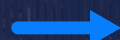




Reporte para comités

OPINIONES SOBRE CONDOMINIOS

Estudiamos más de **17.000** comentarios de comunidades
en los 3 principales centros urbanos del país



WWW.REGESTIONA.CL



Introducción

Este estudio tiene como objetivo analizar en profundidad las percepciones negativas de los residentes respecto a la administración de condominios en tres regiones de Chile: Región Metropolitana, Valparaíso y Biobío, a partir de reseñas públicas extraídas de Google Maps.

A diferencia de aproximaciones subjetivas o especulativas, este análisis se fundamenta en los tópicos emergentes de los datos, agrupando los términos más repetidos en categorías temáticas construidas a partir del vocabulario usado por los residentes. De esta forma, se logra una visión más fiel y accionable de las áreas que requieren intervención por parte de las administraciones.



```
ACTOR: Creating Docker container.
System info {"apifyVersion":"3.3.2","apifyClientVersion":"2.12.0","crawleeVersion":"3.13.1","osType":"Linux","nodeVersion":"v18.18.8"}
*** STARTING TO LOOK FOR (GEO)LOCATION ***
Looking for geolocation for user input: "Santiago, Chile"
LOCATION GEOLOCATED AS (check this is correct): "Santiago, Provincia de Santiago, Santiago Metropolitan Region, Chile, lat: -33.4377756, long: -70.6504502"
[Status message]: Map polygon created. You can visually check the exact area that will be scanned for places here:
https://nominatim.openstreetmap.org/ui/search.html?q=Santiago%2C+Chile
Created 1 map polygons with total area in km2: 22.64
Higher zoom takes exponentially more time to run but is able to extract more (usually less known) places. You can override the default zoom in input. See https://apify.com/compass/crawler-google-places#automatic-zooming for how default zoom is chosen
Splitting the map into 4 map segments. Each is converted into differently located search page URL for each search term to ensure maximum coverage.
*** GEOLOCATION FINISHED ***
[BG ENQUEUE] Finished enqueueing
CheerioCrawler: Starting the crawler.
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 1]: Enqueued 17 unique, 0 duplicates, 3 out of polygon. Total for this page: 17 unique, 0 duplicates, 3 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 2]: Enqueued 8 unique, 12 duplicates, 0 out of polygon. Total for this page: 25 unique, 12 duplicates, 3 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4663|-70.6757][SCROLL: 1]: Enqueued 6 unique, 2 duplicates, 12 out of polygon. Total for this page: 6 unique, 2 duplicates, 12 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.466336821293915,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 3]: Enqueued 12 unique, 4 duplicates, 4 out of polygon. Total for this page: 37 unique, 16 duplicates, 7 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4663|-70.6757][SCROLL: 2]: Enqueued 5 unique, 9 duplicates, 6 out of polygon. Total for this page: 11 unique, 11 duplicates, 18 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.466336821293915,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 4]: Enqueued 9 unique, 5 duplicates, 6 out of polygon. Total for this page: 46 unique, 21 duplicates, 13 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 5]: Enqueued 12 unique, 0 duplicates, 8 out of polygon. Total for this page: 58 unique, 21 duplicates, 21 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4663|-70.6757][SCROLL: 3]: Enqueued 12 unique, 3 duplicates, 5 out of polygon. Total for this page: 23 unique, 14 duplicates, 23 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.466336821293915,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 6]: Enqueued 16 unique, 0 duplicates, 4 out of polygon. Total for this page: 74 unique, 21 duplicates, 25 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4663|-70.6757][SCROLL: 4]: Enqueued 10 unique, 2 duplicates, 8 out of polygon. Total for this page: 33 unique, 16 duplicates, 31 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.466336821293915,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 7]: Enqueued 15 unique, 0 duplicates, 5 out of polygon. Total for this page: 89 unique, 21 duplicates, 30 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4663|-70.6757][SCROLL: 5]: Enqueued 5 unique, 1 duplicates, 6 out of polygon. Total for this page: 38 unique, 17 duplicates, 37 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.466336821293915,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 8]: Enqueued 9 unique, 0 duplicates, 5 out of polygon. Total for this page: 98 unique, 21 duplicates, 35 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4663|-70.6757][SCROLL: 