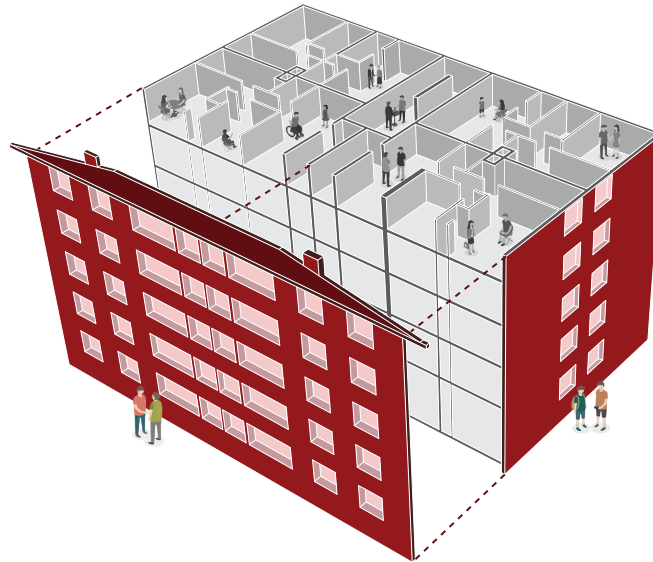




**ANÁLISIS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES  
FRENTE AL DETERIORO DEL HÁBITAT RESIDENCIAL DE CONJUNTOS  
HABITACIONALES EN EL AMS**

Comunas de Independencia y Recoleta

Tesis de Título de Arquitectura 2017 - 2018



**Diego Orlando Orrego Salinas**  
Prof. Guías: Jorge Larenas S. y Mariela Gaete R.

**Universidad de Chile**  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Escuela de Pregrado

Santiago, Chile  
2018



*En agradecimiento a mi familia por el apoyo incondicional recibido durante mi formación  
A mis profesores guías Jorge Larenas y Mariela Gaete por la conducción de esta tesis  
A mis amigos y a todos quienes colaboraron durante el proceso  
A la memoria de mi abuela materna*

## INDICE

---

Resumen	9
<b>CAPITULO 1 – PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>10</b>
1.1 Introducción	11
1.2 Problema de Investigación	14
1.2.1 Preguntas de Investigación	17
1.2.2 Hipótesis	17
1.2.3 Objetivos	17
a. Objetivo General	17
b. Objetivos Específicos	17
<b>CAPITULO 2 - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL DEL MINVU</b>	<b>18</b>
2.1 Antecedentes generales	20
2.2 Líneas de intervención y orientaciones estratégicas	25
2.2.1 Misión y objetivos estratégicos del MINVU	27
2.3 Mejoramiento Residencial: Programas urbano-habitacionales	28
2.3.1 Programa de Protección del Patrimonio Familiar	29
2.3.2 Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales	31
a. Principios orientadores	32
b. Componentes del programa	32
<b>CAPITULO 3 - MARCO CONCEPTUAL</b>	<b>36</b>
3.1 El Condominio Social en Chile	38
3.1.1 El concepto de vivienda y Condominio Social	38
3.1.2 Alcances jurídicos	42
3.1.3 Tipología y delimitación territorial	45
3.2 La Dinámica del Habitar	52
3.2.1 Conceptualización del Habitar	52
3.2.2 El Habitar en la vivienda social en altura	54
3.3 Hábitat residencial	59
3.3.1 Dimensión territorial	59
3.3.2 Dimensión sociocultural	61
3.3.3 Dimensión político-económica	62
3.4 Deterioro habitacional y obsolescencia	64
3.4.1 Deterioro físico-espacial	65
3.4.2 Deterioro en base a estimación del MINVU	67
<b>CAPITULO 4 – MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>70</b>
4.1 Enfoque de la Investigación	72
4.2 Casos de estudio	73
4.2.1 Criterios de elección de casos	73
4.2.2 Selección de casos de estudio	74
4.2.3 Contexto de proyectos en casos de estudio	79
4.3 Operacionalización de Variables	80

4.4 Fases de la Investigación	82
4.4.1 Etapa 1: Investigación documental	82
4.4.2 Etapa 2: Contacto con organismos e instituciones claves	82
4.4.3 Etapa 3: Estudio de condominios sociales	84
a. Revisión de documentación	84
b. Levantamiento de información en terreno	84
c. Trabajo con las dirigentas de los condominios	84
4.4.4 Etapa 4: Análisis e interpretación de resultados	85
<b>CAPITULO 5 – DESARROLLO Y ANÁLISIS DE RESULTADOS</b>	<b>86</b>
5.1 Contextualización Urbana de casos estudio	88
5.1.1 Antecedentes generales de Independencia y de Recoleta	88
5.1.2 Accesibilidad y localización de los conjuntos habitacionales	91
a. Población Juan Antonio Ríos	91
b. Población Arquitecto O’Herens	93
c. Población Santa Mónica C	95
5.2 Análisis de Condominios Sociales en estudio previo a la implementación del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS)	97
5.2.1 Condominio Social Salomón Sack	97
a. Características físico-espaciales	97
b. Características socioculturales	101
5.2.2 Condominio Social Comandante Canales	103
a. Características físico-espaciales	103
b. Características socioculturales	107
5.2.3 Condominio Social Arquitecto O’Herens	108
a. Características físico-espaciales	109
b. Características socioculturales	111
5.2.4 Condominio Social Santa Mónica C	112
a. Características físico-espaciales	113
b. Características socioculturales	118
5.3 Análisis político-económico de la operación del PMCS	119
5.3.1 Contextualización del accionar institucional del Programa	119
a. Cobertura del Subsidio	121
5.3.2 Requisitos y consideraciones en los proyectos de mejoramiento y ampliación	122
5.3.3 Focalización del Programa en PSAT de Independencia y Recoleta	124
a. PSAT de Independencia	124
b. PSAT de Recoleta	126
5.4 Análisis de la implementación del PMCS en casos de estudio	127
5.4.1 Condominio Social Salomón Sack	127
a. Ejecución de las obras	127
b. Aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria	129
5.4.2 Condominio Social Comandante Canales	131
a. Ejecución de las obras	131
b. Aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria	133
5.4.3 Condominio Social Arquitecto O’Herens	135
a. Ejecución de las obras	135
b. Aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria	136

---

5.4.4 Condominio Social Santa Mónica C	138
a. Ejecución de las obras	138
b. Aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria	140
<b>CAPITULO 6 – CONCLUSIONES</b>	142
<b>CAPITULO 7 – BIBLIOGRAFÍA</b>	148
<b>CAPÍTULO 8 - ANEXOS</b>	156

## INDICE DE TABLAS

---

Tabla 1: Diagnostico de Condominios Sociales	14
Tabla 2: Sistema de Adquisición de Viviendas	21
Tabla 3: Síntesis de Ejecución del Plan de Habilitación Social	35
Tabla 4: Distribución Regional de Condominios Sociales en altura	40
Tabla 5: Síntesis de condominios beneficiados	79
Tabla 6: Enfoque conceptual metodológico	81
Tabla 7: Objetivos y técnicas de investigación utilizadas	83
Tabla 8: Matriz de entrevistas realizadas a informantes claves	85
Tabla 9: Montos de subsidio para proyectos según Título I y Título II	122

## INDICE DE FIGURAS

---

Figura 1: Localización de conjuntos sociales vs precio de suelo en Santiago	23
Figura 2: Localización de conjuntos sociales vs distribución socioeconómica en Santiago	24
Figura 3: Composición del parque habitacional en Chile	25
Figura 4: Composición del déficit habitacional cualitativo	26
Figura 5: Actores claves en la implementación del PPPF	30
Figura 6: Obras de Título I ejecutadas en Población Arquitecto O’Herens – Recoleta	33
Figuras 7 y 8: Obras de Título II ejecutadas en Población Juan Antonio Ríos – Independencia	34
Figuras 9 y 10: Obras de Título III ejecutadas en Población Santa Teresa – La Florida	34
Figura 12: Promedio de Departamentos por Conjunto Habitacional y por Copropiedad	41
Figura 13: Distinción de dominio sobre bienes en Condominio Tipo A, según Ley 19.537	43
Figura 14: Ejemplos de tipologías de emplazamiento de conjuntos habitacionales	46
Figura 15: Principales sistemas de agrupamiento en Condominios Sociales	48
Figura 16: Tipología de bloque Colectivo 500 – Población Juan Antonio Ríos Sector 2C	49
Figura 17: Tipología de bloque Colectivo 1020 – Población Arquitecto O’Herens	49
Figura 18: Tipología de bloques perpendiculares – Población Juan Antonio Ríos Sector 3B	50
Figura 19: Tipología de bloques PVB SERVIU – Población Santa Mónica C	51
Figura 20: Intervenciones adaptativas en condominios sociales	55
Figura 21: Ampliación irregular en condominio social	56
Figura 22: Microbasural en condominio social	56
Figura 23: Escalas de la dimensión territorial del hábitat residencial	60
Figura 24: Deterioro por obsolescencia física en condominios sociales	66
Figura 25: Ubicación de comunas en estudio	74
Figura 26: Emplazamiento de conjuntos habitacionales en estudio	75
Figura 27: Ubicación Condominio Salomón Sack Block 26	76
Figura 28: Ubicación Condominio Comandante Canales Block 27	76
Figura 29: Ubicación Condominio Arquitecto O’Herens Lote A-3	78
Figura 30: Ubicación Condominio Santa Mónica C Lote N° 1	78
Figura 31: Crecimiento de la zona norte de Santiago 1910 – 1996	88
Figura 32: Vista aérea de Independencia y Recoleta en la zona norte de Santiago	89
Figura 33: Red vial de las comunas de Independencia y Recoleta	90
Figura 34: Disponibilidad de áreas verdes dentro de Independencia y Recoleta	91
Figura 35: Planta Población Juan Antonio Ríos – Independencia	92
Figura 36: Bloques de Población Juan Antonio Ríos aledaños a Panamericana Norte	93
Figura 37: Espacio público entre bloques Población Juan Antonio Ríos Sector 2C	93
Figura 38: Accesibilidad a la Población Arquitecto O’Herens – Recoleta	94
Figura 39: Tipología comercial Arquitecto O’Herens	95

Figura 40: Emplazamiento de bloques Colectivo 1020 respecto a la calle	95
Figura 41: Accesibilidad a Población Santa Mónica C – Recoleta	96
Figura 42: Vista panorámica de la Población Santa Mónica C en Recoleta	97
Figura 43: Deterioro al interior de viviendas Condominio Salomón Sack	98
Figura 44: Planimetría bloque Condominio Salomón Sack	100
Figura 45: Deterioro en edificio y áreas comunes Condominio Salomón Sack	101
Figura 46: Deterioro al interior de viviendas Condominio Comandante Canales	104
Figura 47: Planimetría bloque Condominio Comandante Canales	106
Figura 48: Deterioro en edificio y áreas comunes Condominio Comandante Canales	107
Figura 49: Deterioro al interior de viviendas Condominio Arquitecto O’Herens	109
Figura 50: Elevaciones bloque Condominio Arquitecto O’Herens	110
Figura 51: Deterioro en edificio y áreas comunes Condominio Arquitecto O’Herens	111
Figura 52: Entorno inmediato a bloques de Condominio Arquitecto O’Herens en Recoleta	113
Figura 53: Problemas de deterioro en viviendas de Condominio Santa Mónica C	114
Figura 54: Planimetría bloque Condominio Santa Mónica C	116
Figura 55: Problema derivados del deterioro en edificios y áreas comunes Condominio Santa Mónica C	117
Figura 56: Incorporación del auto en Condominio Santa Mónica C	118
Figura 57: Apropiación en pasillos	119
Figura 58: Deterioro en Condominio Vestex	125
Figura 59: Instalación de farolas solares fotovoltaicas	127
Figura 60: Proyectos en ejecución en Condominio Salomón Sack	130
Figura 61: Reparación ducto sanitario en Condominio Comandante Canales	132
Figura 62: Proyectos ejecutados en Condominio Comandante Canales	134
Figura 63: Proyectos ejecutados en Condominio Arquitecto O’Herens	137
Figura 64: Asamblea en Arq. O’Herens	137
Figura 65: Proyectos ejecutados en Condominio Santa Mónica C	139



## RESUMEN

Durante los últimos años, se ha venido formulando en base a una lógica sistemática, una serie de políticas y programas que han buscado ocuparse de los problemas que afectan a los condominios de vivienda social en altura. Al respecto, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la identificación de riesgos-amenazas y el fortalecimiento de la organización comunitaria han estado directamente relacionados con un componente arquitectónico, uno social y otro legal, los que proponen en conjunto, un desafío para lograr una intervención sostenida en el tiempo. En este sentido, en el año 2011 surge el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) cuyo propósito es "mejorar la organización de la comunidad y la calidad de la infraestructura en condominios sociales que presentan un alto nivel de deterioro y vulnerabilidad, a través de proyectos de intervención física y la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria" (MINVU, 2011:4).

Sin embargo, se desconoce si bajo la operación de demanda como estrategia del Programa se estén atendiendo los problemas más prioritarios en el deterioro de las áreas y bienes comunes de los condominios y qué tan integral es la solución a la realidad que enfrentan los conjuntos. Esto genera conflictos entre la lógica sectorial y los desafíos que plantea el habitar, donde existe un desequilibrio entre las características multidimensionales del problema versus una solución limitada y sectorizada.

Este trabajo pretende analizar la pertinencia del PMCS para resolver los diversos problemas de deterioro y obsolescencia del hábitat residencial y del habitar en este tipo de viviendas, seleccionando como territorio

objetivo a condominios sociales que sean objeto del programa y que estén ubicados en las comunas de Recoleta e Independencia. Este territorio alberga una variedad de tipologías de construcción tomando en consideración el surgimiento y consolidación de los colectivos y bloques de conjuntos habitacionales como prototipo de vivienda estandarizada para su implementación masiva.

Se realiza una observación sistemática de los diversos requerimientos de mejoramiento en los condominios de las comunas mencionadas y la dinámica social que se produce en ellos, con el fin de estimar tendencias que aporten a comprender la oferta que entrega el PMCS y cómo ha influido en el mejoramiento del hábitat residencial de estas viviendas. Para ello, se realiza una revisión bibliográfica del programa, la observación en terreno y documentación de los distintos casos de estudio y la aplicación de entrevistas a informantes claves de organismos institucionales y a los dirigentes de cada condominio.

A partir de lo anterior se plantea que, si bien el PMCS se hace cargo de la dimensión físico-espacial en su multiescalaridad, ya sea sobre los bloques de vivienda como en las áreas comunes de los condominios, su labor resulta insuficiente pues no logra resolver el problema de deterioro en su totalidad. Sumado a ello, existen fricciones en el ámbito sociocultural que afectan directamente el habitar, la organización de las comunidades y que el Programa no remedia eficazmente.

**PALABRAS CLAVES:** PMCS, Condominio Social, Hábitat Residencial, Deterioro, Política Habitacional, Mejoramiento, Ley de Copropiedad Inmobiliaria.



# **CAPÍTULO 1**

## PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

## 1.1 INTRODUCCIÓN

---

Esta investigación surge a raíz del trabajo monográfico elaborado durante el Seminario de Investigación de Arquitectura<sup>1</sup> en el primer semestre del año 2016 y producto de la participación activa y el conocimiento adquirido en el proyecto de investigación “Regeneración de conjuntos habitacionales de vivienda social en altura: un desafío emergente para la política pública chilena”.<sup>2</sup> Este proyecto fue desarrollado a partir de los casos de estudio: Población Valle de la Luna (Quilicura), Población Huemul II y III (Santiago) y Población Lo Hermida (Peñalolén), durante el segundo semestre del año en mención.

El incentivo para continuar en esta línea se centra en develar los fenómenos de “fricción y externalidades negativas” (Arriagada, 2013) que se suscitan en condominios sociales producto de la incompatibilidad de usos y actividades del habitar, contenidas en un hábitat residencial con progresiva degradación y deterioro físico-espacial causados por:

*“la calidad constructiva, el diseño, la espacialidad y localización de las viviendas; el grado de organización de las comunidades residentes, sus características y formas de habitar, y de las dificultades para cumplir efectivamente con la ley de copropiedad inmobiliaria que norma este tipo de viviendas” (Ferrer, 2015:7).*

---

1 ORREGO, D., (2016). Análisis del componente de ampliación de viviendas en el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales. Población Santa Teresa, comuna de La Florida. FAU – Universidad de Chile.

2 LARENAS SALAS, J. FLORES, M. y ORREGO, D. (2018-06). Proyecto regeneración de conjuntos habitacionales de vivienda social en altura. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/149683>

Por otra parte, el escenario que enfrentan los condominios sociales ha conllevado, en la mayoría de los casos, que sean los habitantes quienes intervengan su hábitat residencial, evidenciando de esta manera el carácter dinámico de la vivienda al considerar que es un proceso de transformación continua; en que la vivienda se modifica y adecúa según varíen las exigencias y necesidades de cada familia (Sepúlveda et al., 2005).

La vida en copropiedad incluye exigencias particulares de organización de sus residentes, en un nivel necesario para poder ejecutar las tareas de mantención y/o reparación de bienes comunes, así como sentar las bases para la generación de un adecuado capital social. De no lograr tal organización se generan impactos negativos, afectándose el proceso de aminorar el deterioro progresivo de edificios y áreas comunes, lo que repercute también en las unidades de vivienda.

Respecto a lo anterior, el panorama actual de los condominios sociales evidencia problemas relacionados con el deterioro físico de inmuebles, la espacialidad de viviendas, disponibilidad de equipamientos y, también, con inapropiados usos de espacios exteriores, entre los que se señala: apropiaciones de áreas comunes en primer piso (45%), ampliaciones irregulares (32%), micro basurales (32%) y sitios eriazos (29%), según el Catastro desarrollado por el MINVU (2014).

Por otro lado, se manifiesta el desarraigo con el lugar y entorno donde se vive, el cual investigadores como Ducci (1997) y Sabatini et al. (2001) lo establecen como una progresiva desintegración social de estos conjuntos al ver disminuidas las condiciones de habitabilidad y aumentado la segregación residencial. Esto ha llevado a que se generen conductas desviadas como el alcoholismo, la drogadicción, la violencia, la delincuencia, tanto en el espacio exterior como al interior de la familia. Aquellos elementos refuerzan la marginalidad y estigmatización que experimentan los habitantes de los conjuntos de vivienda social.

De este modo, se genera también un deterioro de índole social, que en muchos casos promueve la lógica del individualismo y "sentido de soberanía sobre el espacio interior, como un poderoso sentimiento de responsabilidad por los destinos de la propia vida" (Besoain y Cornejo, 2015:23). Así, se desarrollan fronteras entre lo público o lo ajeno y lo privado o íntimo, caracterizado por la búsqueda de bienestar, de goce y disfrute.

Se considera que el estudio y reconocimiento de fenómenos físicos y culturales evidenciados en el habitar y en las intervenciones hechas por los habitantes en sus viviendas y entornos, pueden convertirse en herramientas de discusión para el análisis, la planificación, gestión e implementación de programas de mejoramiento como respuesta institucional al parque habitacional existente.

En este sentido, este trabajo pretende analizar la pertinencia del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) para resolver los problemas del habitar y del hábitat residencial de este tipo de vivienda, seleccionando como territorio objetivo a conjuntos de viviendas sociales en altura que sean objeto del programa y que estén ubicados en las comunas de Recoleta e Independencia. Este territorio alberga una variedad de tipologías de construcción tomando en consideración el surgimiento y consolidación de los colectivos y bloques de conjuntos habitacionales como prototipo de vivienda estandarizada para su implementación masiva.

De este modo, podemos encontrar diseños elaborados bajo la labor ejercida por la Corporación de la Vivienda (CORVI) y por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU). Esto posibilita tener una diversidad de hábitat residenciales desde un enfoque físico-espacial como también sociocultural, que permite observar y abordar las condiciones de degradación y deterioro producto de las distintas actividades del habitar.

