 de marzo de 2021-

Estimadas, estimados

Vecinos Parque La Quintrala

**Presente:**

Ref: Requerimientos varios por trabajos de Metrogas.

Estimadas y estimados vecinos,

Junto con saludar, hemos recibido carta firmada por vecinos del parque, el día 23 de marzo de 2021, con referencia a los trabajos de conversión de gas natural en los departamentos por parte de la compañía Metrogas S.A. En respuesta a su misiva, la presente irá contestando cada uno de los puntos señalados.

**1. Falta al deber de información:**

Tal como se plantea en su carta, citando textual: *"(...) En esta conversión, se deberá cambiar el calefón existente en cada departamento o casa, a calefón de tiro forzado, de marca Splendid. Los artefactos de cocina serán removidos a gas natural. Las unidades que por su antigüedad no puedan ser convertidos a gas natural serán cambiadas sin costo para el copropietario. La revisión y normalización de los artefactos, ventilaciones de recintos, hermeticidad y reparaciones de fugas visibles y no visibles, conducirá a la obtención del Sello Verde para todo el condominio (...)"*, Metrogas plantea la necesidad de **normalizar artefactos, ventilaciones de recintos, hermeticidad y reparaciones de fugas visibles y no visibles para la obtención de sello verde.** Efectivamente, en el detalle, Metrogas no señala el traslado del cálifont, pero sí la necesidad de normalización de cada departamento. Esto, en justa medida, permite que Metrogas desempeñe labores al interior del departamento que contribuyan a la normalización y obtención de sello verde, incluyendo el cambio de cálifont y el reemplazo de cocinas en caso de ser necesario, más las reparaciones de fugas en caso de existir. En el caso puntual de algunos departamentos, la ubicación del cálifont no permite la normalización de este artefacto, por lo que la compañía se ve en la **OBLIGACIÓN** de trasladarlo, dado el compromiso por contrato de una vez finalizados los trabajos, obtener el sello verde. Básicamente, si los cálifont no se trasladan, Metrogas cae en incumplimiento del contrato, y esos departamentos quedarían fuera de norma, obteniendo sello rojo y los consiguientes peligros para la salud de sus habitantes y vecinos.

Con respecto a las problemáticas que se hayan generado en el funcionamiento de agua o electricidad, la Administración dispuso en todo momento sus canales oficiales de contacto para hacer levantamiento de estas anormalidades. Sólo llegaron 5 casos a la Administración, de los cuales cuatro departamentos firmaron un documento de conformidad con los trabajos de pos-conversión.

En cuanto a trabajos de espacios comunes, será el administrador del parque quien hará revisión en extenso de todos los espacios exteriores intervenidos, resguardando lo estipulado en el contrato con Metrogas en su artículo 7°: **“Metrogas se obliga para con la Comunidad, a que una vez concluido el proceso de conversión, las superficies interiores, exteriores y jardines, quedarán al menos en similar estado a aquel en que se encontraban con anterioridad a la ejecución de los trabajos de conversión por parte de Metrogas, de acuerdo al estándar del inmueble.”**

Por naturaleza de cualquier obra civil, los planos quedarán en poder de la Administración, una vez terminados los trabajos.

## **2. Cuestionamientos respecto de la legalidad de la decisión del cambio de compañía**

En la carta firmada por los vecinos, se mencionan “dudas respecto de la legalidad del actuar de la administración”, pues la decisión de contratar a la empresa Metrogas fue realizada en una Asamblea Ordinaria de Copropietarios. Menciona además, el artículo 17 de la ley N° 19.537, que indica las materias a tratar en Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. En el punto número 12 indica **“Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.”** Al respecto, y en referencia al mismo documento aludido, indica lo siguiente:

**“No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13, cuando el Reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.”**

Básicamente, lo que indica el texto es que deberá ser materia de Asamblea Extraordinaria toda modificación que altere los derechos del condominio (alícuotas) de los residentes. Para los efectos de trabajos al interior de los departamentos que tienen como finalidad normalizar a los departamentos en cuanto el DS N°66 lo exige, estos trabajos **NO conllevan alteración de los derechos del condominio ni del copropietario**. Por lo tanto, el contrato con Metrogas **es materia de Asamblea Ordinaria de copropietarios.**