6]: Enqueued 0 unique, 0 duplicates, 0 out of polygon. Total for this page: 98 unique, 17 duplicates, 37 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.466336821293915,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4663|-70.6757][SCROLL: 5]: Finishing scroll - No more places found on this page. (no next cursor) Total for this page: 38 unique, 17 duplicates, 37 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.466336821293915,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 9]: Enqueued 0 unique, 0 duplicates, 0 out of polygon. Total for this page: 98 unique, 21 duplicates, 35 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[SEARCH][barberia][[-33.4377|-70.6757][SCROLL: 9]: Finishing scroll - No more places found on this page. (no next cursor) Total for this page: 98 unique, 21 duplicates, 35 out of polygon. --- https://www.google.com/maps/search/barber%C3%A1a/@-33.43765097870608,-70.67572031265499,15z?hl=es-419
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Peque%C3%B1as+Casas+Turistas+Barber%C3%A1a+Chile&query_place_id=ChIJrFXdfYpYRiZxefeZWhE08hl=es-419
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Barber%C3%A1a+Chile&query_place_id=ChIJrFXdfYpYRiZxefeZWhE08hl=es-419
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Pelequeria+dominiana&query_place_id=ChIJnJurocFYpYRyTwt3vwBQ8hl=es-419
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=G08+barber%C3%A1a+Chile&query_place_id=ChIJ3fAp8gDFyYRRTPg7w6Z8nc&hl=es-419
[REVIEWS][20/58] Extracting reviews from https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Barberia%20Los%20barberos%20Del%20barrio%20Yungay&query_place_id=ChIJW8rSvFHEyYRkY151TowKoU
Scraped in total 2 search pages. Found 136 new places in the last 2 search pages (68.00 places per search page). Average capture rate can drop over the course of the Actor run.
[REVIEWS][14/14] Reached required number of reviews, stopping
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Salon+de+Belleza+%22Bruja%27s%22&query_place_id=ChIJVx0wEU_EYpYRe2ipCekoDAc&hl=es-419
[REVIEWS][18/18] Reached required number of reviews, stopping
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=La+Barberia+853&query_place_id=ChIJbYbd8QvFYpYRk1sHWIgb9AU8hl=es-419
[REVIEWS][20/21] Extracting reviews from https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Barber%C3%A1a%20Barber%20Shop%20Guzm%C3%A1n&query_place_id=ChIJo7BUy2bFYpYR9P1vNOAHwaI
[REVIEWS][40/58] Extracting reviews from https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Barberia%20Los%20barberos%20Del%20barrio%20Yungay&query_place_id=ChIJW8rSvFHEyYRkY151TowKoU
[CONSENT SCREEN] https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Sal%C3%B3n+y+Barber%C3%A1a+0%27Marcos&query_place_id=ChIJgTbkn6bFYpYRvc4cg85DMw88hl=es-419
[CONSENT SCREEN] found bl: boq_identityfrontendsiuserver_20250702.08_p0
[REVIEWS][21/21] Reached required number of reviews, stopping
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Barber%C3%A1a+Barber+Shop+Guzm%C3%A1n&query_place_id=ChIJo7BUy2bFYpYR9P1vNOAHwaI&hl=es-419
[REVIEWS][58/58] Reached required number of reviews, stopping
[Status message]: You can check all currently scraped places laid out on a map on: https://api.apify.com/v2/key-value-stores/lxDFEvsKHF1addhEu/records/results-map
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Barberia+Los+barberos+Del+Barrío+Yungay&query_place_id=ChIJW8rSvFHEyYRkY151TowKoU&hl=es-419
Scraped in total 2 search pages. Found 136 new places in the last 2 search pages (68.00 places per search page). Average capture rate can drop over the course of the Actor run.
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Colegio+santa+cruza0&query_place_id=ChIJ4y2nfgDFYpYRp5d50eaFF6w&hl=es-419
[REVIEWS][20/47] Extracting reviews from https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Vicent%27S%20Barber%20Shop&query_place_id=ChIJdVcy1xbFYpYRCQ-TPS5fAag
[PLACE]: Reviews extraction finished: 8/8 --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Sal%C3%B3n+de+Belleza+P%C3%A1ster+Color+london+spa&query_place_id=ChIJ98rwA2bPypYRDCCf-b-2oYY&hl=es-419
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Sal%C3%B3n+de+Belleza+P%C3%A1ster+Color+london+spa&query_place_id=ChIJ98rwA2bPypYRDCCf-b-2oYY&hl=es-419
[PLACE]: Place scraped successfully --- https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Reality+Barber+Home&query_place_id=ChIJaX9FgDFYpYRtgvFCn8LQ0k&hl=es-419
[REVIEWS][20/100] Extracting reviews from https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=Barber%C3%A1a%20e%20Var%C3%B3n&query_place_id=ChIJ7V3P5avFYpYRQ6GdHeHdET8
```