La presente tesis posee un carácter principalmente descriptivo y cualitativo, con un enfoque exploratorio. En esta, se realiza una observación sistemática de los diversos requerimientos de mejoramiento en los condominios de las comunas mencionadas y la dinámica social que se produce en ellos, con el fin de estimar tendencias que aporten a comprender la oferta que entrega el PMCS y cómo ha influido en el mejoramiento del hábitat residencial de estas viviendas.

Este documento se compone de cinco capítulos más un apartado de conclusiones, cada uno de los cuales abarca una línea temática distinta. El primer capítulo consiste en el planteamiento del problema de investigación, introduciendo la relevancia de las situaciones existentes en los condominios sociales y su relación con la implementación del PMCS.

El segundo capítulo describe los elementos constitutivos de la política habitacional del MINVU tendientes al mejoramiento del parque de viviendas existentes. Se expone el desarrollo de los conjuntos habitacionales en la ciudad de Santiago, producto de la evolución de la política de vivienda en Chile desde un enfoque universalista en la solución habitacional a una solución coherente con un Estado de carácter subsidiario. Se plantea la respuesta institucional frente al déficit cualitativo, específicamente en relación a los lineamientos del PMCS como objeto de estudio.

En el tercer capítulo, se expone el marco teórico a partir de una discusión bibliográfica centrada en los conceptos utilizados en la investigación. Dentro de estos se aborda el condominio social como tipología de vivienda con sus alcances jurídicos y aspectos físico-espaciales; el habitar y la multidimensionalidad del hábitat residencial y, también, la caracterización del deterioro y obsolescencia con el fin de clarificar sus formas de expresión y relación con el programa.

El cuarto capítulo presenta la metodología que se implementó para el desarrollo de la investigación, tomando en cuenta una etapa de revisión bibliográfica referido al modelo de implementación u operación que tiene el PMCS y otra de carácter cualitativo sobre los casos de estudio analizados. Para ello, se consideraron distintos métodos e instrumentos para la producción de datos.

En el quinto capítulo se procesa la información y se expone el análisis de los distintos casos de estudio y la implementación del programa en ellos, basada en la experiencia de dirigentes de distintos condominios sociales, los municipios encargados de ejecutar los proyectos y la institucionalidad que encabeza los subsidios.

Finalmente, se presentan conclusiones que constatan el cumplimiento de los objetivos planteados y de la discusión de hipótesis e ideas fuerza contenidas en el planteamiento del problema, desarrollada a lo largo del estudio.

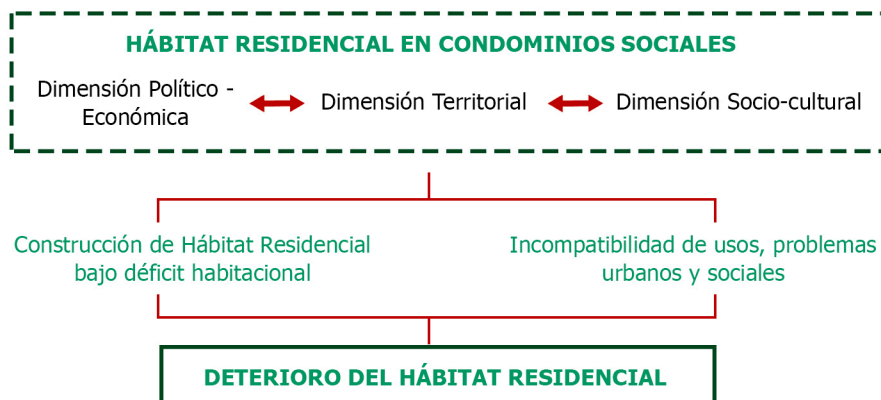
## 1.2 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La problematización se empieza a construir a partir de la propia experiencia en investigaciones previas como fue la Práctica Profesional de Arquitectura en el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes de CORDESAN y el Seminario de Investigación referido al componente de ampliación de viviendas en el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales.

En este contexto, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de estos tipos de vivienda, la identificación de riesgos-amenazas y el fortalecimiento de la organización comunitaria han estado directamente relacionados con un componente arquitectónico, uno social y otro legal, los que proponen en conjunto, un desafío para lograr una intervención sostenida en el tiempo. Esta situación se plantea con mayor énfasis e interés en los condominios sociales, pues representan una alta complejidad comprendida como una amalgama de una particular configuración físico espacial, un régimen especial de propiedad y dominio; además de usos y prácticas consolidadas por sus habitantes (ver tabla 1).

Durante los últimos años, los condominios de vivienda social en altura han alcanzado un importante lugar en el contexto de la política habitacional chilena, posicionándose cada vez más como un ámbito de acción sectorial de relevancia. En base a dicho escenario, desde el año 2006 se ha venido formulando en una lógica sistemática, una serie de políticas y programas que han buscado ocuparse del tema y de los propios problemas de este tipo de vivienda. Además, la Política Nacional de Desarrollo Urbano apunta de forma explícita a los condominios de vivienda social en altura como un área de intervención prioritaria bajo el cumplimiento de dos objetivos: "revertir las actuales situaciones de segregación social urbana" y "fomentar el desarrollo y fortalecimiento de las comunidades" (MINVU, 2014b:25).

**Tabla 1: Diagnóstico de Condominios Sociales**



Fuente: Elaboración propia.

3 Corporación para el Desarrollo de Santiago, entidad privada con personalidad jurídica, sin fines de lucro y que vinculada estrechamente con la Municipalidad de Santiago busca promover el desarrollo urbanístico, económico y social de esta comuna.

En este sentido, el MINVU ha enfrentado la problemática habitacional desde un punto de vista cuantitativo y cualitativo. Por ello, y buscando mejorar las condiciones del parque de viviendas existentes, surge el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF)- DS N°255 (V. y U.) de 2006-, el cual focaliza su acción en evitar que este parque no pase a una condición irrecuperable y se pueda mejorar el patrimonio familiar.<sup>4</sup> El plan de acción de este programa se lleva a cabo a partir de Llamados, que destinan el financiamiento de obras de Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento de Entorno (Título I), Mejoramiento de la Vivienda (Título II) o Ampliación de la Vivienda (Título III).

No obstante, en el año 2011 se incrementa el apoyo y la consideración por la vivienda social en altura y surge en el marco del PPPF, el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) cuyo propósito es “mejorar la organización de la comunidad y calidad de la infraestructura en condominios sociales que presentan un alto nivel de deterioro y vulnerabilidad, a través de proyectos de intervención física y la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria” (MINVU, 2011:4). De este modo, se pretende mejorar la calidad del hábitat residencial de las familias y, con ello, contribuir a disminuir el déficit urbano habitacional cualitativo existente.

EL PMCS desarrolla proyectos bajo la modalidad de tres títulos: Título I – Mejoramiento del Entorno, Título II – Mejoramiento de la Vivienda y Título III – Ampliación de la Vivienda. Éstos han beneficiado a más 91.781 postulantes equivalentes a 1.631 copropiedades entre 2014 y 2018, siendo el Título II el que mayor número de intervenciones registra sobre las 60 mil viviendas (MINVU, 2018). Sin embargo, se desconoce si bajo la operación de demanda como estrategia del Programa

se estén atendiendo los problemas más prioritarios en el deterioro de las áreas y bienes comunes de los condominios y qué tan integral es la solución a la realidad que enfrentan los conjuntos, considerándose que los proyectos responden a intervenciones puntuales y limitadas a los máximos de subsidios asignados a cada beneficiario efectivo<sup>5</sup>.

Esto genera conflictos entre la lógica sectorial y los desafíos que plantea el habitar, donde existe un desequilibrio entre las características multidimensionales del problema versus una solución limitada y sectorizada. En este sentido, se observa que existen limitados fundamentos teóricos conceptuales en la formulación del PMCS, error teórico, atribuibles a variables que intervengan entre los proyectos y los resultados del programa, lo que puede llevar a desencuentros entre la oferta y la demanda en particular de un territorio (Fernández et al., 1999).

Otro aspecto relevante en cuanto a la rigidez y aplicación del programa, es que existe un desequilibrio entre los ritmos de avance establecidos reglamentariamente y los ritmos propios de reconocimiento, participación socio comunitaria y ejecución de obras que son propios de cada condominio. Esta situación ha derivado en retrasos, modificaciones y esfuerzos adicionales en la marcha de distintos proyectos, resultando en errores operacionales.

Si bien se reconocen los esfuerzos dirigidos a reducir el déficit cualitativo que presentan las viviendas sociales en altura, al inicio de esta investigación no se encontraron estudios específicos sobre los tipos de condominio y magnitud de deterioro que presentan, así como el nivel de organización de la comunidad y los conflictos sociales derivados.

4 Dentro de los énfasis programáticos propuestos por el MINVU surge también la formulación del Programa Quiero Mi Barrio.

5 Se entiende cada beneficiario efectivo como cada vivienda u hogar que cumple los criterios de priorización y que, por lo tanto, el programa planifica atender en un año determinado.

El problema se ha diagnosticado de manera general a raíz de lo expuesto en el Catastro Nacional de Condominios Sociales (MINVU, 2014). Sin embargo, se hace necesario identificar las múltiples formas del habitar en este tipo de vivienda a partir de una evaluación territorial, sociocultural y político-económica, propia del hábitat residencial. Además, se desconoce el grado de satisfacción de los habitantes con el programa y el nivel de mejoramiento en su bienestar derivado de esto. Por otra parte, no hay claridad respecto a labores de mantención previstas y seguimiento posterior a la ejecución de las obras.

Según lo anterior, el problema de investigación aborda la pertinencia del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales para resolver los problemas del habitar y del hábitat residencial de este tipo de vivienda. Desde esta perspectiva, este estudio contribuye a dejar en manifiesto la brecha existente entre los problemas físico-espaciales y socio-culturales que presentan los condominios sociales y las herramientas que el programa en cuestión tiene para hacerse cargo de ellos. Se busca generar evidencia desde un enfoque de habitar-hábitat residencial y contrastarla con el modelo operativo del PMCS, tomando casos de estudios que permitan evaluar su funcionamiento en las comunas de Recoleta e Independencia, dentro del Área Metropolitana de Santiago (AMS)<sup>6</sup>.

El territorio en estudio da cuenta de cierta homogeneidad y un proceso de poblamiento histórico que implicó la construcción de variadas tipologías de conjuntos de vivienda social en altura bajo distintos entes gestores. Sin embargo, este estudio no busca establecer una revisión exhaustiva de las múltiples tipologías que existen y el modelo imperante detrás, si no que

pretende abordar el problema de investigación en determinados casos, con el fin de estimar tendencias que aporten a comprender la brecha existente entre las condiciones de habitabilidad de los condominios sociales y la oferta que brinda el programa en cuestión.

En este sentido, a través de los departamentos de vivienda de los municipios de Independencia y Recoleta, se llegó a conjuntos habitacionales con copropiedades que han tenido la necesidad de mejorar su hábitat residencial y donde el PMCS se ha implementado. Según estas características, se consideró la Población Arquitecto O'Herens, condominio "Lote Sector A-3 Blocks 9 al 19" (CORVI) y a la Población Santa Mónica C, condominio "Lote N° 1 Blocks 1, 2, 4, 5, 7 y 8" (SERVIU) en la comuna de Recoleta. También se eligió la Población Juan Antonio Ríos, condominios "Salomón Sack 440 Block 26" (CORVI) y "Comandante Canales 1824 Block 27" (CORVI) en la comuna de Independencia.<sup>7</sup>

Tomando el contexto de deterioro y el ámbito social de los casos seleccionados como un aspecto base y transversal para un programa como éste, surgen interrogantes acerca la pertinencia y sustentabilidad de las intervenciones realizadas en los condominios. Estas reflexiones emergen a partir de la definición de cuáles son las condicionantes de deterioro que están dentro de los ámbitos de acción del programa y cuáles no.

A continuación, se describen las preguntas y objetivos de esta investigación, con el fin de analizar el deterioro de las condicionantes físico-espaciales y la dinámica social al interior de casos de condominios sociales, en contraste a la estrategia de intervención del PMCS.

6 La construcción de viviendas sociales se ha consolidado en la Región Metropolitana, existiendo 489 conjuntos equivalentes a 202.026 viviendas (Rodríguez y Sugranyes, 2011).

7 La justificación de los casos de estudio es profundizada en el Capítulo 4 – Marco Metodológico.



### 1.2.1 Pregunta de Investigación

A partir de lo anterior, se propuso responder la siguiente pregunta:

**¿El Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) permite abordar con pertinencia los diversos problemas de deterioro y obsolescencia del hábitat residencial y del habitar en este tipo de viviendas?**

### 1.2.2 Hipótesis

Si bien el PMCS se hace cargo de la dimensión físico-espacial en su multiescalaridad, ya sea sobre las unidades de viviendas como en las áreas comunes de los condominios, su labor resulta insuficiente pues no logra resolver el problema de deterioro en su totalidad. Sumado a ello, existen fricciones en el ámbito sociocultural que afectan directamente el habitar, la organización de las comunidades y que el Programa no remedia eficazmente.

En este sentido, existe una brecha en el campo de la problematización del hábitat residencial de condominios sociales, a partir de la oferta que contiene el PMCS, y los problemas que caracterizan el habitar en este tipo de vivienda.

### 1.2.3 Objetivos

#### a) Objetivo General

Analizar la pertinencia del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) para atender los diversos problemas de deterioro y obsolescencia del hábitat residencial y del habitar que caracterizan a este tipo de vivienda, a partir del estudio de casos localizados en las comunas de Recoleta e Independencia, Región Metropolitana.

#### b) Objetivos Específicos

- Describir y analizar el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales en sus distintos componentes.
- Identificar tipologías de deterioro y obsolescencia en condominios sociales desde un enfoque de hábitat residencial a partir de los casos de estudio abordados.
- Describir y analizar la implementación del programa en los casos de estudio abordados.



## **CAPÍTULO 2**

### ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL DEL MINVU

Este capítulo presenta los ejes y directrices de la política habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a partir del enfoque cualitativo que el Estado establece para mejorar la calidad del parque de viviendas existentes, haciendo énfasis en los condominios sociales. Para ello, se hace referencia a determinados antecedentes, la misión institucional, objetivos estratégicos y una aproximación en cuanto al desarrollo de programas urbano-habitacionales tendientes a enfrentar el deterioro del hábitat residencial de este tipo de vivienda.

A partir del despliegue de información procedente del MINVU y de antecedentes relevantes a considerar en los procesos de construcción de políticas dirigidas al mejoramiento habitacional de la vivienda social en altura, se pretende dejar en manifiesto “el deber ser” del PMCS. Esto, con las distintas normas y reglas que rigen a cada una de las iniciativas.

## 2.1 ANTECEDENTES GENERALES

---

La vivienda es uno de los principales medios de transformación de la ciudad, tanto a nivel territorial como social. Por lo tanto, la problemática urbano-habitacional del país llega a ser un importante tema político a lo largo del tiempo, con especial atención en la ejecución de proyectos de vivienda social, que se considera dentro de las políticas públicas del Estado.

En este contexto, a partir de los años 60 se inició un período de construcción de grandes conjuntos habitacionales por parte de la Corporación de la Vivienda (CORVI) como consecuencia de la implementación del DFL N°2 de 1959, el cual configuraba un solo departamento técnico para la construcción de viviendas económicas y que se hacía cargo de los sectores medios atendidos anteriormente por las cajas de previsión (Bonomo, 2009). El Estado centraba las decisiones proyectuales de diseño y construcción en los patrones urbanos del movimiento moderno, la racionalización de las formas, dimensiones y costos.

Adicionalmente, se fortalece la industrialización de la construcción y producción de materiales como tema central de la institucionalidad de la CORVI, con el fin de abaratar las viviendas y ampliar la cantidad de unidades de los planes habitacionales. Esto contribuyó a que "la idea de vida colectiva como solución a la vivienda pública" (Bustos, MINVU 2014:127) se consolidara en la alta replicabilidad del "bloque" de departamentos como tipología estandarizada de edificación en altura, liberando la manzana y buscando la máxima eficiencia en el uso del suelo. Esta tipología se caracteriza por "superficies que en diversos casos superan las 50 hectáreas y las 2500 viviendas en proyectos que por su envergadura fueron construidos en varios años, desarrollados en diferentes etapas y diseñados por distintos arquitectos" (Bustos, MINVU 2014:195).

Posteriormente, se produjo "una reestructuración significativa en el sector vivienda con la creación del Ministerio, en el que se concentraron todas las instituciones relacionadas con la vivienda y el desarrollo urbano, lo que redefinió las funciones y experiencias de la CORVI hasta su disolución" (Aguirre y Rabi, 2009:38). Esto pretendió una coordinación entre programas de vivienda, equipamiento comunitarios y servicios de urbanización desarrollados en ese entonces por instituciones como la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) y la Corporación de Servicios Urbanos (COU).

Los esfuerzos que derivaron en la creación del MINVU en el año 1965 reflejaron el deseo por parte de sus gestores en crear un organismo que considerara la vivienda como un problema integral de la familia y relacionarla con el proceso urbano que experimentaban las ciudades a partir de la política habitacional implementada. A partir de aquel entonces se le asigna a este ministerio la formulación de toda la política habitacional del estado, "la orientación y control de la actividad privada, la distribución de los recursos para la construcción de viviendas en sectores urbanos y rurales, la planificación del desarrollo y mejoramiento urbano, atendiendo la ejecución de obras de equipamiento comunitario, pavimentación e instalaciones sanitarias en el país" (Hidalgo, 2004:220).

En este sentido, el panorama de la vivienda comenzó a ordenarse institucionalmente y posicionaba a esta cartera como tema central del desarrollo urbano, tomando en cuenta la influencia de los movimientos sociales en materia habitacional durante la segunda mitad de los años sesenta. Se observó un incremento en la demanda de viviendas como efecto del

aumento del crecimiento de la población y, por otra parte, una mayor migración campo-ciudad de familias en busca de mejores oportunidades.

A medida que fueron pasando los años, la política habitacional fue sufriendo modificaciones que se acentuaron con la implantación del régimen militar en el año 1973. El estado pasa a ejercer un rol subsidiario y fiscalizador a través del MINVU y SERVIU, relegando la gestión de la construcción de viviendas al sector privado en el marco del desarrollo de una economía neoliberal de mercado. Este cambio de política repercutió en el diseño de la vivienda, el cual fue replanteado para incorporar requerimientos cuantitativos en áreas y costos tales como: índices de ocupación y construcción, optimización de recursos, superficies mínimas, equipamientos y espacios públicos.

La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de 1979, otro cambio normativo, contempló la liberación de los mercados del suelo que atrajo a constructoras e inmobiliarias hacia la periferia, en búsqueda de vastos terrenos y suelos de menor valor. Esto causó una serie de problemas que transformó la estructura urbana, manifestándose en la forma de crecimiento de las ciudades<sup>8</sup>, la calidad de las construcciones, la disponibilidad de equipamientos y/o servicios, lo que en varios casos llevó a la segregación urbana. Lo anterior se relaciona directamente con el enfoque cuantitativo que adquirió la labor del MINVU en sus inicios y el déficit habitacional existente<sup>9</sup>.

El contexto de responsabilidades en la producción de viviendas (ver tabla 2) originó una redistribución de la población de menores ingresos hacia las periferias de las ciudades, lugares que presentan mayores déficits en infraestructura y equipamiento urbano, principalmente por su localización.

**Tabla 2: Sistema de Adquisición de Viviendas**  
Distribución de funciones y responsabilidades

FUNCIÓN	RESPONSABILIDADES		
	Demanda organizada por el Estado	1978	Demanda privada con apoyo financiero estatal
TERRENO	<b>P - E</b>		<b>P</b>
PROYECTO	<b>P</b>		<b>P</b>
FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN	<b>P</b>		<b>P</b>
CONSTRUCCIÓN	<b>P</b>		<b>P</b>
RIESGO	<b>E</b>		<b>P</b>
COMERCIALIZACIÓN	<b>E</b>		<b>P</b>
SUBSIDIO	<b>E</b>		<b>E</b>
FINANCIAMIENTO COMPRADOR	<b>E</b>		<b>P</b>

**P = Privado**  
**E = Estatal**

Fuente: Morandé y García, 2004.