## **3. Necesidad urgente de adoptar medidas de seguridad por COVID-19**

Respecto de las medidas adoptadas por la Administración, se citó a reunión a una comitiva de Metrogas el viernes de 19 de marzo a las 10:00 horas, integrada por el Gerente Comercial, el Encargado de Comunicaciones y el Gestor de Conversiones del proyecto, con asistencia de miembros del Comité de Administración. Uno de los puntos tratados involucra las acciones por parte de Metrogas para evitar contagios. Para ello, Metrogas dispondrá de nuevos supervisores de gestión Covid-19, integrantes de la empresa ***Bureau Veritas***, quienes se encargarán de fiscalizar y monitorear a todos los trabajadores directos y contratistas de Metrogas respecto del **uso de elementos de protección personal (EPP), control de temperatura, control de aforos al interior de departamentos y cualquier otra acción ligada a la prevención de contagios** al interior del parque. En la visita previa a cada unidad, se realizará estudio de metraje de la vivienda y se establecerá un aforo máximo de trabajadores que estarán autorizados para realizar los trabajos al interior de cada departamento.

#### **4. Solicitudes concretas**

En la misma reunión con Metrogas de fecha 19 de marzo de 2021, se tomaron los siguientes acuerdos, que engloban gran parte de los requerimientos e inquietudes de los vecinos que se expresan en la carta recibida el martes 23 de marzo, para lo cual se transcribe a continuación el Acta de esta reunión:

***Reunión de Miembros del Comité de Administración y de la Administración del Conjunto  
Habitacional Parque La Quintrala con Metrogas  
Fecha 19 marzo 2021 a las 10:00 horas.***

*Participantes por el Comité de Administración: Sra. Patricia Santos, Sra. Claudia Mathieu, Sra. María Paz Larenas, Sra. Mafalda Migliaro.*

*Por la Administración: Sr. Felipe González y Sra. Carmen Gloria Zúñiga*

*Por Metrogas: Sr. Joaquín Peñailillo, Jefe de Comunicaciones de Metrogas  
Sr. Gianni Bozzo, Gerente Comercial de Metrogas.  
Sr. Pablo Carvajal, Ingeniero de Proyectos Metrogas.*

*Se le representó a Metrogas todos los errores cometidos por ellos al comienzo y durante la ejecución de los trabajos, siendo Metrogas el origen de los múltiples reclamos que nos tiene sumidos en un problema que no es menor.*

*Se le ha manifestado la falta de profesionalismo de Metrogas, en el sentido de que no tienen la suficiente experiencia en condominios de esta envergadura, con años de construcción y que con seguridad han tenido cambios en las cocinas y logias, desde su construcción. En otras palabras, se les da a conocer la carencia de experiencia y los errores al hacer la Evaluación del Proyecto, por falta de una evaluación meticulosa del Condominio.*

*Por otra parte, se recuerda que no fue este Comité de Administración ni la Administración quienes llamaron a Metrogas para hacer el Proyecto, sino que ha sido Metrogas quien ha llegado a las puertas del Condominio con un Proyecto cuya finalización conducirá a la obtención del Sello Verde.*

*Del mismo modo, se le da a conocer a Metrogas el actuar de sus trabajadores, a quienes se les ha visto fumando en lugares de trabajo, en algunas oportunidades en cercanía a estanques de gas, sin usar mascarillas y no conservando el adecuado distanciamiento social, que de acuerdo con las normas establecidas por Ordenanza Municipal e instrucciones de la Administración de este Condominio, son obligatorias.*

*Metrogas se hace cargo de lo expresado anteriormente y los reclamos presentados.*

### **Situación hasta esta Reunión**

1. *Hasta este momento son 67 las Unidades intervenidas.*
2. *Los trabajos dentro de las Unidades Habitacionales están suspendidos. No se reanudarán los trabajos internos hasta que no se hayan acogido y reparado cada uno de los reclamos formales presentados.*
3. *Los trabajos externos no están suspendidos, ya que no afectan el trabajo que se debe realizar al interior de cada una de las unidades afectadas.*
4. *La Administración tendrá un plazo de 72 horas para levantar los reclamos de estas 67 Unidades Habitacionales. Se tiene la impresión de que los reclamos formales son menores que el número de las Unidades intervenidas. Al cabo de estas 72 horas, la Administración le entregará los reclamos formales a Metrogas.*

*La Administración deberá contactar a los residentes reclamantes. En el caso de que sean arrendatarios y no hubiera una buena comunicación con este, buscará el contacto urgente con el propietario de la Unidad Habitacional.*