Parte 1:

Metodología

Procedimiento analítico

El presente procedimiento aplica herramientas avanzadas de inteligencia artificial para la recolección, depuración y análisis de grandes volúmenes de datos del sector.



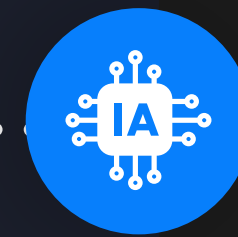
Investigación
herramientas
con IA



Scraping con
uso de Google
Maps



Depuración
Base de Datos



Procesamiento
de base de datos
con IA



Visualización
de datos



El Gran Valparaíso

El Gran Santiago

El Gran Concepción

Estudiamos las 3 principales áreas metropolitanas de Chile

Se utilizó scrapping para realizar un levantamiento de reseñas en Google Maps de condominios

Se recolectaron **17.946** reseñas de **540** condominios en Google Maps en **79** ciudades y localidades

Se analizaron las reseñas para encontrar **patrones, tendencias e información valiosa** para conocer con data real los puntos de mejora en la administración de edificios

Parte 2:

LOS DATOS



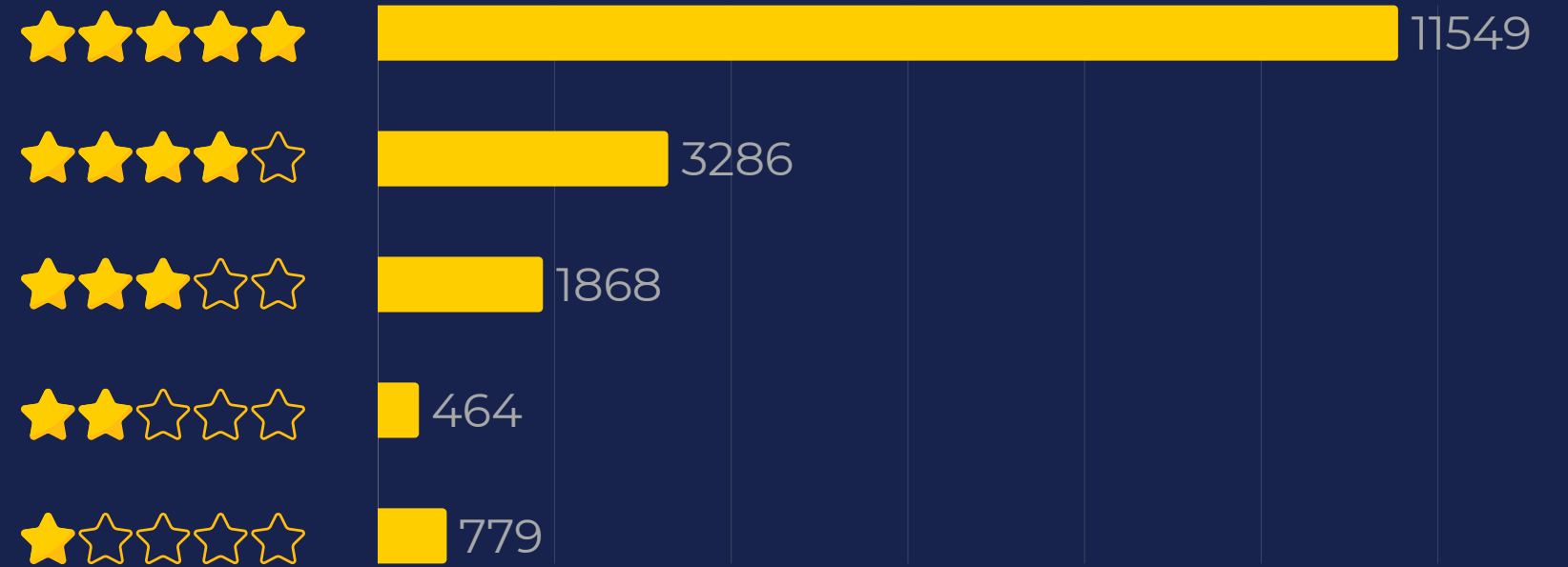
Un **64,2%** dio una reseña
positiva de 5 estrellas