8 La ciudad de Santiago aumentó casi 3 mil hectáreas anuales desde 1980 a 1985, llegando en ese último año a una cifra global de 46 mil hectáreas (Hidalgo, 2004).

9 Hacia 1973 existían 153.000 familias de extrema pobreza viviendo en campamentos y 117.000 familias en operaciones sitio (Poduje, 1988; citado por Rugiero, 1998).

Se produjo un éxodo entre zonas de origen o comunas expulsoras y zonas de destino o comunas receptoras (Tapia, 2011), caracterizadas por una arquitectura de "lo inacabado o incompleto, de lo discontinuado o de lo fragmentario y de lo desordenado o desarticulado" (San Martín, 1992:25).

Durante el periodo transcurrido entre 1973 y 1989, la acción del ministerio implicó la entrega de más de 300 mil viviendas, cifra no despreciable pero un tanto baja respecto a la enorme demanda generada por la población erradicada de campamentos, la cual concentraba el millón de viviendas. El principal referente habitacional con el que se construyó la mayor cantidad de viviendas en el Área Metropolitana de Santiago entre los años 1980 y 2002 fue el Programa de Vivienda Básica (PVB), el cual aportó con 203.236 unidades habitacionales equivalentes al 88,19% del parque habitacional (Tapia, 2011). Éstas presentaban una tipología de vivienda en extensión de dos pisos y, por otro lado, una modalidad block de tres y cuatro pisos.

En los años noventa se realizaron importantes cambios dentro del MINVU a través de nuevas alternativas de autoconstrucción y modalidades de postulación a programas como el ya citado PVB, que plantearon importantes desafíos en la gestión de la política habitacional. Se plantearon objetivos tales como: disminuir el déficit cuantitativo, avanzar en el mejoramiento de la calidad del parque de viviendas y aumentar los recursos orientados a entregar soluciones habitacionales a familias de menores ingresos.

Los principales logros se expresaron en las cifras alcanzadas pues se construyó una cantidad promedio de "80 mil soluciones habitacionales de carácter social entre los años 1990 y 1999, lo que permitió a muchas familias acceder a una residencia con condiciones mínimas de equipamiento y servicios" (Hidalgo, 2004:235). Esto permitió a muchos chilenos salir de la marginalidad en que se encontraban inicialmente, repercutiendo en continuar mejorando las condiciones de salubridad de la población de bajos ingresos.

Si bien estas cifras han podido reflejar un éxito cuantitativo dentro de la política habitacional del país<sup>10</sup>, incluso fuese convertido en un "modelo paradigmático de agencias de financiamiento internacional" (Sepúlveda y Fernández, 2006:35), surgieron conflictos y problemas diagnosticados que derivaron de las mismas metas alcanzadas. Persistentes críticas, en parte, por la precariedad de los materiales de construcción, el reducido espacio al interior de las viviendas, una urbanización deficiente, la falta de espacios públicos consolidados, sumado a la falta de accesibilidad e integración, impactó directamente en la satisfacción de las familias de conjuntos sociales.

El sistema de producción de viviendas enfocado en la cantidad por sobre la calidad, comenzó a hacer crisis en el invierno del año 1997, cuyo emblema lo constituye el caso de las casas Copeva<sup>11</sup>. Lo anterior, viene a constituir la cima de un escenario problemático dirigido a los sectores de menores ingresos, caracterizado por diversas y complejas limitaciones en el hábitat residencial<sup>12</sup> de

---

10 Hacia 1990 la estimación del déficit cuantitativo concentraba las 918.756 viviendas respecto a las 743.450 en el año 2000. Hoy en día este déficit es de 391.546 viviendas (CASEN 1990-2015).

11 Recordado caso públicamente en que numerosas casas recién entregadas a sus propietarios sufrieron las inclemencias de la lluvia que azotó a la zona central del país. Situación develada a partir de la filtración de agua al interior de las viviendas y el uso de materiales como nylon en un intento de los residentes para enfrentar la adversidad.

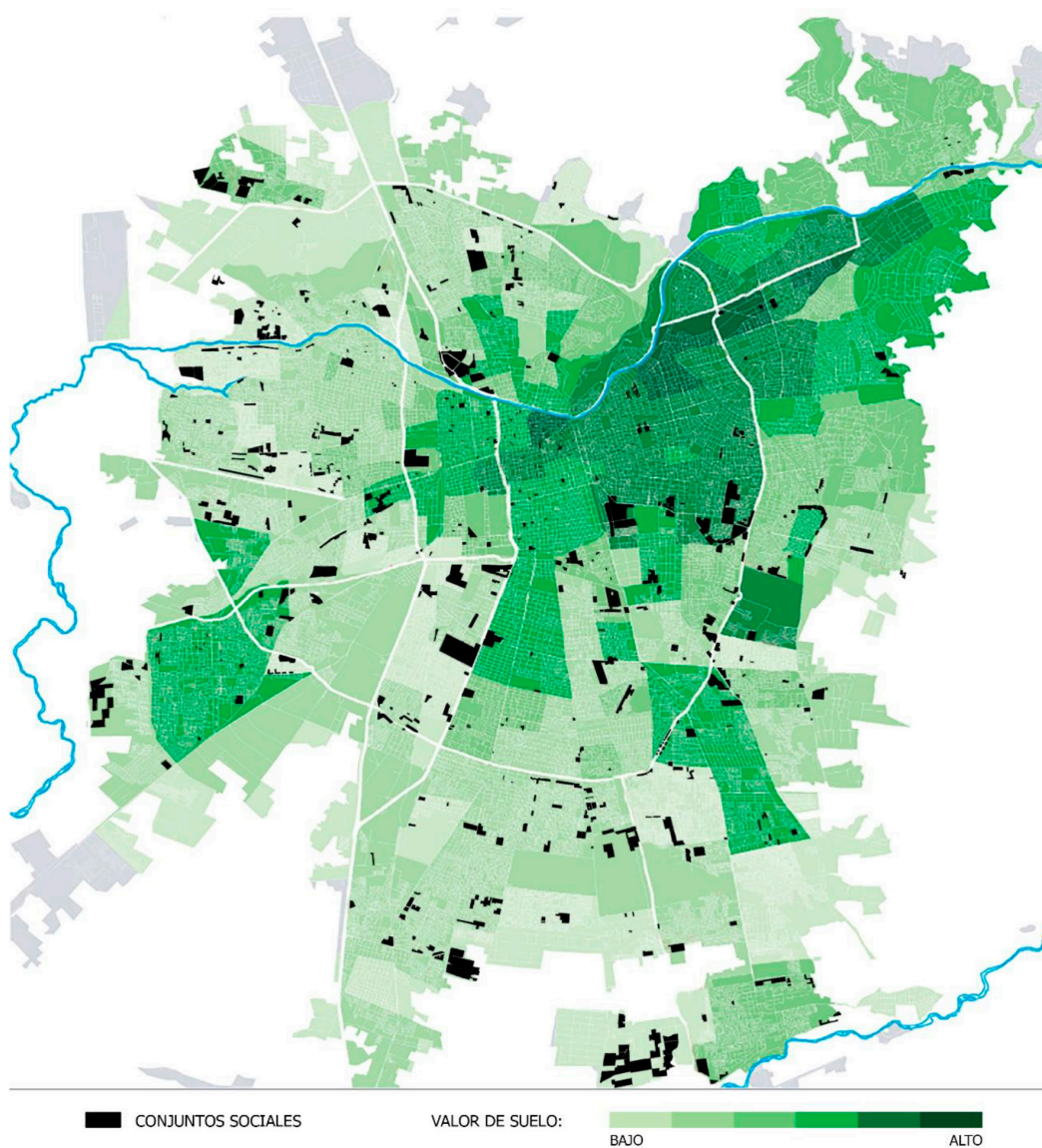
12 Hábitat residencial: el resultado de un proceso en permanente conformación de lugares en distintas escalas referidos al territorio que se distinguen por una forma particular de apropiación, dado por un vínculo cotidiano con unidades de experiencias singulares, potenciando relaciones de identidad y pertenencia, a partir de lo cual el habitante lo interviene y configura (INVI, 2005).

viviendas sociales en altura. Esto repercute significativamente en la forma de habitar y en el empoderamiento que se tiene sobre las viviendas y el entorno a éstas, dando paso al gran problema de los “con techo” (Rodríguez y Sugranyes, 2011).

De esta manera, carente de una adecuada y necesaria planificación de desarrollo urbano, Santiago ha crecido por

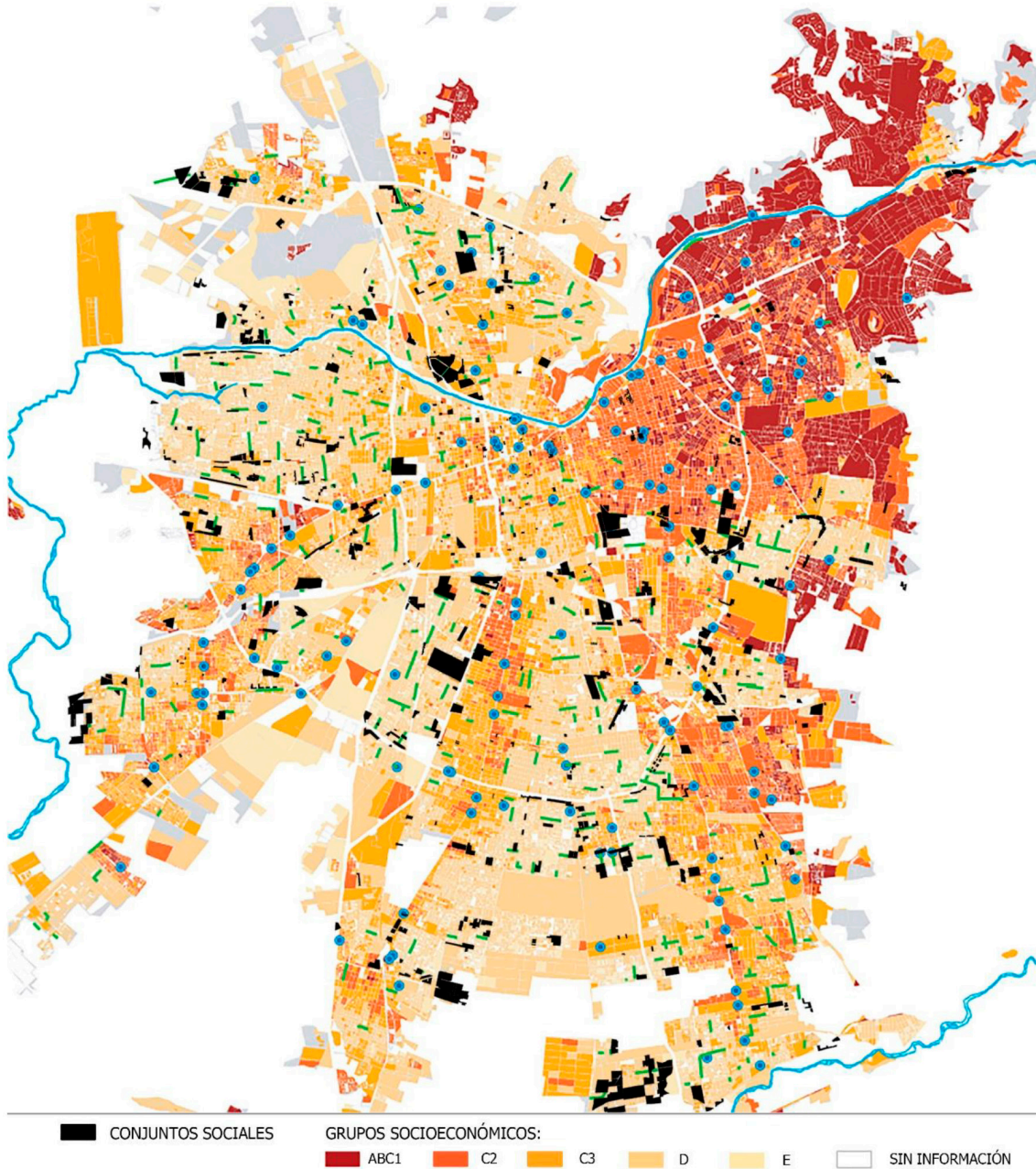
medio de proyectos de construcción de agentes inmobiliarios y sus propios parámetros económicos. La ciudad llega a ser una metrópolis no inclusiva, en que es posible reconocer amplios sectores desprovistos de servicios e infraestructuras, sin adecuados espacios públicos, con bajos valores de suelos y su población concentrada de manera segregada por clases sociales (ver figuras 1 y 2).

**Figura 1: Localización de conjuntos sociales vs precio de suelo en Santiago**



Fuente: Adaptación de planimetría Revista Foco 76 N°5, 2008 y Catastro MINVU, 2014.

**Figura 2: Localización de conjuntos sociales vs distribución socioeconómica en Santiago.**



Fuente: Adaptación de planimetría Revista Foco 76 N°5, 2008 y Catastro MINVU, 2014.



## 2.2 LÍNEAS DE INTERVENCIÓN Y ORIENTACIONES ESTRATÉGICAS.

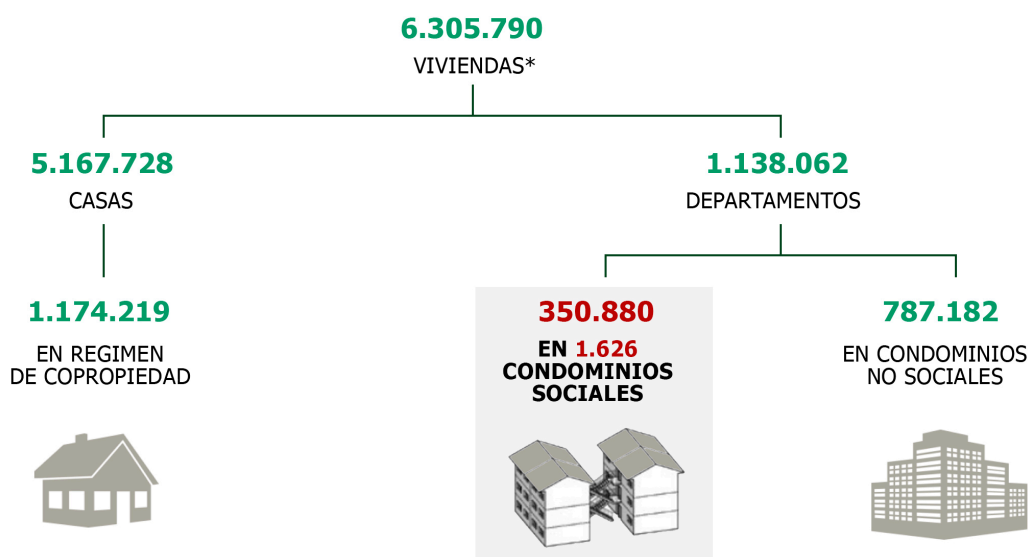
Considerando los antecedentes recopilados y la discusión entorno a la producción y calidad del parque de viviendas sociales existente, se pone en marcha a comienzos de este siglo la Nueva Política Habitacional (2006) que avanzaría en el mejoramiento de la calidad residencial e integración social, a partir de mejoras en el estándar y los procesos de diseño y construcción de viviendas, como también procurando soluciones habitacionales insertas en barrios y ciudades con entornos y espacios públicos apropiados.

En este sentido, el MINVU ha centrado su foco en reducir el déficit habitacional cualitativo, es decir, aquellas viviendas que requieren ser mejoradas en materialidad y/o servicios básicos para llegar a cumplir con el estándar. Esta institución intenta detener el progresivo deterioro de viviendas y el entorno inmediato a ellas, revertir la segregación social en la ciudad a partir de un mejor stock de casas y barrios existentes, y generar procesos que involucren instancias participativas con la población.

Cabe destacar dentro de la composición del parque habitacional la magnitud de la tipología de vivienda abordada en esta investigación, la cual a la fecha se establece en 1.626 conjuntos habitacionales correspondientes a condominios sociales en altura (ver figura 3). Estos equivalen a 800 mil familias que viven en 350.880 departamentos a nivel nacional, concentrando el AMS la mayor cantidad en 695 conjuntos y variando de 6 a 3.258 unidades por conjunto (MINVU, 2018).

Las cifras expuestas y el déficit cualitativo existente (ver figura 4), el cual gira en torno al millón doscientas mil viviendas que requieren ser mejoradas, reparadas o ampliadas, son una constante preocupación para el MINVU, siendo los conjuntos de vivienda social en altura un área de intervención prioritaria bajo dos objetivos: “revertir las actuales situaciones de segregación social urbana” y “fomentar el desarrollo y fortalecimiento de las comunidades” (MINVU, 2014b:25).

**Figura 3: Composición del parque habitacional en Chile**



\*Se excluye vivienda indígena, pieza contigua, mediagua o movil.

Fuente: CENSO Nacional 2017 - Actualización 2016 Catastro de Condominios Sociales

**Figura 4: Composición del déficit habitacional cualitativo**



Fuente: Encuesta CASEN 2015.

Respecto al primer objetivo, se promueve "implementar políticas de recuperación de condominios sociales (...) que presenten problemas urbanos o constructivos críticos, tales como densidad excesiva, tamaño insuficiente o problemas sociales como alta concentración de pobreza o delincuencia" (MINVU, 2014b:25). Para ello, se establecen planes públicos especiales de apoyo a este tipo de vivienda a partir de procesos de mejoramiento y recuperación de aspectos físicos, arquitectónicos y urbanísticos.

Por su parte, el segundo objetivo exige la necesidad de acompañar aquellos procesos mencionados con el fortalecimiento y desarrollo organizacional de las comunidades. Al respecto, se señala la voluntad de "fomentar y apoyar la participación y la creación de organizaciones de base en los barrios, comunidades y conjuntos, como instancias de integración social y desarrollo local" (MINVU, 2014b:29).

Además, el MINVU y su política de vivienda pretende ser un sistema integrado y descentralizado en la toma de decisiones de la materia. Esto implica dotar a distintas entidades a cargo de la planificación y desarrollo habitacional, de mayores facultades de decisión respecto al conjunto de elementos que inciden tanto en procesos

de construcción y sus usos, como también a los referidos a infraestructura y red de servicios e instalaciones. En este sentido, los distintos organismos de la cartera -tanto las Secretarías Regionales Ministerial (SEREMI) como los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU)- establecen los mecanismos legales y programas para facilitar la organización y administración de condominios sociales, a través de la postulación de los residentes a subsidios de mejoramiento.

Por otra parte, el terremoto que afectó al país el año 2010 dejó en evidencia importantes problemas en el parque de condominios. Esto implicó que el ministerio flexibilizara sus instrumentos reguladores para este tipo de vivienda, avanzar en establecer requisitos de postulación más pertinentes a programas de mejoramiento y tener una demanda con mayor adherencia que esté focalizada en el progresivo deterioro que sufren.

### 2.2.1 Misión y objetivos estratégicos del MINVU

En el marco de la inclusión del habitante en la conformación de su hábitat, se plantea la necesidad de establecer “políticas habitacionales y urbanas que aseguren una mejor calidad de vida para la gente y sus barrios, fomenten la integración y reduzcan la desigualdad” (Brain et al., 2007:1). En este sentido, el MINVU ha mantenido la siguiente misión institucional durante los últimos años:

*“Posibilitar el acceso a soluciones habitacionales de calidad y contribuir al desarrollo de barrios y ciudades equitativas, integradas y sustentables, todo ello bajo criterios de descentralización, participación y desarrollo, con el propósito que las personas, familias y comunidades, mejoren su calidad de vida y aumenten su bienestar” (MINVU, 2016).*

Esta visión implica dirigir los esfuerzos en disminuir las inequidades, brechas y barreras existentes en las ciudades, permitiendo el acceso de toda la población a bienes y servicios urbanos. Para ello, la SEREMI tiene como misión concretar lo establecido en la política nacional de vivienda, a partir de la planificación, programación, evaluación, control y promoción de la misma. SERVIU materializa en el territorio los planes y programas definidos por la cartera, bajo los criterios establecidos en la misión ministerial.