5. *Una vez que los reclamos sean entregados por la Administración a Metrogas, dicha empresa los solucionará en el plazo máximo de 1 semana, siempre en concordancia con el residente de dicha Unidad.*

### **Compromiso de Metrogas**

1. *Visita a las 67 Unidades Habitacionales para recibir reclamos.*
2. *Solución de los Reclamos de la mejor forma posible, en acuerdo con el Residente o Propietario.*

*Metrogas llegará a acuerdo con cada Residente respecto de las terminaciones de los trabajos, en cada Unidad Habitacional.*

3. *Obtención de la Aceptación final del Residente.*
4. *Metrogas aumentará el personal dedicado a Supervisión. Se aumentará a un total de 3 Supervisores, en oposición a que actualmente existe 1 solo Supervisor.*
5. *Se le refuerza a Metrogas el concepto de buena relación con los residentes. La empresa acepta y se hace cargo de este punto.*

*La relación de Metrogas con los residentes ha sido impropia y es causa de múltiples dificultades de interpretación de los dichos por parte de su personal.*

- 6. Metrogas acepta y se hace cargo de las dificultades y problemas causados al Condominio y sus residentes por una mala comunicación y sobre todo, por la deficiente ejecución de los trabajos internos. Se harán todas las reparaciones.*
- 7. Metrogas enviará a la comunidad y a cada residente una carta referido al Tema COVID 19 en forma oportuna, **antes** del ingreso a cada Unidad Habitacional.*
- 8. Metrogas actualizará desde esta fecha el Documento de Aceptación de los Trabajos por parte de los Residentes, ya que este formulario no aplica para este Proyecto, estando desactualizado.  
Esta desactualización ha causado serios problemas a los Residentes.*
- 9. Luego de tener solucionado los problemas presentes, al reanudar los trabajos, Metrogas deberá:*
  - 9.1. Hacer una primera visita a la Unidad Habitacional antes de la comenzar la ejecución de los trabajos, en la que se coordinará con los residentes sobre trazado y ejecución*
  - 9.2. Después de esa primera visita, se reiniciarán los trabajos internos.*

*FIN DE LA REUNIÓN.*

Consecuentemente a lo anterior, el **viernes 26 de marzo** se llevó a efecto una nueva reunión entre la Administración, representantes del Comité y representantes de Metrogas, en donde se realizó una nueva evaluación de los trabajos realizados por la empresa. Con respecto a las unidades intervenidas, a la fecha se ha solucionado el 90% de los requerimientos de los vecinos.

En fecha próxima se remitirá una segunda carta con respuestas adicionales a las inquietudes de los vecinos, el Acta con el detalle pormenorizado de las acciones acordadas en la segunda reunión y acciones de miembros del Comité y Administración para asegurar que los trabajos se realicen en forma segura, junto al detalle de la normativa legal solicitada (instalaciones de gas, instalaciones eléctricas), aclaratoria de la normativa con respecto al impedimento de uso de los shafts y trazado de cañerías de gas de acuerdo a la nueva norma.

Entendiendo que la mayoría de los puntos alzados en vuestra carta ya están resueltos en la reunión sostenida con Metrogas, quedaremos a la espera de la reinspección, reevaluación y reparación de los daños y trabajos mal ejecutados por parte de la compañía, y del resultado de dichos trabajos en la aceptación (recepción conforme) de los mismos, para dar continuidad al proyecto.

A los vecinos que requieran ayuda adicional por su condición de adultos mayores o por estar en cuarentena preventiva por Covid-19, se les solicita comunicarse con la Administración, para dar una solución caso a caso.

Queremos manifestarles nuestra preocupación por acoger vuestras inquietudes y estamos trabajando y monitoreando para dar una respuesta adecuada a los problemas que los aquejan. Les reiteramos la necesidad de utilizar los canales oficiales de información, en donde estaremos informando de manera oportuna los avances y respuestas a las inquietudes que irán surgiendo por parte de ustedes.

Reciban un cordial saludo

Comité de Administración  
Conjunto Habitacional Parque La Quintrala.

Pedro de la Barra  
Presidente

Mafalda Migliaro  
Secretaria

Patricia Santos  
Área finanzas

María Paz Larenas

Daniela Costamagna

Mario Concha

Claudia Mathieu

Karla Herrera

Sonia O’Ryan