Este alto porcentaje de valoraciones positivas sugiere una tendencia general de satisfacción entre los residentes, aunque es importante analizar si estas valoraciones incluyen comentarios o no, ya que muchas podrían ser valoraciones sin texto que no reflejan experiencias detalladas.

¿Que nota
tienen los
condominios
según sus
usuarios?



4.36 ★ (17.946.)




Comentarios en las reseñas

Esto significa que más de la mitad de las reseñas son solo numéricas (estrellas), lo que limita la posibilidad de análisis cualitativo, si no se considera solo ese 40% con contenido textual. Esta proporción es bastante típica en plataformas como Google Maps, donde muchos usuarios asignan estrellas sin dejar comentarios.

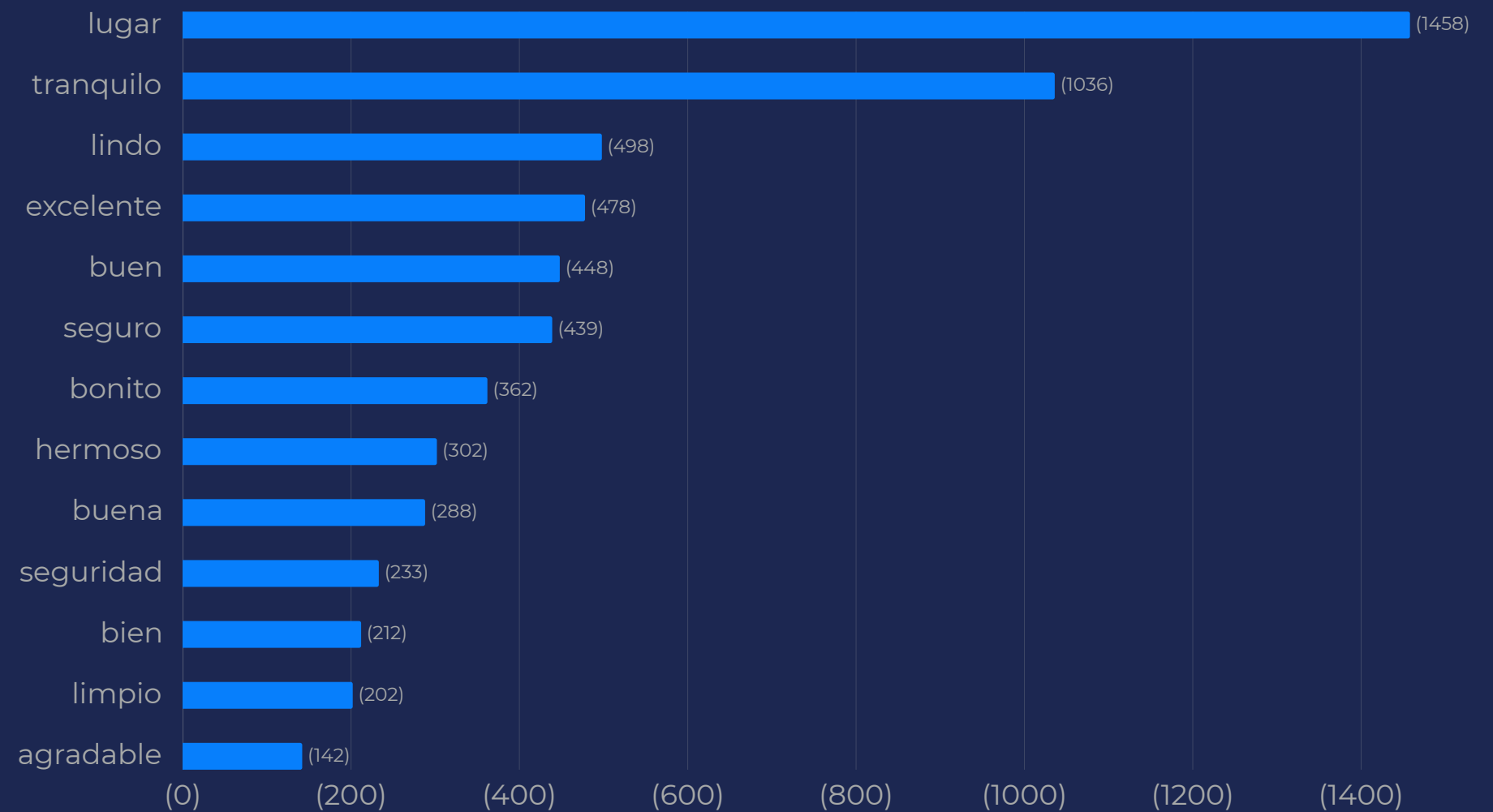
 **60.5%**
...tiene un **comentario en texto**
lo que **permite conocer la opinión del cliente** en sus propias palabras