La implementación de este ministerio se funda en seis objetivos estratégicos como lineamientos generales de su operatoria<sup>13</sup>:

1.- “Disminuir el déficit habitacional de los sectores más vulnerables, reduciendo la inequidad y fomentar la integración social a través de la entrega de soluciones habitacionales.

2.- Recuperar barrios, con énfasis en los vulnerables, con deterioro habitacional y/o urbano, generando inversiones que disminuyan el déficit en los espacios comunes, fortaleciendo las redes sociales y posibilitando una equilibrada inserción de éstos en las ciudades.

3.- Asegurar el desarrollo de las ciudades, promoviendo su planificación, aumentando la inversión en infraestructura para la conectividad y espacios públicos que fomenten la integración social.

4.- Proveer a la ciudadanía productos y servicios de calidad en los ámbitos de vivienda, barrio y ciudad, a través de la implementación de un sistema de gestión de calidad.

5.- Asegurar una adecuada y oportuna información estandarizada a los ciudadanos/as y fortalecer las instancias de participación responsable en la gestión y uso de las inversiones en vivienda, barrio y ciudad.

6.- Consolidar una gestión participativa y comprometida de los funcionarios con los desafíos institucionales, basada en la entrega de información oportuna y de calidad a través de canales de información validados, fortaleciendo las competencias, climas laborales, trabajo en equipo y los sustentos tecnológicos apropiados para la entrega de un buen servicio” (MINVU 2016b)

<sup>13</sup> Información a partir de lo expuesto en sitio web MINVU, Sección Objetivos Estratégicos.

## 2.3 MEJORAMIENTO RESIDENCIAL: PROGRAMAS URBANO – HABITACIONALES

---

Bajo los lineamientos y objetivos de la política habitacional que rigen actualmente en el país, surgen programas urbano-habitacionales definidos como respuestas desde el Estado para hacerse cargo del progresivo deterioro del hábitat, segregación residencial y problemas de integración social que afectan a miles de familias que viven en conjuntos habitacionales. En este sentido, es pertinente conocer la oferta del programa que aborda esta investigación, la cual busca revalorizar la vivienda social en altura y mejorar la calidad residencial entorno a ésta.

En cuanto a la implementación del mejoramiento residencial, es posible advertir diferentes aproximaciones en el esfuerzo por superar deficiencias cualitativas, observando las características y la composición del parque de viviendas, así como la cantidad de recursos disponibles y la gestión destinada hacia este sector. Para efectos de este estudio se consideran dos ámbitos de intervención: mejoramiento de la vivienda y mejoramiento barrial.

El mejoramiento de la vivienda varía según el tipo de intervención requerida y el tipo de estructura a intervenir, relacionándose con la reparación, rehabilitación, ampliación o mantención de las condiciones materiales existentes. Mientras que el mejoramiento barrial desarrolla equipamientos, servicios e infraestructura vial, recreativa y/o comunitaria.

Entre las formas de aplicación de mejoramiento consideradas y que se definen dentro de las normas chilenas -específicamente en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones- la reparación se entiende como la "renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como sustitución de cimientos, de un muro soportante, de

un pilar, cambio de la techumbre". Por otro lado, la rehabilitación se concibe como la "recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort" (MINVU, 2015:27). Por su parte, la ampliación se establece como el "aumento de superficie edificada que se construye con posterioridad a la recepción definitiva de las obras" (MINVU, 2015:13).

Estos conceptos constituyen iniciativas que se refieren principalmente a prevenir o retardar los procesos de deterioro físico de edificios u otras estructuras, siempre orientadas en incrementar la calidad de vida habitacional y mantener en buenas condiciones el patrimonio inmueble de viviendas y el entorno a éstas. No obstante, el mejoramiento residencial va más allá de los aspectos físicos y le otorga un importante rol a la comunidad en la recuperación del parque existente. Para ello, se considera mejorar las relaciones sociales y la capacidad de organización de cada comunidad.

La participación de la comunidad, dentro del mejoramiento residencial que lleva a cabo el estado, constituye un elemento fundamental en la gestión y administración de edificios y bienes comunes. Al respecto, autores como Sepúlveda et al. (2005) señalan:

*"El mejoramiento debe ser participativo, integrando a las comunidades en la recuperación de su hábitat, considerando la variedad de necesidades existentes relacionadas con las formas de vida de cada asentamiento, las que no solo incluyen aspectos físicos, sino también y quizás de forma más importante, incluyen aspectos sociales de gran relevancia en la calidad de vida" (Sepúlveda et al., 2005:34).*

En este sentido, resulta significativo lo señalado por Durston (2000), en cuanto la estimulación por parte del Estado para que los ciudadanos se asocien con el fin de recibir algún beneficio, tendrá como efecto la estimulación de confianza donde ésta no existe, fortaleciendo hábitos de colaboración y asociación.

De esta forma, la rehabilitación y mejoramiento de los conjuntos habitacionales surgen como respuesta a la emergencia de conflictos y problemas de calidad asociados a la configuración del hábitat en sus dimensiones físico-espacial y sociocultural. Esto pretende desencadenar un proceso de acciones tendientes a satisfacer las necesidades de las familias que habitan este tipo de vivienda social.

Tomando en cuenta lo descrito como idea central del mejoramiento residencial, se consideran dos programas que operan en el país y que poseen la característica en común de preocuparse por la obsolescencia y el deterioro de viviendas y su entorno, ya sea debido a procesos de envejecimiento natural o por deficiencias resultantes de la política habitacional.

Por un lado, existe el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) que opera mediante el otorgamiento de subsidios financiados por el Estado y que se complementan con el ahorro de las familias postulantes. Por otro lado, surge la iniciativa del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) que funciona mediante la aplicación del modelo de inversión y los procedimientos establecidos a través del PPPF, pero definiendo mecanismos de intervención específicos para abordar las particularidades de la vivienda social en altura<sup>14</sup>.

Existen dos premisas detrás de estas iniciativas. Por un lado, las familias no cuentan con los recursos económicos suficientes para poder mejorar sus viviendas y barrios y, por otro lado, la solución habitacional entregada no responde de manera óptima a los requerimientos que ésta tiene, tanto para el desarrollo de la familia como para mejorar el barrio en el que se encuentran insertos.

### **2.3.1 Programa de Protección del Patrimonio Familiar**

En el año 2006, bajo el mandato de la presidenta Michelle Bachelet, surge el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) -D. S N°255 (V. y U.), el cual busca “contribuir a mejorar la calidad de vida de las personas o familias mediante la detención de procesos de obsolescencia y deterioro, en barrios y viviendas de sectores vulnerables” (DIPRES, 2011:23). Este objetivo pretende la conservación del parque habitacional como patrimonio familiar y urbano, con el fin de que la pérdida de calidad no pase a una condición irrecuperable y provoque un aumento en el déficit habitacional cualitativo.

El PPPF entrega subsidios para que, en conjunto con el Estado, el sector privado y las familias, sea posible financiar y ejecutar obras destinadas a reparar, mejorar o ampliar las viviendas y/o su entorno. Para ello, se realizan llamados anuales donde se postula a distintos tipos de subsidios o títulos, según el tipo de proyecto o intervención que se requiera para las viviendas definidas como objeto del Programa<sup>15</sup>:

14 Cabe destacar otra iniciativa ministerial como el surgimiento del Programa Recuperación de Barrios, el cual busca mejorar barrios en zonas prioritarias a partir de acciones sobre las condiciones físicas del entorno y el fortalecimiento de las organizaciones sociales y la vida comunitaria.

15 Viviendas sociales definidas en el D.L. N° 2.552 de 1979, los conjuntos de viviendas a que se refieren los artículos 40 y transitorio de la Ley N° 19.537 y las viviendas cuya tasación fiscal no sea superior a 650 UF.

- Título I – Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno: consiste en el financiamiento de proyectos de mejoramiento del espacio público, de construcción o mejoramiento de inmuebles destinados a equipamiento comunitario, mejoramiento en el terreno de la copropiedad y obras de eficiencia energética.

- Título II – Mejoramiento de la Vivienda: se pretende financiar proyectos de seguridad, de habitabilidad y de mantención de la vivienda, de bienes comunes edificados y de eficiencia energética.

- Título III – Ampliación de la Vivienda: consiste en el financiamiento de obras de ampliación de la vivienda mediante la creación de un dormitorio, ampliación de lavadero o logia, estar-comedor y ampliación del recinto destinado a baño o cocina.

Desde el año 2009, este programa ha contemplado dos líneas de acción: Capítulo I, Programa Regular y Capítulo II, enfocado a los Condominios de Vivienda Social. Este

último tomaría fuerza y comenzaría a llamarse Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, en el que se profundiza más adelante.

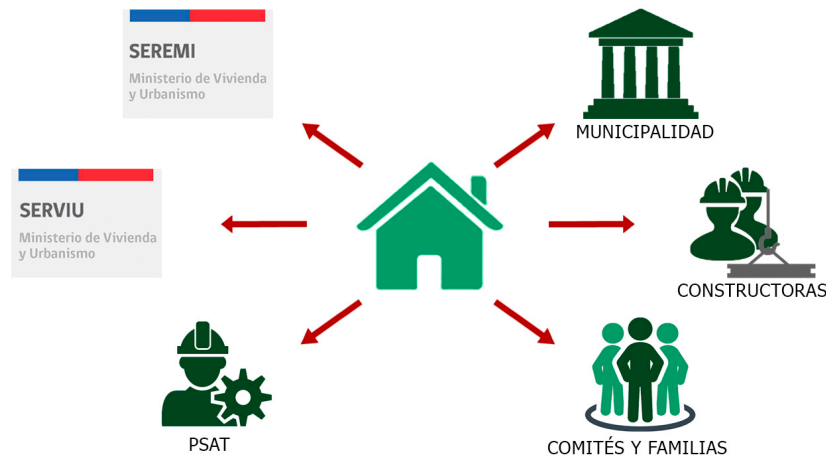
El PPPF involucra actores e instituciones relacionadas entre sí y que cumplen un rol fundamental en el desarrollo de proyectos (ver figura 5). Entre ellos se distinguen<sup>16</sup>:

La Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) que planifica, define el programa y realiza los llamados a postulación a éste.

El Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) que implementa y desarrolla el programa, evaluando los proyectos y otorgando los subsidios respectivos a las familias.

Los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT)<sup>17</sup> quienes organizan la demanda, diseñan el proyecto a ejecutar y la postulación al programa, además de llevar a cabo el Plan de Habilitación Social con las familias.

**Figura 5: Actores claves en la implementación del PPPF**



Fuente: Elaboración propia.

16 Responsabilidades de las instituciones tanto para PPPF como para PMCS (MINVU, 2011).

17 Los PSAT son un organismo con un rol importante en la gestión administrativa, legal, social y técnica para que las familias puedan acceder a los beneficios de los programas del MINVU. Los procedimientos de los PSAT están regulados bajo Resolución Exenta N° 533 (V. y U.) de 1997.

Las Municipalidades -que en muchos casos actúan como PSAT- difunden el programa y orientan a las familias y comunidades para postular a los subsidios. Finalmente, las constructoras encargadas de la ejecución de las obras.

A lo largo del tiempo, la demanda en este programa ha ido creciendo en la medida que existan edificaciones que mantengan necesidades que cubrir respecto a las condiciones de deterioro y obsolescencia, y hogares que requieran mejorar la calidad residencial. Sin embargo, el desarrollo del programa tuvo inconvenientes en relación a los condominios sociales pues la postulación en sus inicios fue bastante reducida respecto a la de viviendas unifamiliares.

Ante este escenario, se destinaron mayores recursos y se evaluó generar una nueva estrategia para poder resolver la problemática, llevándose a cabo un diagnóstico que permitió identificar limitaciones derivadas de la indefinición de mecanismos diferenciados para la atención de condominios sociales respecto a la de una vivienda unifamiliar tipo "casa". Entre los resultados observados, se determinó que la realidad de las postulaciones tenía como principal escollo la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria (la cual suprime a la Ley de Venta por Piso), los quórums para la aprobación de líneas de mejoramiento y ampliaciones, y la formalización de la copropiedad. Para ello, las familias deben contar con un comité de administración, un reglamento reducido a escritura pública e inscrito en el conservador de bienes raíces y tener un Rut de Servicio de Impuestos Internos (SII).

De esta forma, se generó el primer Llamado Extraordinario de Condominios Sociales (actual Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales), el cual realizó adaptaciones del D.S N° 255 (V. y U) de 2006 para adecuarse de mejor manera a este tipo

de viviendas. Esto significó pasar de una demanda de 5 mil familias bajo conducto regular del PPPF en el año 2008, a tener una demanda de 20 mil familias en el año 2011<sup>18</sup>.

### 2.3.2 Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

El Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) surge en el año 2011 como una propuesta del MINVU, tomando en cuenta la experiencia de otras iniciativas ministeriales tales como el Programa Participativo de Asistencia Financiera (D.S. N° 127), el Programa de Recuperación de Barrios (D.S N° 14), el Plan Piloto de Condominios Sociales y la Línea de Atención Directa a Condominios Sociales afectados por el terremoto del año 2010.

El objetivo principal de este programa es:

*"(...) mejorar la organización de la comunidad y la calidad de los bienes comunes de condominios sociales que presenten un alto nivel de deterioro y vulnerabilidad, a través del otorgamiento de subsidios para la ejecución de proyectos de intervención física y la conformación de los órganos de administración descritos en la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria" (DIPRES, 2016).*

De este modo, el programa tiende a ocuparse de problemas que afectan por igual al conjunto de viviendas de una copropiedad, tales como el déficit cualitativo en la calidad constructiva y escasa o nula mantención de los bienes comunes, dificultades en la convivencia vecinal, escasez de espacios comunes y el desconocimiento acerca del régimen de copropiedad. En otras palabras, el subsidio es colectivo y beneficio no se individualiza en unos pocos.

18 Según información de SERVIU, hoy en día la demanda gira entorno a las 24 mil postulaciones.

#### a) Principios orientadores

El programa se funda en seis principios que rigen como fundamentos teóricos en toda su operatoria, especialmente en la definición y articulación de los roles que se atribuyen a cada uno de los actores involucrados.

- **Descentralización:** ampliar las facultades y los ámbitos de decisión regional por parte de las SEREMI - MINVU, así como fortalecer el rol municipal en función de los objetivos de la acción pública referida a Condominios Sociales.

- **Participación:** promover la participación activa de la comunidad en las fases de diagnóstico, de definición de prioridades, de diseño de los proyectos y control de obras. Con este propósito se busca generar soluciones atingentes a la demanda de los residentes del condominio y se abren espacios para mejorar la relación vecinal con sus pares.

- **Sostenibilidad de la inversión basada en la formalización de la copropiedad:** formalizar la copropiedad está vinculada al desarrollo de una mejor calidad de vida para los copropietarios de un condominio social, ya que fortalece la apropiación de los bienes comunes, otorga herramientas a la organización vecinal para la toma de decisiones colectiva y facilita su interlocución con las instituciones locales. Se reconoce a la copropiedad como un medio autónomo para sostener la calidad del hábitat residencial.

- **Sinergia modelo barrios-subsidio:** combinar las potencialidades del mecanismo de subsidio y las fortalezas que posee el modelo de intervención en el cual se han basado las experiencias implementadas por el MINVU, configurando de ese modo una estrategia de intervención que permite la focalización territorial de los recursos, el desarrollo de procesos participativos, el trabajo de los equipos multidisciplinares SEREMI, la definición de la intervención, etc.

- **Medio ambiente:** promover el desarrollo de intervenciones con enfoque medioambiental para dar respuesta a gran parte de los problemas que afectan a los condominios sociales. Implementación de proyectos de eficiencia energética, gestión de residuos, permite a las comunidades mejorar su calidad de vida y tomar conciencia acerca del uso de los recursos energéticos alternativos.

- **Seguridad Ciudadana:** intervenciones contribuyentes a mejorar la percepción de los vecinos sobre las condiciones de seguridad existentes en sus conjuntos. Desde la perspectiva de la organización vecinal, el programa promueve la participación de los copropietarios, la convivencia y resolución pacífica de conflictos. A su vez, los proyectos de mejoramiento promueven el uso y apropiación de los terrenos y bienes comunes de la copropiedad, generando las condiciones necesarias relativas al mobiliario urbano, iluminación, cierres perimetrales, entre otros.

#### b) Componentes del programa

Para abordar los objetivos que plantea el PMCS en cuanto al mejoramiento del hábitat residencial, éste dispone de tres títulos o componentes por los que se asignan subsidios y que surgen a partir de lo expuesto en reglamento del D.S 255 del PPPF y la definición de mecanismos de intervención específicos para la vivienda social en altura.

Cabe destacar que el otorgamiento de estos subsidios se realiza una sola vez por beneficiario para el financiamiento de las obras del título a ejecutarse y todo lo que tenga relación con las labores de capacitar a la comunidad para vivir en copropiedad, mediante la elaboración y ejecución del Plan de Habilitación Social (PHS).



Los tipos de proyectos a financiar se clasifican dentro de los siguientes títulos<sup>19</sup>:

· Título I – Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario

Este título otorga un subsidio para construir, mantener o reparar el equipamiento comunitario utilizado por familias que vivan en condominios sociales, o efectuar obras de mejoramiento de áreas verdes en el terreno de uno o más edificios emplazados según corresponda la copropiedad. Dentro de las obras posibles a ejecutar se consideran: cierres perimetrales, instalación de luminarias, limpieza y plantación de especies vegetales, construcción de juegos infantiles, sedes sociales, multicanchas, estacionamientos y la innovación en iluminación solar para espacios públicos (ver figura 6).

· Título II – Mejoramiento de la Vivienda

Este subsidio está destinado al financiamiento de obras de reparación, mejoramiento y/o normalización de bienes comunes edificados en condominios sociales. Su objetivo es interrumpir el deterioro

físico que presentan los edificios, poniendo énfasis en los problemas que más afecten a la habitabilidad de las comunidades y, con ello, contribuir en la seguridad estructural y mantenimiento de las instalaciones en las viviendas (ver figura 7 y 8).

Entre las obras posibles a ejecutar se consideran:

- La reparación de cimientos, pilares, vigas, cadenas o estructura de techumbre y pisos.
- El mejoramiento de las instalaciones sanitarias, eléctricas o de gas, así como la reparación de filtraciones de muros, cubiertas, fachadas y bajadas aguas lluvia.
- La reparación y/o reposición de ventanas, puertas, cielos, tabiques y pavimentos de la vivienda.
- El mejoramiento de escaleras, pasillos y circulaciones comunes, protecciones e iluminación.
- Mejorar la eficiencia energética de la vivienda o en bienes comunes edificados.

**Figura 6: Obras de Título I ejecutadas en Población Arquitecto O’Herens - Recoleta**



Fuente: Archivo personal.

<sup>19</sup> MINVU (2006) y DIPRES (2016).

· Título III – Ampliación de la Vivienda

Este subsidio está destinado a financiar el aumento de la superficie construida de unidades de viviendas en condominios sociales, a partir de la necesidad de las familias por ampliar los recintos existentes y la creación de nuevas estructuras habitables (ver figura 9 y 10).

Las postulaciones a que están sujetas las comunidades para obtener este beneficio, consideran los siguientes proyectos:

- Dotación de uno o más dormitorios nuevos a la vivienda que se interviene, así como la ampliación de los existentes.

- Construcción de estar-comedor o aumentar la superficie del recinto existente destinado a este fin.

- Aumentar la superficie de los recintos destinados para baño o cocina.

Cabe destacar en este título, la exclusión del proyecto de dotación o aumento de la superficie de lavadero o logia establecido en el D.S N° 255, pues en el marco de la habitabilidad de una vivienda social en altura, no se permite crear un nuevo recinto que no sea habitable. Los proyectos a ejecutarse deben considerar una superficie final de vivienda de al menos 55 m<sup>2</sup>, cifra establecida bajo el D.S N° 49 (V. y U.) de 2011 que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

**Fig. 7 y 8: Obras de Título II ejecutadas en Pob. Juan Antonio Ríos - Independencia**



Fuente: Archivo personal.

**Fig. 9 y 10: Obras de Título III ejecutadas en Población Santa Teresa - La Florida**



Fuente: Archivo personal.

• Servicios de Asistencia Técnica

Si bien no es un título que contemple la ejecución de proyectos propiamente tal, los Servicios de Asistencia Técnica constituyen un elemento transversal en el PMCS. Esto es llevado a cabo por los Prestadores de Asistencia Técnica quienes velan por el diseño de los proyectos y la formalización de los condominios sociales de acuerdo a la ley de copropiedad inmobiliaria. Este proceso considera la elaboración y ejecución del Plan de Habilitación Social, el cual se entiende como:

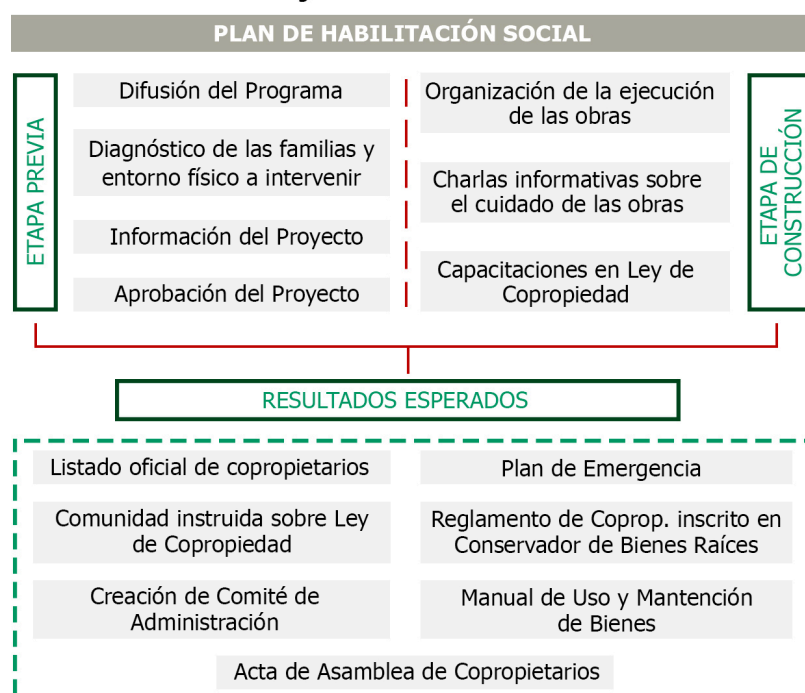
*"el conjunto de actividades orientadas a informar a las familias sobre los derechos y deberes que tienen al incorporarse a este programa, fomentando la participación durante el desarrollo de un proyecto pertinente a partir de sus necesidades, minimizar el impacto de la ejecución de las obras en la dinámica familiar y el control social"* (MINVU, 2008).

El PHS considera la capacitación de residentes respecto a los derechos y deberes

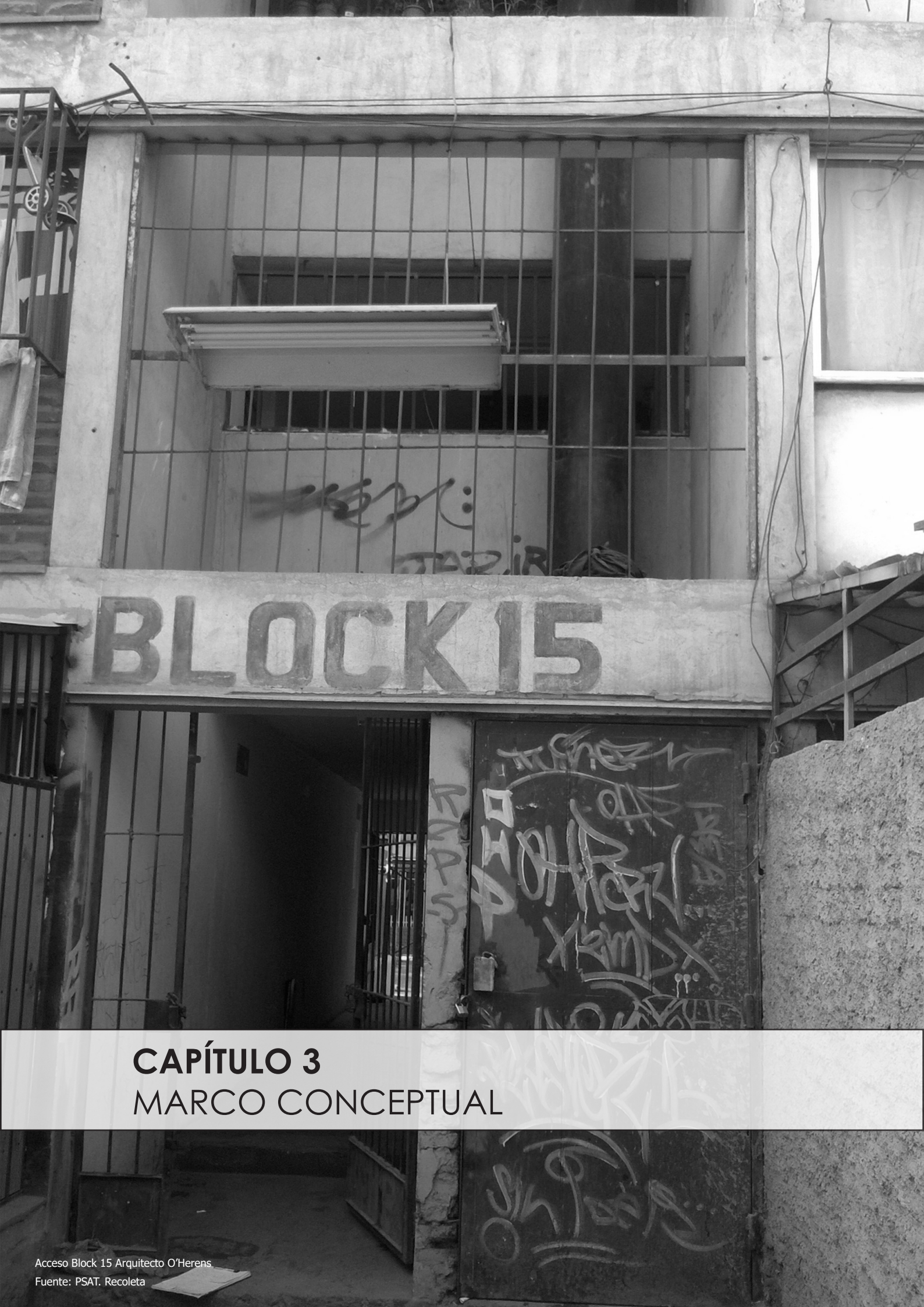
asociados a la copropiedad inmobiliaria, la realización de la Asamblea de Constitución del Condominio, la conformación del Comité de Administración del Condominio, la generación e inscripción formal del Reglamento de Copropiedad, y la elaboración del Plan de Emergencia del Condominio. Estas actividades están orientadas a mejorar la organización y gestión de la comunidad frente a la administración de ésta y del uso y mantención de bienes comunes.

El PHS contempla dos etapas según la fase en que se estén desarrollando las obras: una Etapa Previa a la selección del proyecto y, por otra parte, una Etapa de Construcción. Ambas contemplan una serie de reuniones entre PSAT y las familias con el fin de informar y generar una efectiva coordinación de las actividades a desarrollar (ver tabla 3). En este contexto, cumplir con el asesoramiento y la retroalimentación de normas y prácticas instauradas dentro de una comunidad favorece el desarrollo del Programa, concibiendo que una adecuada relación institución-copropiedad contribuye la comprensión y el intercambio de ideas entre los distintos actores.

**Tabla 3: Síntesis ejecución Plan de Habilitación Social**



Fuente: Elaboración propia.



BLOCK 15

**CAPÍTULO 3**  
MARCO CONCEPTUAL

Las transformaciones que hacen los habitantes de los condominios sociales tanto en sus viviendas como en su entorno inmediato pueden tener distintas razones, desde las más prácticas hasta las que involucran un cambio sustancial en la comunidad. Éstas pueden surgir como producto de la inconformidad con la solución entregada, por la necesidad de mejorar la calidad de los recintos habitables para la vida de las familias, pasando por razones más socioculturales como costumbres según sus ascendencias o modos de vida. Además, los cambios pueden interpretarse como una valorización económica de la vivienda y entorno, aumentando la plusvalía y rentabilidad.

El interés de este estudio consiste en reconocer estos fenómenos, pero no aisladamente si no contenidos en un hábitat residencial deteriorado donde existe un instrumental como el PMCS que intenta optimizar las condiciones y solucionar los problemas que caracterizan a este tipo de vivienda, a partir de la oferta y estándares que considera para el mejoramiento habitacional.

El presente capítulo pretende esclarecer y definir ciertos conceptos que se han ido utilizando y que también surgirán en el transcurso de la investigación. A su

vez, estas aclaraciones teóricas permitirán contextualizar lo que se entiende por estos conceptos en Chile, de manera que las conclusiones se relacionen lo más cercanamente con la realidad local.

Con el propósito de conceptualizar el condominio social, por una parte, se examinan las complejidades jurídicas relativas a la ley de copropiedad inmobiliaria y, por otra parte, los aspectos físico-espaciales. Posteriormente se aborda los conceptos de habitar y hábitat residencial en su multidimensionalidad asociada a la vivienda y el entorno inmediato a ella y, también, la caracterización del deterioro y obsolescencia con el fin de clarificar sus formas de expresión.

La ejecución de un proyecto como el mejoramiento o ampliación de una vivienda social en altura resulta ser de una considerada complejidad pues se deben considerar, el financiamiento de las obras, las relaciones sociales existentes, la capacidad de organización de la comunidad, el estado de los bienes comunes y la gestión de los actores implicados. Estos factores son foco de análisis en esta investigación estudiándose en cada caso de estudio, de modo de contrastarlos con el modelo de intervención del programa.

## 3.1 EL CONDOMINIO SOCIAL EN CHILE

### 3.1.1 El concepto de vivienda y condominio social

La vivienda generalmente es concebida, en sentido arquitectónico y antropológico, como el espacio físico donde las personas pueden resguardarse y protegerse del medio ambiente exterior y, de esta forma, generar la intimidad necesaria para realizar las actividades que culturalmente están destinadas a efectuarse de manera privada. Sin embargo, este apartado pretende alejarse de la tendencia existente en cuanto a que el espacio construido y entendido como "objeto casa" tiene su condición de albergue, pues se hace preciso agregar un alto componente social que es fundamental para reconceptualizar la vivienda como un proceso permanente.

Los habitantes que hacen uso de la vivienda encuentran en ella el espacio propicio para desarrollar su identidad y gran parte de sus expectativas, un espacio que incluye el entorno físico, social y ambiental en el cual se desarrolla lo esencial de la vida, incluidas las relaciones sociales y la autorrealización de las personas (Haramoto et al., 1997). La definición de vivienda considera cambios sociales, culturales, económicos y políticos entorno al hábitat humano. En este sentido, Sepúlveda y Fernández (2006) citando a Yujnovsky (1984) consideran a la vivienda como:

*"(...) una configuración de servicios -los servicios habitacionales- que deben dar satisfacción a las necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupos social y se definen en el devenir histórico (...)"* (Yujnovsky, citado en Sepúlveda y Fernández, 2006:8).

Según aquello, se resalta la condición de vivienda como satisfactor de necesidades, pero también confronta la idea de "vivienda-objeto" y da cuenta de una relación indisoluble entre ésta y su contexto. Siguiendo la misma lógica, Amos Rapoport indica:

*"(...) la casa no es tan solo una estructura, sino una institución creada para un complejo grupo de fines. Porque la construcción de una casa es un fenómeno cultural, su forma y su organización están influidas por el milieu<sup>20</sup> cultural al que pertenece"* (Rapoport, 1972:65).

En este sentido, Haramoto (2002) prefiere utilizar el concepto de "alojamiento humano" en lugar de vivienda, pues se requiere de un enfoque integral para enfrentar sus problemas y en el cual la especie humana y lo físico-espacial no deben tratarse por separado. El concepto se puede definir como objeto, sistema, escala y como proceso.

· El Alojamiento humano como **objeto de diseño**, se caracteriza por su habitabilidad (funcionalidad y ambientalidad), su forma estética, su forma significativa y su materialidad, lo que se traduce en la tecnología que éste tenga.

· El Alojamiento humano como **sistema**, se compone de la infraestructura, vale decir, el terreno y la urbanización, la vivienda misma y el equipamiento social-comunitario en un determinado contexto cultural, socioeconómico, tecnológico y natural. Se hace indispensable establecer una estructura de relaciones entre ellos, de modo que se orienten a satisfacer las necesidades de los habitantes con las variables del contexto.

20 Milieu (origen francés) hace alusión al medio, el ámbito y la condición social o entorno desde el cual se configura.

· El Alojamiento humano como **escala**, se determina por una sucesión de relaciones desde la habitación como recinto, la vivienda y su entorno inmediato, la agrupación residencial, su inserción con vecindarios y barrios hasta los entornos urbanos o rurales.

· El Alojamiento humano como **proceso** posee un carácter dinámico, evolutivo y un sentido de integralidad al vincular sistema, objeto y escala y relacionarlos con los procesos cultural, social, económico, tecnológico y ecológico. Para esta definición se considera fundamental la participación de todos los actores influyentes en el proceso, con la finalidad de permitir una mayor eficacia en la inserción social de las familias.

Por otro lado, se conciben aproximaciones en la definición de la vivienda desde una dimensión política a partir de lo expresado por el Programa Iberoamericano de Ciencias y Tecnología para el Desarrollo (CYTED, 2007), donde se le relaciona a ésta como **mercancía o bien de uso**.

El concepto “mercancía” implica una producción de la vivienda llevada a cabo con la finalidad de obtener una utilidad por venta de su producto y generalmente atendiendo al sector de la población que puede acceder a un crédito o que es favorecido por un subsidio. Mientras que el concepto de la vivienda como “bien de uso”, generalmente es autoproducida sin fines de lucro, aunque eventualmente puede introducirse al mercado como mercancía.

En la presente investigación se considera a la vivienda como un proceso que posee dimensiones escalares y, a la vez, que se produce como un bien de uso, entendiendo que su definición no se restringe solamente al “objeto casa”, si no que va más allá de las limitaciones del espacio físico en donde se desenvuelve las actividades propias de la familia. Se inserta en un complejo sistema que no termina con su ocupación una vez entregada, pues se trata de un proceso de transformación continua que permite su

adaptación en el tiempo según varíen las exigencias y necesidades de cada habitante (Sepúlveda et al., 2005).

Esta idea se refuerza con el aporte de Yujnovsky (1984), entendiendo que existe una relación dialéctica entre el ser social y la vivienda. En la medida en que los habitantes desarrollen y hagan uso de la vivienda de acuerdo a sus marcos referenciales sociales y culturales, se permite su expresión continua a través del tiempo y del espacio, es decir, la vivienda se constituye como un espacio concreto donde se representa el sentido de pertenencia en un determinado grupo social o comunidad.

En este sentido, la vivienda se establece como el primer vínculo entre la familia misma y la sociedad exterior. Un desarrollo integral de este sistema otorgará mayores probabilidades de convivir entre sus miembros y posteriormente un favorable desenvolvimiento con el mundo exterior. En caso contrario, las relaciones de los habitantes se verán entorpecidas entre ellos, su entorno inmediato y la dificultad de generar lazos sociales con otros pares.

Tomando en cuenta que este estudio considera a la vivienda social en Chile, el concepto de ésta surge hacia 1975, estableciéndose en el artículo 6.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). La vivienda social se define como “la vivienda económica de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de vivienda sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%” (MINVU, 2015:353).

En consideración de lo expuesto en las definiciones de vivienda, se puede establecer que la OGUC considera a la vivienda social como una mercancía de cierto valor que se le ofrece a un determinado sector de la población para que ésta pueda acceder a su propia casa. Se destaca el carácter

“definitivo” que se le otorga, el cual se opone categóricamente con la caracterización de la vivienda como un proceso evolutivo que puede ir variando en el espacio y tiempo. A su vez, este tipo de vivienda se entiende como una solución destinada, en primer término, a mejorar la situación habitacional de la población en materia económica y social, esencialmente del sector que presente un mayor grado de vulnerabilidad.

En base a lo planteado desde un principio, el tipo de vivienda a tratar en esta investigación es la vivienda social en altura, o bien dicho, los llamados Condominios Sociales catalogados Tipo A según la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. El condominio social está definido por:

*“(…) la formación de estructuras residenciales de alta densidad cuya tipología se configura a partir de varias unidades habitacionales insertas en edificaciones de mediana altura*

*(blocks) o torres que, bajo una relación de copropiedad, están vinculadas entre sí por la existencia de un conjunto de bienes y espacios de dominio común”* (MINVU, 2014:18).

Además, el carácter de condominio social, según el artículo 6.1.2 de su título sexto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, implica que su tasación al momento de edificarse no exceda las 520 UF. Por otra parte, el Catastro Nacional de Condominios Sociales (2014) consideró todo aquel que haya sido construido por SERVIU, sus antecesores legales o mediante programas dirigidos a solucionar los problemas de acceso a vivienda de la población que presentan menores ingresos.

Se hace preciso distinguir entre el concepto de conjunto habitacional y el de copropiedad inmobiliaria, los cuales forman parte de las dimensiones constitutivas de un condominio. Según Moyano (1994) citado en

**Tabla 4: Distribución Regional de Condominios Sociales en altura**

REGIÓN	CONJUNTOS HABITACIONALES		DEPARTAMENTOS	
	N	%	N	%
Arica y Parinacota	38	2,3 %	7.772	2,2 %
Tarapacá	44	2,7 %	7.273	2,1 %
Antofagasta	57	3,5 %	6.029	1,7 %
Atacama	40	2,5 %	3.349	1,0 %
Coquimbo	15	0,9 %	929	0,3 %
Valparaíso	337	20,7 %	62.891	17,9 %
<b>R. Metropolitana</b>	<b>695</b>	<b>42,7 %</b>	<b>197.783</b>	<b>56,4 %</b>
O'Higgins	89	5,5 %	16.978	4,8 %
Maule	58	3,6 %	8.735	2,5 %
Bíobío	160	9,8 %	27.782	7,9 %
Araucanía	34	2,1 %	4.211	1,2 %
Los Ríos	19	1,2 %	2.102	0,6 %
Los Lagos	24	1,5 %	3.229	0,9 %
Aysén	3	0,2 %	257	0,1 %
Magallanes	13	0,8 %	1.560	0,4 %
<b>Total</b>	<b>1626</b>	<b>100 %</b>	<b>350.880</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, MINVU 2017.