 **39.5%**
...**NO tiene un comentario en texto**. El cliente **guarda su opinión** y califica **cuantitativamente**

¿Qué dicen las reseñas de 5★ estrellas?

Las reseñas de 5 estrellas están marcadas por palabras como "bonito", "seguro", "tranquilo" y "lugar", reflejando un fuerte aprecio por la estética, la seguridad y el ambiente del condominio. Estas personas valoran la armonía del entorno y la percepción de bienestar.

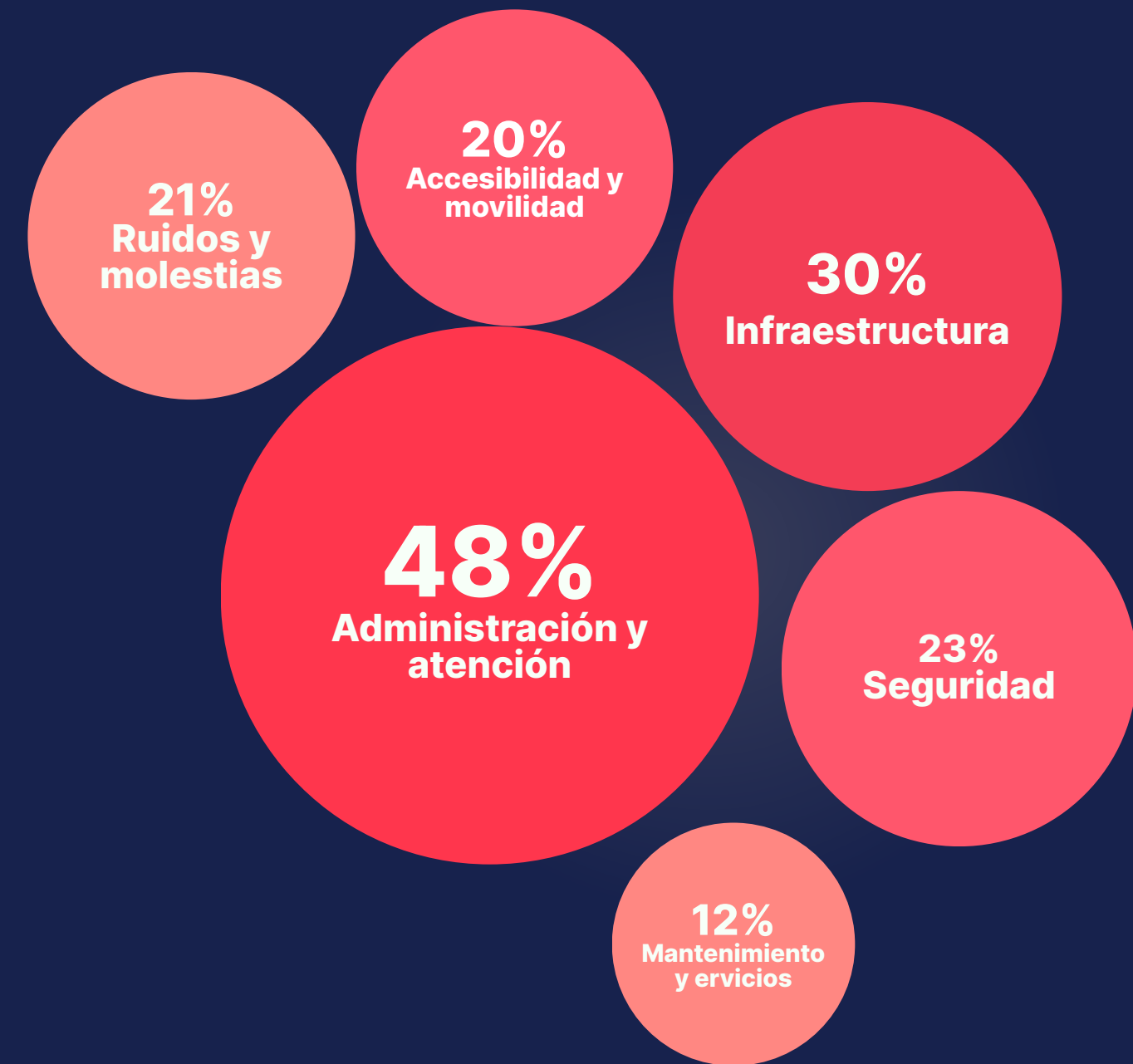


*“Mala gestión,
sin respuesta.”*

1.0 ★☆☆☆☆

El foco principal de insatisfacción es la **gestión administrativa**, pero muchas otras categorías se conectan con ella. Por ejemplo, fallas en infraestructura o servicios tienden a ser atribuidas a la inacción de la administración. Estos datos muestran que mejorar la administración impacta positivamente en todas las demás áreas, ya que es percibida como el eje articulador del bienestar en el condominio.

¿Te gustaría que preparemos una visualización para presentar esta interpretación al comité o una priorización por urgencia y frecuencia?



“¡Pésimo!”

1.0 ★☆☆☆☆

Aislando las opiniones de 1 estrella, se aprecia que la **administración y la atención** tienen la mayor concentración de reclamos en el Gran Santiago y el Gran Valparaíso.

Otro patrón interesante es cómo en el Gran Concepción los reclamos se centran más en la **accesibilidad y movilidad**, principalmente por la falta de estacionamientos y problemas en los portones de acceso. Aun así, el segundo factor más importante vuelve a recaer en la **administración**.