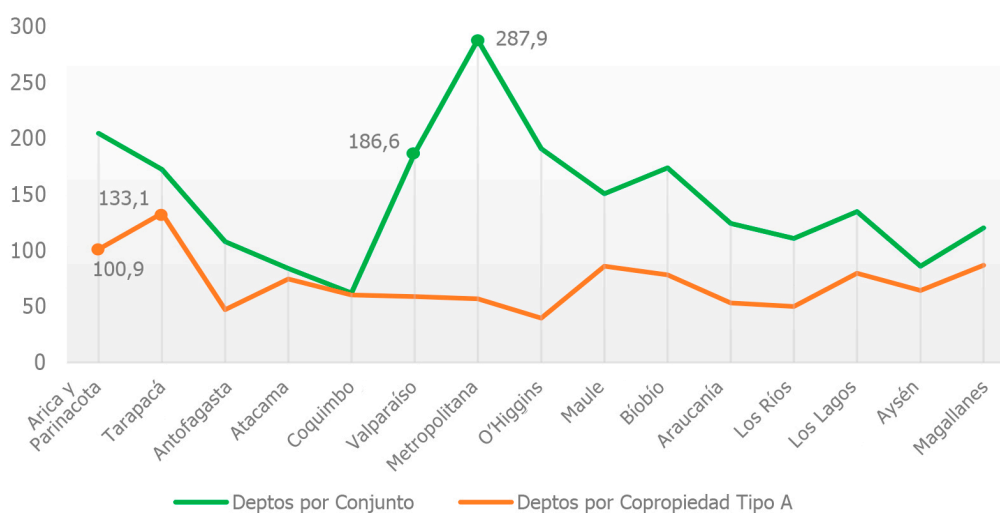
(INVI, 2005), se define el conjunto habitacional como un cierto número de viviendas que comparten comunes denominadores, tales como el momento de construcción, ser parte de un mismo proyecto constructivo, en grado variable ser de un mismo tipo habitacional y un valor semejante sino idéntico. Para Jirón et al. (2004), la incorporación de distintas unidades de viviendas y los entornos, conformados por calles, equipamientos y espacios públicos. El conjunto habitacional a su vez se encuentra delimitado e inserto en un contexto mayor. En ambos casos se hace referencia a una agrupación de viviendas de una o varias tipologías emplazadas en un mismo territorio, bajo un mismo nombre y construidas en un mismo período de tiempo, conformando un dominio común para quienes residen en él.

Por su parte, la copropiedad inmobiliaria se relaciona con el régimen especial en donde se reúne la propiedad privada y exclusiva con la propiedad común o compartida. De este modo, los copropietarios tienen dominio exclusivo de sus bienes respectivos y son dueños de una parte proporcional de bienes comunes, pudiendo existir una o varias copropiedades en un mismo conjunto habitacional.

En relación a la magnitud de los condominios sociales, el MINVU a través de la actualización 2016 de su Catastro de Condominios Sociales establece un total de 1.626 conjuntos habitacionales correspondiente a más de 5.690 copropiedades y 350.880 viviendas existentes en éstos. Se destaca la Región Metropolitana que concentra el 42,7% y 56,4% del total de conjuntos habitacionales y viviendas existentes, respectivamente. Estos equivalen a 197.783 unidades en 695 conjuntos (ver tabla 4).

El tamaño de los condominios sociales se posiciona como una variable relevante, considerando el supuesto de que una mayor cantidad de viviendas implicaría una mayor complejidad organizativa frente a la administración y mantención de bienes comunes. En cuanto al promedio de departamentos, las regiones que mayor cantidad concentran por conjunto son las R. Metropolitana y Valparaíso, mientras que Arica y Parinacota y Tarapacá, por copropiedad (MINVU, 2017) (ver figura 12).

**Figura 12: Promedio de Departamentos por Conjunto Habitacional y por Copropiedad**



Fuente: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, MINVU 2017.

La vivienda social en altura no solo ha constituido una forma paradigmática de respuesta desde las políticas habitacionales del Estado por más de 80 años para las familias vulnerables (Bustos, MINVU 2014:20), sino que también ha sido la solución habitacional del MINVU con la intención de contribuir en los procesos de integración social que caracterizan a las grandes ciudades del país, independiente de que si éstos se han cumplido.

### 3.1.2 Alcances jurídicos

Uno de los aspectos que permiten caracterizar a un condominio social y por el cual se regulan las relaciones y derechos que tienen sus habitantes bajo un régimen especial de propiedad, se vincula con el ordenamiento jurídico chileno establecido en la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. Esta disposición jurídica reemplazó a la Ley de Venta por Pisos, también conocida como Ley N° 6.071 de Propiedad Horizontal. El surgimiento de la ley de copropiedad busca generar herramientas para enfrentar de mejor manera los problemas que emanan de la vida en comunidad al interior de condominios, reconociendo que el destino de los conjuntos habitacionales influye directamente en la calidad de vida de sus habitantes. Esta ley se comenzó a gestar a partir de 1990 en la Cámara de Diputados y se define como un documento que:

*"(...) regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos" (MINVU, 1997).*

De acuerdo al artículo 2° de esta ley, los condominios pueden ser de dos tipos: A y B. Los de Tipo A considera "las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común", mientras que los de Tipo B, considera "los

predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos". Esta investigación se enfoca en los condominios sociales Tipo A, compuestos por viviendas sociales en altura.

Se establece el concepto de dominio o propiedad sobre bienes privados y comunes, cuyo uso y goce debe respetar los derechos ajenos. En relación a esta coexistencia, se entiende la propiedad privada como el dominio de bienes inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales se es propietario perpetuo, pudiendo disponer libremente de ellos. Tal es el caso de las viviendas o departamentos, bodegas, estacionamientos privados, etc. Por otro lado, el dominio común mantiene relación con los bienes de los cuales se es copropietario y que corresponden a "aquellos elementos que resultan ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio" (MINVU, 1997). En este punto se considera aquellos elementos destinados a servicio, recreación y esparcimiento, así como espacios, mobiliarios y construcciones definidos como tal en el Reglamento de Copropiedad.

De este modo, se puede decir que existe una comunidad cuando "varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica o, mejor, un solo derecho" (Alessandri et al., 1997:82). Cuando tal derecho es el dominio o propiedad, la comunidad toma el nombre específico de copropiedad.

Para efectos de este estudio, se consideran como bienes exclusivos a las unidades de vivienda y todo lo que está en su interior como las terminaciones de piso y muros, tabiques, puertas interiores, artefactos de baños, etc. y todo lo que permita desarrollar las actividades más propias de una familia. Por otro lado, se encuentran

los bienes comunes cuya responsabilidad en el uso, administración y mantenimiento recae proporcionalmente entre los copropietarios. Entre ellos se cuentan las fachadas, techos, escaleras, patios, cierre perimetral, etc. (ver figura 13).

Junto con la regulación del derecho de propiedad, la ley de copropiedad inmobiliaria ha de velar por fortalecer aspectos relacionados al contexto económico, social y urbano de los condominios sociales, dentro del marco de la política habitacional del Estado. Si bien no se puede esperar que se haga cargo de todos los elementos, hay aspectos en que una normativa como ésta podría entregar herramientas para el resguardo del derecho de una vivienda adecuada.

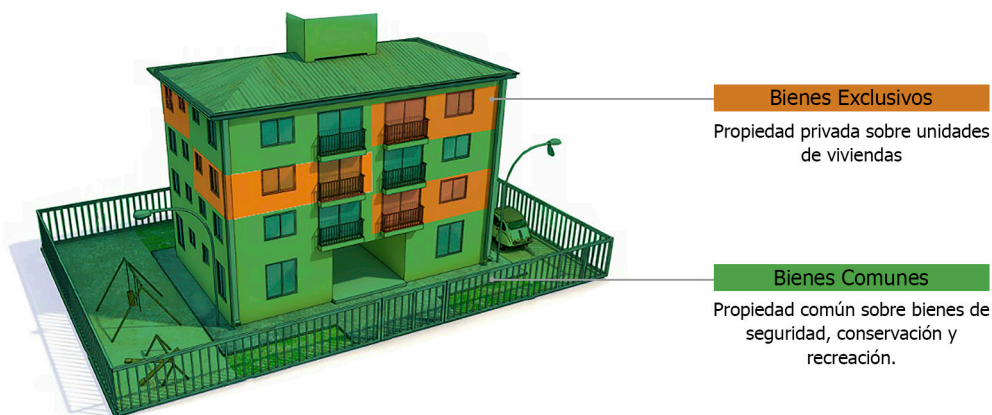
Si bien un condominio debe acogerse también a las normas exigidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza respectiva y los distintos instrumentos de planificación territorial que correspondan, la ley de copropiedad promueve la organización de los copropietarios mediante la constitución de un Comité de Administración y la identificación de un Administrador. Estos tienen el deber de representar a la comunidad en las labores de administración del condominio, exceptuando aquellas decisiones que correspondan a la asamblea

de copropietarios, según corresponda. Sin embargo, en el caso de los condominios sociales, no se dispone de recursos para pagar permanentemente un Administrador, por lo que es el Presidente del Comité de Administración quien asume todas esas funciones, obligaciones y responsabilidades.

A su vez, el artículo 43 señala que se aplicará un Reglamento de Copropiedad tipo, el cual podrá ser adaptado por los copropietarios según las determinaciones sobre uso, administración y mantenimiento que establezca la asamblea. Según el artículo 28° de la ley en cuestión, el Reglamento de Copropiedad debe referirse, entre otras materias, a los siguientes temas:

- Precisión de derechos y obligaciones recíprocos.
- Limitaciones que se estimen convenientes.
- Derechos de cada unidad sobre los bienes comunes y cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de gastos comunes.
- Administración y conservación de los bienes comunes, multas por incumplimiento de obligaciones.
- Regulación de formas de aprovechamiento

**Figura 13: Distinción de dominio sobre bienes en Condominio Tipo A, según Ley 19.537**



Fuente: Adaptación propia de PlataformaUrbana.cl

de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes.

- Designación de un comité de administración y un administrador.
- Facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador.
- En general, determinación del régimen administrativo de los condominios.

En otras palabras, el reglamento da las pautas para la formalización de la copropiedad y su posterior desenvolvimiento. Sin embargo, para que pueda adecuarse correctamente al contexto y particularidades de cada condominio, se hace necesario que sean los mismos copropietarios quienes lo modifiquen.

Mediante la Ley N° 20.741 del año 2014 -que modifica la ley de copropiedad<sup>21</sup> se declara que es el mismo reglamento el que fija la cantidad máxima de unidades de vivienda por condominio, no pudiendo superar las 150. Este es un punto a considerar, pues gran cantidad de condominios sociales registrados en el Catastro del MINVU, son conjuntos de un tamaño mayor al establecido por la ley 20.741, llegando incluso a superar las 1.500 unidades. Esta situación dificulta en gran medida que los copropietarios puedan designar un Comité de Administración y llevar a cabo las obligaciones que le corresponde. A su vez, la misma ley permite establecer subadministraciones por bloque para formar un sector, sin importar el número de unidades que lo integren. Para ello, se debe consignar las funciones de la subadministración y su relación con el resto del condominio, en el acta de constitución de la misma.

Otro punto a tomar en cuenta, tiene relación con la realización y adhesión a las asambleas de copropietarios, las cuales pueden considerar dos tipos de sesiones. Se entiende por asamblea ordinaria las sesiones donde podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, mientras que la asamblea extraordinaria solo será foco de discusión de temas predefinidos según el artículo 17 de la ley 20.741. En esta última, se tratan aspectos importantes en la administración y destino de los bienes de dominio común como el cambio de uso, la constitución de derechos de uso y goce exclusivos, la enajenación o arrendamiento, la reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones, nuevas construcciones, etc.

Para las distintas resoluciones que se puedan determinar en las asambleas, la ley establece que deben contemplar un quorum de asistencia y aprobación. Tratándose de condominios sociales, tanto respecto de asambleas ordinarias como extraordinarias, es necesaria la asistencia de los copropietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, así como es necesario para llegar establecer acuerdos el voto de los asistentes que representen al menos el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Esta situación fue modificada, pues anteriormente se exigían quórum más altos para sesionar y adoptar acuerdos.<sup>22</sup> La disminución de estos quórum podría interpretarse como una medida para poder tomar decisiones sobre el condominio en el contexto de una baja participación de copropietarios en las asambleas.

---

21 La Ley N° 20.741 del año 2014 modifica la Ley de Copropiedad para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales.

22 Se requería una asistencia de un 60% y 80% para asambleas ordinarias y extraordinarias, respectivamente. Mientras que la adopción de acuerdos establecía el voto de la mayoría absoluta en asambleas ordinarias y el 75% para extraordinarias.

Es importante reconocer que, si bien la ley de copropiedad establece un instrumento reglamentario que puede generar posibilidades para mejorar la calidad de vida de las familias en términos sociales y de organización, este cuerpo legal no cambia por sí solo la situación de los condominios sociales, pues depende de cuánto sean capaces los copropietarios de apoyarse en él y de contar con un buen comité de administración y dirigentes que hagan efectiva su labor (ONG Cordillera, 2000). En la medida en que los propietarios de vivienda sociales en altura estén debidamente organizados y tengan las herramientas necesarias para la formalización de la copropiedad, podrán considerarse como potenciales beneficiarios de programas públicos de mejoramiento habitacional y así ejecutar proyectos que permitan incrementar la calidad de bienes comunes.

De esta forma, una ley de copropiedad que facilite y promueva la organización de los copropietarios y consolide la estructura de un Comité de Administración, puede marcar “un antes y un después” entre un Estado que entrega determinadas asistencias a sujetos pasivos, y un grupo humano que participa activamente en la gestión de soluciones para sus problemáticas y el ejercicio de sus derechos.

### **3.1.3 Tipología y delimitación territorial**

La necesidad de responder masivamente al déficit de vivienda y la discusión respecto al cómo atender la demanda desde el Estado, han sido elementos característicos en la historia de la política habitacional de Chile. En este contexto, la forma de producción habitacional vinculada a la economía de costos, la estandarización de los materiales, la normalización dimensional, la modulación de recintos y el cumplimiento de una correcta reglamentación urbana y de edificación, han sido elementos determinantes para la construcción de conjuntos habitacionales.

Desde una perspectiva tipológica de la edificación, la referencia a la vivienda en altura se genera a partir de la configuración espacial de unidades habitacionales, distinguiendo su formato, la altura y la densidad de los edificios compuestos por viviendas en varios pisos. En este sentido, se adopta “el uso del bloque como opción tipológica, relacionado desde un comienzo a los principios del movimiento moderno respecto a los sistemas de agrupamiento, ordenamiento, distanciamiento, circulaciones peatonales en niveles superiores, ventilación, asoleamiento, privacidad y relación con la calle” (Bustos, MINVU 2014:92).

La construcción de bloques de vivienda en altura comenzó a transformar el tejido urbano y morfológico de las ciudades a partir de la arquitectura racionalista de la Caja de Habitación Popular. Esta institución dispuso de nuevas tecnologías y materiales como el acero y el hormigón armado, y propuso “la configuración de espacios abiertos como nuevo concepto urbano” (Bustos, MINVU 2014:92) desde los años cuarenta y su consolidación en las décadas posteriores. A lo largo de la gestión de la Caja de Habitación Popular, entre otras, la Memoria de Tipologías de Condominios Sociales (Bustos, MINVU 2014:92) identifica cuatro formas tipológicas de conjuntos habitacionales en altura que desencadenarían la sostenida transformación urbana. Dentro de éstas se pueden mencionar: bloques como unidades de encaje que completan la manzana; bloques como unidades perimetrales adaptados al trazado preexistente configurando un interior abierto; bloques como unidades compactas autónomas emplazadas en espacios abiertos y pérdida de la manzana tradicional a través del uso de la macro manzana para configurar grandes proyectos residenciales (ver figura 14).

Como señala Luis Valenzuela (2007), “la acción de la caja permitió cambiar la imagen de la casa como un elemento aislado inserto en la manzana por la de una vivienda que relaciona el mundo doméstico con su contexto urbano” (Valenzuela, 2007:66).

**Figura 14: Ejemplos de tipologías de emplazamiento de conjuntos habitacionales**



Fuente: Elaboración propia en base a Bustos, MINVU 2014:92.

En este contexto, ligados a los procesos de producción masiva que pretendía instalar la Caja de Habitación Popular, en su periodo final comienzan a desarrollarse conjuntos que plantean la ocupación de áreas fronterizas respecto a los centros urbanos consolidados, conectados por alguna vía principal. Estos proyectos habitacionales construidos bajo la influencia urbanística proveniente del movimiento moderno, proponían configurar áreas libres de diversos tamaños como espacios de esparcimiento y vegetación entre bloques aislados, generando recorridos “semipúblicos” entre la calle y el espacio privado constituido por las áreas comunes de la copropiedad (Bustos, MINVU 2014:126).

Uno de los casos más característicos de este período, debido a la dimensión de su propuesta, es la Población Presidente Juan Antonio Ríos (1945-1959) en la comuna de Independencia, que fue construida bajo la labor de la Caja y terminada durante la acción de la CORVI, contabilizando un total de seis etapas. Este proyecto combina bloques de cuatro y cinco pisos con viviendas de dos pisos en un bloque continuo que, según su emplazamiento, implementan áreas de jardines, recreación y equipamiento. Los primeros bloques de vivienda colectiva tenían plantas con un sistema de circulación horizontal con escaleras adosadas para acceder a los departamentos. Éstos tenían los servicios y un dormitorio frente a la circulación, mientras que la sala de estar más dos dormitorios se ubicaba hacia la otra fachada (San Martín, 1992:41).

Las tipologías de data posterior consisten en edificios con distintas plantas y esquemas de composición, configurando espacios de escala vecinal a partir del uso de la escalera como articulador entre dos bloques emplazados de forma libre en el paño del conjunto. Los bloques se disponen preferentemente en sentido norte-sur

(garantizando condiciones de iluminación y ventilación), con otros en sentido oriente-poniente, permitiendo formar manzanas de menor tamaño.

El explosivo crecimiento demográfico que experimentaron las ciudades, especialmente la de Santiago, cuya población varió de 1.353.400 habitantes en el año 1952 a 1.907.378 habitantes en el año 1960 (Armijo y Caviedes, 1997), implicó hacer más eficiente el uso de los recursos públicos y lograr una replicabilidad del bloque en el territorio nacional como prototipo de masificación y densificación. Este hecho fortalecería la idea de vida colectiva como solución a la vivienda pública (Bustos, MINVU 2014:195), el cual se consolida en el período de la CORVI.

A partir de la década del sesenta, aumentó la producción habitacional y comenzaron a aparecer arquitecturas racionalizadas que, marcadas por la ruptura de la manzana tradicional y el desarrollo de espacios abiertos destinados a equipamientos y áreas verdes, se incluyeron progresivamente como unidades de intervención bajo distintas variaciones (Bustos, MINVU 2014:194).

Sin hacer una revisión exhaustiva de las múltiples tipologías de bloques que surgieron en este período, esta investigación considera algunas tipologías que forman parte de los casos de estudio de esta investigación, con el fin de estimar tendencias que aporten en la problematización del hábitat residencial de condominios sociales y la oferta que plantea el PMCS. A su vez, la selección de tipologías obedece a los sistemas de agrupamiento más relevantes identificados en el Catastro del MINVU (2014) (ver figura 15).

Las tipologías de vivienda social en altura denominadas “Colectivos 400 y 500” fueron popularizados por la CORVI. En ellas mediante una crujía doble<sup>23</sup> y una escalera

23 El concepto de crujía alude al tipo de división estructural de una edificación, que configura las unidades espaciales existentes en su interior. En el caso de los bloques, los departamentos se alinean uno junto a otro, compartiendo al menos un muro estructural.

interna al bloque, se logra prescindir de circulaciones mediante estructuras externas de acceso. Además, permiten configurar distintos espacios semipúblicos en la manzana a partir del pareamiento con otro edificio mediante los muros soportantes de hormigón armado. Los colectivos 400 tienen cuatro pisos y una planta de cuatro departamentos, mientras que los colectivos 500 cuentan con cinco pisos y una similar planta a la tipología anterior. La superficie de las unidades de vivienda varía entre los 56 y 64 m<sup>2</sup> (ver figura 16).

Otro tipo de bloque lo constituye los "Colectivos 1010/1020" siendo el más representativo en la búsqueda de integrar al diseño las formas de producción y uso racional de materiales: instalándose la idea de "diseño racionalizado" (CORVI, 1972). Se trata de un prisma con aristas y coronación superior, una caja escala interior, cuatro pisos con cuatro departamentos cada uno y los servicios diseñados en las testeras del edificio. Su ubicación adquiere una posición oriente-poniente, de modo que sus fachadas reciban el máximo asoleamiento en los recintos habitables (ver figura 17).

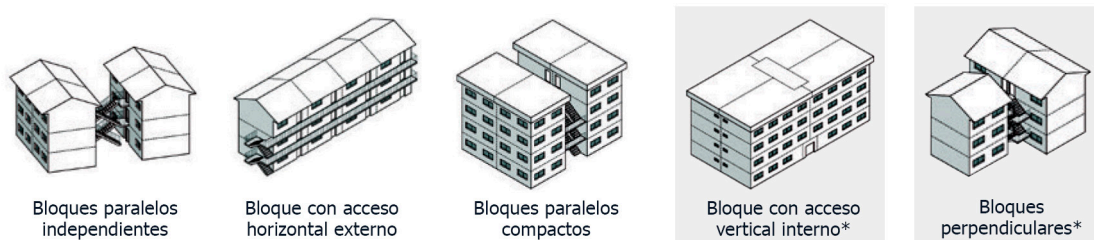
Otra forma lo constituye una tipología de bloques perpendiculares, donde un edificio alargado de 5 pisos y 4 departamentos en cada uno, se interconecta mediante una escalera con otro edificio de 4 pisos, siendo los últimos 3 habitables y el primero cumpliendo

una función de soporte (ver figura 18).

La creación del subsidio habitacional como mecanismo de acceso a la vivienda relegó la construcción de la vivienda social al sector privado, donde la ejecución quedaba en manos de quien ofrecía el menor precio y la tecnología más conveniente. Por su parte, el Estado cumple un rol subsidiario y fiscalizador a partir del accionar de SERVIU. En este contexto, el Método de Condicionantes Mínimas (MCM)<sup>24</sup> determinó la drástica disminución de estándares habitacionales a través del Programa de Vivienda Básica (PVB) implementado en 1980 (Bustos, MINVU 2014:353). Este programa estableció variaciones en la tipología de bloque que venía estableciéndose, principalmente en cuanto al cumplimiento de las especificaciones técnicas mínimas.

El PVB estableció, entre otras, la "Tipología C" correspondiente a los condominios sociales en altura con departamentos en bloques de tres o más pisos en copropiedad y que consideraran un programa básico que contempla: cocina, baño, living-comedor y tres dormitorios. La superficie promedio de la vivienda varió desde los 24 m<sup>2</sup> en 1982 hasta los 42 m<sup>2</sup> en 1995. A su vez, el tamaño de los conjuntos habitacionales entre 1990 y 1993 varió desde 560,5 viviendas por conjunto a 326,4 viviendas (Haramoto et al., 1997).<sup>25</sup>

**Figura 15: Principales sistemas de agrupamiento en Condominios Sociales**



Fuente: MINVU, 2014.

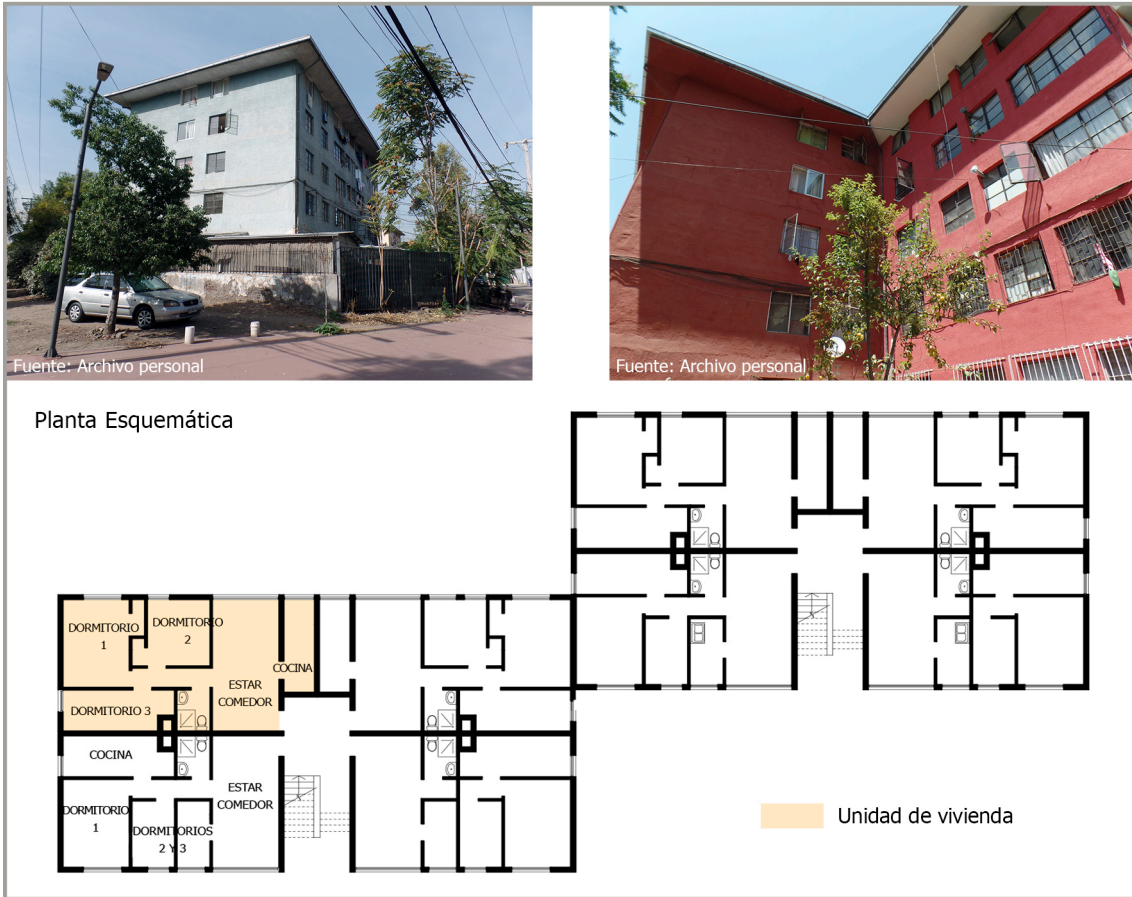
\* Tipologías de agrupamiento investigadas

24 El MCM utilizaba dos variables fundamentales: el mejor aprovechamiento de recursos económicos disponibles y la mejor utilización del recurso suelo.

25 A partir del D.S 49 (V. y U.) de 2011, se considera una superficie mínima de 55 m<sup>2</sup> para la construcción de viviendas sociales en altura.



**Figura 16: Tipología de bloque Colectivo 500 - Pob. Juan Antonio Ríos Sector 2C**



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 17: Tipología de bloque Colectivo 1020 - Pob. Arquitecto O’Herens**



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 18: Tipología de bloques perpendiculares - Pob. Juan Antonio Ríos Sector 3B**



Fuente: Elaboración propia.

Estos condominios se constituyen por departamentos simples o modalidad dúplex en una crujía. El volumen se estructura en bloques de albañilería y marcos de hormigón armado los cuales pueden llegar a una altura de cuatro pisos mediante escaleras metálicas como sistema de acceso, circulación vertical y articulador. Su ubicación en el terreno se encuentra en forma perpendicular o paralela, buscando la optimización del uso del suelo (visión economicista) y privilegiando la cantidad de bloques por sobre la calidad de los espacios (ver figura 19).

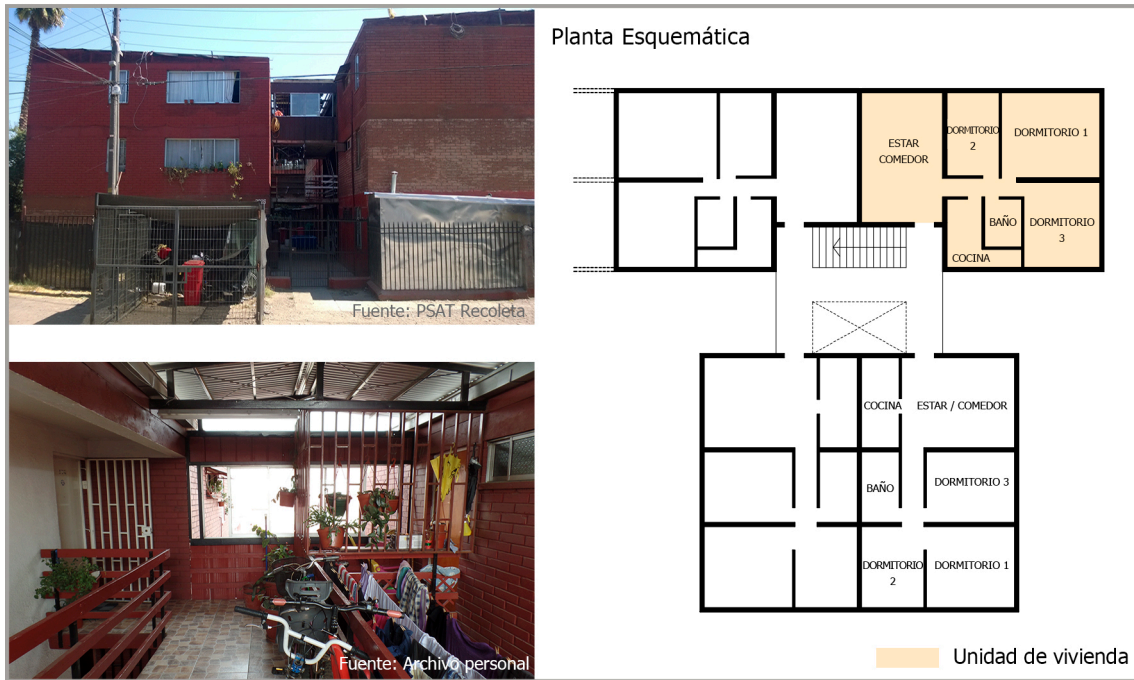
Para las tipologías descritas anteriormente, resulta fundamental relacionar los aspectos sociales de los habitantes de condominios con las características físico-espaciales que tengan las edificaciones, siendo ambas dimensiones inseparables para la comprensión global del conjunto. Al respecto, se identifican distintas escalas: el macro-sistema, entendiendo la relación del habitante con la comunidad y barrio; el meso-sistema, entendido como el entorno

inmediato (vecinos) y el micro-sistema donde se establece la relación entre la familia y la vivienda (INVI-MINVU, 2001).

En este sentido, cada espacio podría generar una identidad y arraigo por parte de sus habitantes, favoreciéndose las relaciones sociales y la posibilidad de dominio frente a la mantención y conservación de un lugar. Para ello, todo grupo social genera pautas de comunicación para intercambiar significados, sin los cuales sería imposible la formulación de normas, el sentido de pertenencia y la integración social (Muntañola, 1973). Estas pautas están presentes cotidianamente en el habitar y proyectados en el espacio que se habita.

De este modo, surge la necesidad de conceptualizar las nociones del habitar y ampliar la concepción de vivienda desde sólo objeto físico de refugio a objeto que comunica códigos establecidos socialmente, para así tenerlos en cuenta en la ampliación, mejoramiento o consolidación de viviendas.

**Figura 19: Tipología de bloques PVB SERVIU - Población Santa Mónica C**



Fuente: Elaboración propia.

## 3.2 LA DINÁMICA DEL HABITAR

### 3.2.1 Conceptualización del habitar

El hecho de reconocer el entorno, es decir, de poder caracterizar el espacio alrededor de uno, permite a las personas desarrollar el sentido de ubicación. Con el desarrollo de ese sentido son capaces de establecer su propia presencia respecto a un espacio, se está siendo consciente de habitar un lugar y, así, ser sujetos de poder, de construir un mundo y establecer relaciones con los demás. De este modo, la vivienda surge como el lugar por excelencia del habitar, es un espacio fundamental ordenador, asociado con nuestra identidad como sujetos individuales y culturales.

El imaginario de vivienda está relacionado inicialmente con la idea de abrigo, techo, acogimiento o protección. Por tanto, se utiliza la noción de habitar -vinculada a la vivienda- como sinónimo de amparo, de "sentirse amparado en un lugar", tal como lo menciona Bachelard (1965). Por su parte, Morales (1984) señala que la arquitectura brinda al sujeto "habitaciones", que evidencia la necesidad de "recintos" como lugares con límites, en los que se den las actividades del habitar.

La protección frente al medio constituye una función primaria y permanente de la vivienda y esa permanencia viene transmitida por la solidez de la vivienda<sup>26</sup> que es percibida desde su interior (Arnheim, 1978). Sin embargo, no siempre la vivienda da una protección satisfactoria o adecuada con respecto a las necesidades que tienen las personas. Una buena parte de la población habita en lugares carentes de servicios urbanos o en viviendas que simplemente no logran cumplir con un estándar o requisitos mínimos para hacer de ella, una vivienda digna.<sup>27</sup>

Si bien estas personas deben lidiar con esta situación, no quiere decir que, por no estar amparadas o seguras en sus casas, no estén habitando. De aquí se deriva que el habitar va más allá de la relación con la vivienda que se habita, pues también implica presencia, es decir, estar localizado en un lugar. Siendo uno de los conceptos constitutivos que Giglia (2012) considera para definir el habitar, la noción de **presencia** en un lugar hace referencia a la capacidad del ser humano por interpretar, reconocer y significar el espacio.

En esta visión del concepto, lo señalado por Radkowski cobra sentido al decir que el "habitar es igual a estar localizado" (Radkowski, 2002:44), por lo que se coloca dentro de un orden espacio-temporal. Al respecto, señala:

*"El sujeto llena con su presencia cierta porción del espacio, determinando así el límite, y por lo tanto la forma espacial del lugar (...) y cierta fracción de tiempo durante la cual él se encuentra en ese lugar, determinando así el límite, y por lo tanto la forma temporal de ese lugar (...)"* (Radkowski, 2002:29-30).

Para Tuan (2001), el habitar un espacio se construye en un lugar y esto se da simultáneamente en la medida en que se apropia. Es decir, el espacio que se habita a la vez se apropia y se convierte en lugar. De este modo, el habitar puede caracterizarse como un proceso continuo e inacabado, ya que las personas establecen diversas relaciones con los espacios, en la manera en que los usan, modifican y significan. A su vez, esto se vincula estrechamente con el concepto de "ser en el mundo" y el término de "construir" propuesto por Heidegger (1951), en cuanto a asimilar el habitar con el sentido de sentirse presente.

26 Cabe destacar que lo sólido (solidez) se refiere a una estructura estable y no necesariamente a un material en específico.

27 En Chile existen 1.217.801 viviendas -25% del parque habitacional- con déficit cualitativo a partir de problemas de hacinamiento, materialidad y conservación de la vivienda o disponibilidad de servicios sanitarios básicos.

Heidegger aborda el hecho de habitar como homólogo de construir y es enfático al decir que "construir es habitar y también construir ya es, por sí mismo, habitar". Además, esto lo asocia a los conceptos de permanecer, mantenerse y su coincidencia con el "Ser" como un devenir constante. Este filósofo alemán señala:

*"Ser hombre significa: estar en la tierra como mortal, quiere decir: habitar. La antigua palabra [bauen] simboliza que el hombre es en la medida en que habita; pero esa palabra significa al mismo tiempo abrigar y cuidar; así, cultivar (construir) una tierra de labranza [einen Acker bauen], cultivar (construir) una viña. Este construir sólo cobija el crecimiento que, por sí mismo, hace madurar sus frutos"* (Heidegger, 1951:152).

Tanto Radkowski como Heidegger establecen una relación estrecha entre el habitar y el estar presente. Estar presente en un lugar donde el sujeto se establezca bajo un conjunto de puntos de referencia, determinando un orden espacial y consciente de su posición respecto a su entorno. En consecuencia, el habitar puede ser definido de la siguiente forma:

*"El habitar es un conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacio-temporal, al mismo tiempo reconociéndolo y estableciéndolo. Se trata de reconocer un orden, situarse adentro de él, y establecer un orden propio. Es el proceso mediante el cual el sujeto se sitúa en el centro de unas coordenadas espacio-temporales, mediante su percepción y su relación con el entorno que lo rodea"* (Giglia, 2012:13).

Habitar indica, entonces, el comportamiento propio del ser humano (prácticas y representaciones) que hacen posible su presencia en un determinado lugar y de allí, su relación en forma colectiva con otros sujetos. En términos de Marc Augé (1993), el habitar un no lugar lo transforma en un lugar.

Otro punto a destacar dentro de los conceptos para pensar el habitar, se refiere al **orden cultural** que instauran las personas para establecerse entre los distintos referentes espaciales (Signorelli, 1989). Esto quiere decir que existe un orden regulatorio contenido en las relaciones sociales entre los sujetos y el modo de estar juntos, en relación a los lugares. Estos últimos están provistos de ciertas reglas -normas de uso y regularidades- las que conforman un orden espacial. Así, se habita cuando se ha reconocido el orden propio de un entorno, se logra leer y del mismo modo que se sabe cuál es el orden socio-espacial, se comprende cómo actuar en el espacio.

Por otra parte, es importante destacar la noción de **habitus** en cuanto sistema de disposiciones duraderas, que funcionan como esquemas de clasificación para orientar las valoraciones, percepciones y acciones de los sujetos (Bourdieu, 1991). Esto implica el proceso mediante el cual las personas interiorizan lo social y se estructuran las prácticas culturales y representaciones.

El habitus ayuda a entender que el sujeto ordena el espacio, pero que también el espacio lo ordena a él. El habitante se apropia del espacio arquitectónico en un proceso de adaptación mutuo, por un lado, el espacio lo influye de alguna manera, condicionándolo en su práctica; por otro, para poder adaptarse a este espacio, el habitante intenta superar sus condicionantes transformándolo formal y conductivamente (Sala Llopart, 2000). Se sitúa así, frente a una dinámica en la cual el espacio ha sido creado y recreado constantemente, definiendo la dinámica del fenómeno de habitar.

Para Giglia (2012), el conjunto de prácticas repetitivas y automáticas con las cuales los sujetos habitan el espacio, configura una parte de la experiencia que se denomina como construcción y reproducción de la domesticidad. Esto se relaciona con la acumulación de rutinas y con el ámbito de la cotidianidad. En este contexto, cuando uno se instala en una vivienda que ha sido pensada y diseñada por otros, con principios de orden y uso de espacios que no resultan convenientes, la posibilidad y la capacidad de domesticarla, a menudo tienden a acomodarse a las características de dichos espacios habitables. De allí, que la forma de la vivienda condiciona inevitablemente -aunque no totalmente- la relación de sus habitantes con el espacio.

Si el habitar una vivienda involucra establecer un orden espacial, este no debe ser absoluto pues si bien el espacio tiene ciertas características físicas, el sujeto puede variar la forma de adaptarse. Es por esto, que el espacio nos ordena, además de dejarse ordenar ya que no todos se domestican de la misma manera.

El habitar implica un estudio donde se pueden ver las diferencias y combinaciones entre el orden incorporado en el diseño del espacio y el que es producido por los habitantes. Aquella situación es la que se comprende en esta investigación, pues dentro de un espacio local -correspondiente en grosso modo al vecindario- el modo de habitar de quienes viven en una vivienda social en altura tiene que ser estudiada a partir de la idea de tener que compartir espacios y servicios comunes dentro de un régimen de copropiedad.

### 3.2.2 El Habitar en la vivienda social en altura

La vivienda se posiciona en la ciudad como un producto construido y edificado para la sociedad. A su vez, al referirse a la sociabilidad de la ciudad se mira aquel aspecto del habitar que establece horizontes posibles de relaciones entre personas en el espacio urbano (Giglia, 2012).