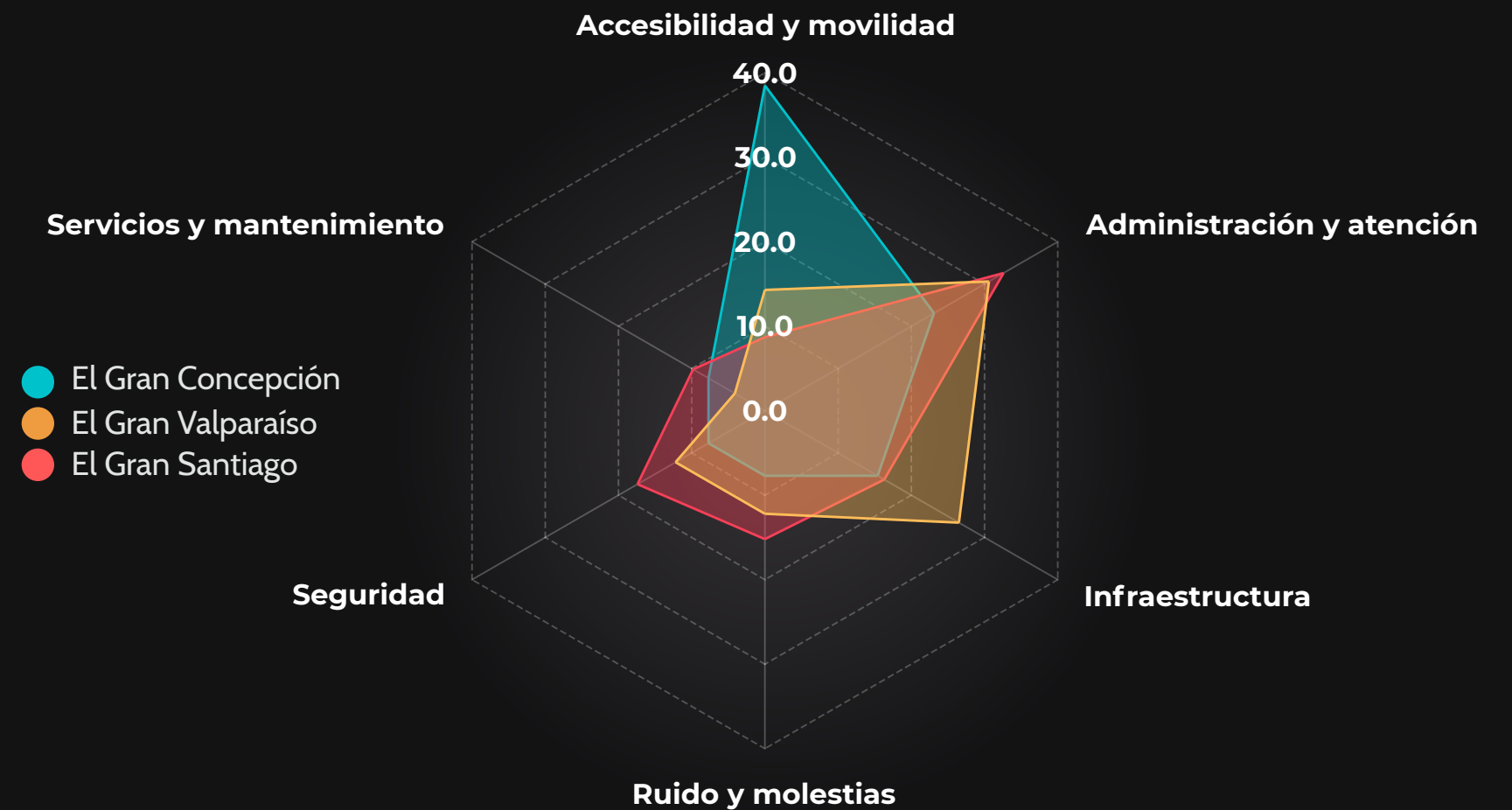


Gráfico de frecuencia de términos agrupados por área geográfica

¿Que se dice sobre la administración?



Parte 3:

Recomendaciones

Al comité...

El análisis de más de 17.000 reseñas en tres regiones del país revela que las principales críticas hacia la administración de los condominios se centran en la falta de respuesta a problemas, cobros poco claros, deterioro de espacios comunes y una notoria ausencia de la administración en el día a día. Para mejorar esta percepción, se recomienda implementar un modelo basado en transparencia financiera, canales de atención con trazabilidad y una presencia activa de la administración en terreno. La gestión eficiente no solo se demuestra resolviendo problemas, sino también generando confianza y cercanía con los residentes.



Conoce nuestra metodología

Con el uso de la información objetiva, desarrollamos nuestra estrategia para responder de forma directa a los problemas más importantes. Así optimizamos el uso de los recursos de la comunidad

[Más Información](#) >





Reporte para comités **CONDOMINIOS**

Boletín Digital
Investigación
de Mercado

Este informe es un documento exclusivo y protegido. Queda estrictamente prohibida su reproducción total o parcial, copia, distribución, publicación o plagio por cualquier medio físico o digital, sin autorización expresa por escrito de los titulares. Toda la información contenida ha sido desarrollada a partir de análisis propios, datos estratégicos y metodologías confidenciales.

Los derechos de uso y propiedad intelectual están reservados a sus autores.