En el contexto de habitar en cada sociedad concreta, la vivienda se sitúa como el espacio de la familia y donde se constituye en hogar, convirtiéndose en un refugio de naturaleza espiritual, social y como "el lugar de confianza íntima" (Pezeu-Massabuau, 1988:37). En este sentido, Pezeu-Massabuau indica que:

*"(...) cada civilización inscribe en la vivienda las normas esenciales de su espacio (Pezeu Massabuau, 1988:179), pues "(...) toda vivienda lleva inscritas en sus formas los valores técnicos, religiosos, estéticos y espaciales propios de la colectividad y, por el simple hecho de ser habitada, los enseña permanentemente a sus ocupantes" (Pezeu-Massabuau, 1988:171).*

Sin embargo, estos valores pueden ser objeto de discusión a partir de las visiones e interpretaciones que tienen los distintos habitantes de la población. La posibilidad de analizar estos desencuentros resulta interesante, pues la vivienda se concibe como un conjunto de valores entre quienes la diseñan, quienes la construyen y finalmente quienes la habitan.

En el caso de la vivienda social en altura en Chile, los valores y visiones incorporados en su diseño no siempre han coincidido con las necesidades de sus habitantes. Esto se puede deber no sólo a que se trata de una vivienda económica, entendiéndose como una construcción donde se abaratan lo más posible los costos, sino también a que en este tipo de vivienda el espacio construido expresa la visión de algunos (los ejecutores del diseño) acerca de la manera en que debiesen habitar sus ocupantes.

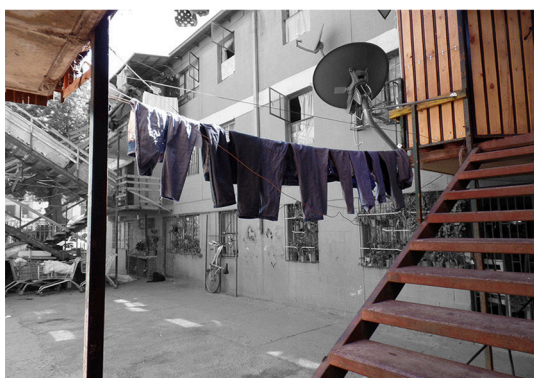
Las formas de habitar incorporadas en los modelos arquitectónicos se contraponen con las prácticas sociales de los habitantes. En este sentido, Giglia (2012) sostiene que en la intencionalidad de quien diseña o quien construye se ponen en juego tanto ciertas producciones de sentido como valores y normas colectivamente se reconozcan. Se genera así, una tensión entre la imposición de un modelo cultural y la resistencia o su asimilación. Esto da paso a que quienes habitan estas viviendas se vean en la necesidad de adaptarse al espacio o de reconfigurarlo para que éste se vuelva lo más apropiado a sus requerimientos. Las discrepancias entre el diseño de la vivienda y sus habitantes se hacen evidentes en aquellos espacios más privados, en aquellos que alojan el desempeño de las labores del hogar (figura 20).

Distintas publicaciones han mostrado cómo en los condominios sociales los usuarios habitan su vivienda de una manera distinta a la prevista por los arquitectos y urbanistas que la diseñan, estableciéndose una distancia cultural entre los usuarios y los proyectistas. Estos estudios han permitido también esclarecer ciertos problemas que surgen al interior de los conjuntos habitacionales a raíz de la incompatibilidad de usos en el proceso de apropiación de los espacios.

Rodríguez y Sugranyes (2011), por ejemplo, establecen alcances negativos en cuanto a la incapacidad de la vivienda social en altura –construida entre 1980 y 2002– para albergar las nuevas conformaciones de las familias y sus dinámicas de acción. Al respecto, expresan que “la convivencia entre los habitantes de estas viviendas y edificios hacinados es difícil. Los espacios comunes, que son más bien espacios residuales entre los edificios, no facilitan el encuentro ni el recreo” (Rodríguez y Sugranyes, 2011:103).

Las familias que viven en condominios sociales se ven imposibilitadas de alojar adecuadamente a otros miembros consanguíneos, ya sean abuelos, hijos casados con sus parejas, o nietos. Además, se dificulta el realizar actividades culturales propias de la familia como fiestas o ceremonias importantes. Como resultado a ello y siendo una de las observaciones físicas más comunes en este tipo de vivienda, surgen las ampliaciones irregulares. Éstas responden a la necesidad de las familias de aumentar la superficie habitable de sus viviendas, pues se ven envueltas en problemas de allegamiento y/o hacinamiento (ver figura 21).<sup>28</sup>

**Figura 20: Intervenciones adaptativas en condominios sociales**



Fuente: Archivo personal.



<sup>28</sup> En Chile, el allegamiento corresponde a la estrategia usada por los núcleos familiares para solucionar la falta de vivienda, compartiendo una vivienda con otro hogar o núcleo. Mientras que una vivienda presenta hacinamiento medio si existen entre 2,5 y 4,9 personas por dormitorio, y hacinamiento crítico si se encuentran más de 5 personas por dormitorio (Ministerio de Desarrollo Social).

Fuentes (2012) sostiene que este hacinamiento no solo afecta al interior de la vivienda, sino que también repercute en su espacio exterior. En la medida en que una familia intenta resolver la necesidad de mayor espacio, se afecta negativamente la habitabilidad del conjunto, pues la construcción de ampliaciones irregulares “invaden los espacios comunes y no logran expresarse de forma asociada con ellos” (Rodríguez y Sugranyes, 2011:105).

Se detecta así, un indicador importante en cuanto a la expresión individual de mejorar lo propio en perjuicio del bien común. Esta situación obedece al hecho de que la vivienda social como producto -en su condición definitiva (OGUC, 2015)- no está pensada idealmente para que las familias puedan adecuarla a su parecer. Existe, en suma, una relación de contraposición entre la visión del espacio y del habitar de quien diseña este tipo de hábitat versus las expectativas, las necesidades y las prácticas de quienes lo habitan (Signorelli, 1989).

La forma en cómo se introduce a algunos tipos de hábitat, modifica el modo de vida de sus ocupantes. Al respecto, la división funcional de los interiores de los conjuntos habitacionales se aleja del sentido comunitario de vida que pudiesen tener sus habitantes, e inicia un camino hacia una lógica más individualista que se ha ido intensificando con el tiempo.

**Fig. 21: Ampliación irregular en condominio social**



Fuente: Archivo personal.

Este proceso de creciente individualismo y retraimiento social se manifiesta en los condominios sociales, a partir de la abundancia de espacios deteriorados y de complejo uso tanto en los bordes del conjunto como entre los bloques. Esta situación incrementa el desinterés y la falta de expectativas que tienen los habitantes por el mejoramiento de su entorno (ver figura 22).

De acuerdo a esto, en la medida en que los habitantes tienen cierta identidad con el espacio, la apropiación se hace efectiva y existen mayores responsabilidades en él. En caso contrario, las posibilidades de dominio se reducen y, con ello, se genera una menor interacción entre los residentes. Al respecto, Ducci (1997) señala:

*“(...) las personas no se sienten parte del barrio, hay una clara falta de sentido de pertenencia que se refleja en un gran desinterés por participar en el mejoramiento de éste. (...) La falta de confianza y de espíritu solidario afecta negativamente la calidad de vida de los vecinos y hace mucho más difícil lograr un proceso de mejoramiento ya que no existe un conocimiento previo” (Ducci, 1997:13).*

En este sentido, “la adaptación de las expectativas de los individuos y la realidad percibida llevan (...) a la apropiación del espacio” (Maycotte, 2010:104); asimismo,

**Fig. 22: Microbasural en condominio social**



Fuente: Archivo personal.



la apropiación es el sentido de pertenencia (Raffestin citado en Lindón, 2006:384). Por ello, se infiere que un alto grado de satisfacción es directamente proporcional al nivel y tipo de apropiación del espacio público.

Los condominios sociales implican tener que compartir espacios y servicios, convirtiéndose en un elemento constitutivo de la identidad del lugar y de su cultura espacial. El habitar estos espacios involucra un complejo entramado entre lo privado, lo común y lo público. Según esto, Haramoto (1990) sostiene que al interior de los conjuntos habitacionales debe considerarse una jerarquización que implique los siguientes niveles:

- Espacios públicos pertenecientes a las personas en general.
- Espacios semipúblicos pertenecientes a los habitantes del conjunto.
- Espacios semiprivados pertenecientes a un grupo de familias (en este caso, los copropietarios de un condominio).
- Espacio privado, perteneciente a la familia y sus integrantes.

Las mediaciones entre una escala y otra supone también aprender a moverse en el ejercicio de la vida de un condominio social, es decir, en un ámbito sociocultural cuyas características y facultades formales no estaban muy definidas previo a la instauración de la ley de copropiedad inmobiliaria, y que se han ido aclarando durante la última década a partir de la discusión entorno a este tipo de vivienda y la ejecución de programas urbano-habitacionales como el PMCS.

Una de las dificultades fundamentales de la sociabilidad de un condómino es la superposición continua entre las relaciones sociales o vecinales entre los miembros de una copropiedad. Esto quiere decir que las actitudes que son valoradas comúnmente

entre vecinos -por ejemplo, la tolerancia, la cordialidad, el respeto, la colaboración, etc.- no suelen ser las más apropiadas cuando se trata de administrar los espacios y servicios comunes.

La gestión de los servicios comunes es una tierra franca entre dos territorios. Por un lado, el reglamento formal y la ley escrita, y por otro; la flexibilidad en los usos y costumbres en vigor en el ámbito de la sociabilidad de una copropiedad (Giglia, 1998). No se trata sólo de dificultades debidas al tamaño de los espacios, si no que se instala una problemática cultural que incide en el plano de la administración y el plano de la vida cotidiana vecinal.

La copropiedad se establece como una organización, y ésta última según Gómez y Pasten (2003), como una institución sociocultural formada por individuos que comparten territorialidad, rasgos culturales y relaciones sociales formalizadas, que unen sus esfuerzos con el objetivo de optimizar sus posibilidades. En este sentido, se considera de gran importancia la participación y el compromiso de la comunidad, así como las normas y orientaciones que el grupo establezca como referencia de su constitución. Al respecto, cobra importancia la capacidad de organización y la confianza necesaria entre los copropietarios para llevar el desarrollo de un condominio social y, también, guiar a la comunidad hacia beneficios de mejoramiento de bienes comunes. Estos elementos forman parte del capital social de una organización.

El capital social se define como "los aspectos de las organizaciones sociales, tales como las redes, las normas y la confianza, que facilitan la acción y la cooperación para el beneficio mutuo" (Putnam, R. citado en Durston, 2000:8). Autores como Durston (2000) y Woolcock (1998) lo establecen como las normas, instituciones y organizaciones que promueven la confianza, la ayuda recíproca y la cooperación.

Por su parte, el INVI (2005) agrega que el capital social constituye un conjunto de recursos sociales y culturales que permiten y promueven el establecimiento de relaciones entre sujetos individuales y colectivos.

El capital social es el patrimonio sobre el cual se construye y potencia la capacidad de una comunidad o colectividad para tomar decisiones y generar acciones, de modo que "hace más fácil la cooperación y la coordinación de la gente para sacar un propósito común" (Pulido y Fabelo, 2009:58). Del mismo modo, puede suscitar la integración social<sup>29</sup> entorno a la producción, la intervención y la transformación de un hábitat residencial (concepto que se abordará más adelante).

La forma en cómo actúa el capital social se considera parte de la cohesión social. Ésta última permite identificar "la eficacia de los mecanismos instituidos de la inclusión social como a los comportamientos y valoraciones de los sujetos que forman parte de la sociedad" (CEPAL, 2007:17)

Sin embargo, no siempre el capital social puede ser mirado de manera positiva, pues a veces puede ser aprovechado no solamente para el desarrollo de una comunidad sino para el interés particular de algunos. Es decir, existen redes sociales de confianza y reciprocidad que son utilizados por grupos dedicados a la delincuencia, el narcotráfico o actividades que reducen las tendencias del desarrollo de un lugar. Tal situación no es ajena a los conjuntos de vivienda social en altura.

Al respecto, Ducci (1997) establece una desintegración social de estos conjuntos, puesto que al verse afectadas las condiciones de habitabilidad de la vivienda social, los hijos de familias pueden permanecer en las calles, en contacto con las drogas, el alcohol

y el pandillerismo. Esto ha llevado a que los padres asuman conductas y tomen decisiones tendientes a evitar consecuencias negativas en sus familias -por ejemplo, enviando los niños a vivir a casas de parientes-, lo que traería consecuencias en la dinámica familiar y el desarrollo afectivo (ONG Cordillera, 2000).

Considerando esta situación, sumado a factores que han ido generándose a partir de la misma política habitacional del país desarrollada durante las últimas décadas, los modos de vida de los habitantes que viven en condominios sociales se han visto seriamente afectados. La vivienda social puede constituir un indicador significativo de la manera en que los distintos gobiernos han concebido a los sectores más vulnerables de la población y de la relación que han establecido con ellos.

Tomando en consideración lo expuesto hasta este punto, se observa una producción del hábitat residencial en la vivienda social en altura caracterizado por una solución en términos cuantitativos para la disminución del déficit habitacional y, por otra parte, una determinada incompatibilidad de usos, problemas urbanos y de índole social que afectan directamente el habitar de quienes residen en los condominios sociales.

---

29 Según CEPAL (2007), la integración social constituye un proceso dinámico de múltiples factores, que da cuenta de la participación de las personas en un mínimo de bienestar, acorde al desarrollo alcanzado por parte de un determinado país.

### 3.3 HÁBITAT RESIDENCIAL

Uno de los antecedentes y fundamentos importantes de esta investigación, se relaciona con el enfoque que estudia la pertinencia del PMCS para responder a los problemas que se producen al interior de este tipo de vivienda. Las principales aristas de su comprensión aluden a la idea de hábitat residencial, el cual se ha constituido como un referente crítico a las políticas urbano-habitacionales desarrolladas en Chile.

El concepto de hábitat residencial trabajado en esta investigación, se apoya en las concepciones teóricas sostenidas por el Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile (INVI). De acuerdo a su definición el hábitat residencial debe entenderse como:

*"el resultado de un proceso en permanente conformación de lugares en distintas escalas referidas al territorio, que se distinguen por una forma particular de apropiación, dado por un vínculo cotidiano con unidades de experiencias singulares, potenciando relaciones de identidad y pertenencia, a partir de lo cual el habitante lo interviene y configura"* (INVI, 2005).

Esta definición permite comprender que el hábitat residencial "más que una realidad preexistente o natural, es el producto de un proceso de construcción social, en el cual los seres humanos intervienen directa, activa y progresivamente mediante la incorporación de distintas formas de organizaciones socioculturales, territoriales y político económicas" (Marín, 2012:48). Desde esta perspectiva, el hábitat constituye un proceso dinámico en permanente tensión y un fenómeno transversal a la especie humana. Su carácter residencial va más allá de la vivienda en sí, pues manifiesta la posibilidad de las personas para encontrarse con otros habitantes y, así, construir, generar y crear un ambiente particular y conforme a sus realidades.

Vale también destacar lo sostenido por De la Puente et al. (1989) (en Sepúlveda et al. 2005b), quienes establecen que el hábitat residencial posee elementos físico-espaciales que componen el ambiente natural, así como construidos por sus ocupantes, surgiendo la idea de producción del hábitat. Por otro lado, el hábitat residencial posee un carácter social, definido por la identidad y arraigo con el lugar, las formas de pertenencia generadas a partir de vínculos sociales de carácter comunitario y los niveles de satisfacción de sus habitantes.

La complejidad y dinamismo que tiene este proceso, marcados por las interacciones antes mencionadas, hace necesario promover una comprensión ordenada, sintética y coherente para su análisis. La definición propuesta por el INVI aborda el estudio del hábitat residencial entendiéndolo como un sistema integrado, complejo y dinámico, marcado por la interacción de tres dimensiones transversales, como son la dimensión territorial, la dimensión socio cultural y la dimensión político-económica.

#### 3.3.1 Dimensión territorial

Esta dimensión apunta a las distintas formas de apropiación espacial desarrolladas sobre el espacio habitado y que se expresan en distintas escalas territoriales debidamente jerarquizadas e interrelacionadas. Estas unidades escalares son la vivienda y su entorno inmediato; el conjunto habitacional y el barrio; y la ciudad-región, las cuales se influyen entre sí por medio de las distintas variables que integran el componente ambiental del territorio. Cada uno de los niveles incluye interrelaciones necesarias que en el caso de la vivienda son con la familia, en el entorno inmediato con los vecinos, en el conjunto habitacional con la comunidad que lo habita y la ciudad con el resto de las personas (ver figura 23).

Para Echeverría y Rincón (2000), esta dimensión del hábitat hace necesario interpretar el territorio en su doble papel, es decir, como soporte material del desarrollo social y como producción social derivada de la actividad humana que transforma ese territorio. Al respecto señalan:

*"El territorio no es más ese trozo de naturaleza con cualidades físicas, climáticas, ambientales, etc., o ese espacio físico con cualidades materiales, funcionales y formales, sino que se define desde los procesos y grupos sociales que lo han transformado e intervenido haciéndolo parte de su devenir. (...) De esa manera trasciende sus características físicas, hasta convertirse en el lugar donde se gestan las identidades y pertenencias y se realiza la personalidad"* (Echeverría y Rincón, 2000:14-15).

De esta forma, se pasa de una conceptualización del espacio y el habitar rígido, a una más dinámica y abierta que involucra a la persona y su manera de vivirlo.

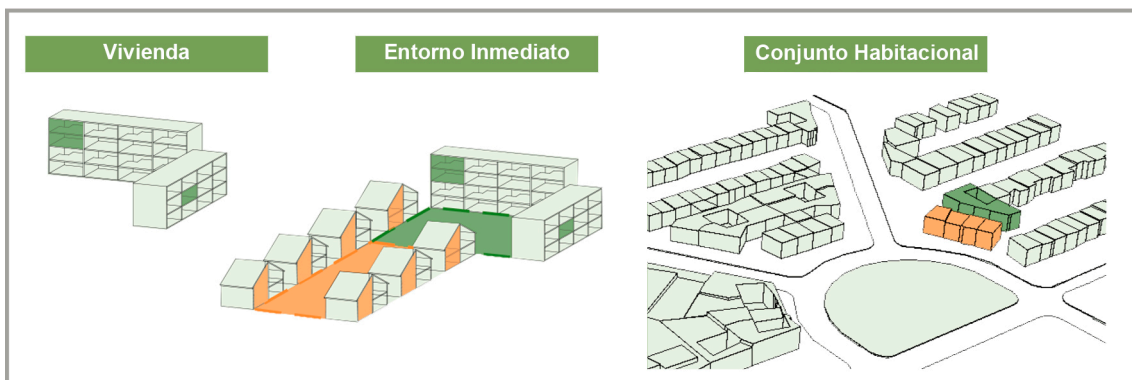
En vista de la experiencia y la relación del hombre con el espacio que habita, surgen conceptos como la calidad espacial, o bien, de calidad residencial. Mientras la calidad espacial constituye una "connotación valorativa del espacio que surge de sus cualidades" (INVI, 2005), la

calidad residencial es "el resultado de una interacción entre características propias del ambiente físico -espacio- y la satisfacción de necesidades humanas -comportamiento- (Haramoto et al., 1992:6). Haramoto define calidad residencial como:

*"(...) la percepción y valoración que diversos observadores y participantes les asignan a los componentes de un asentamiento humano, a sus diversas propiedades o atributos en sus interacciones mutuas y con el contexto en el cual se inserta; estableciendo jerarquizaciones de acuerdo a variables de orden fisiológico, social, cultural, económico y político"* (Haramoto et al., 1992:7).

La calidad residencial tiende a relacionarse con el concepto de habitabilidad, la cual está determinada por "(...) la relación y adecuación entre el hombre y su entorno, referida a cómo cada una de las escalas territoriales es evaluada según su capacidad de satisfacer necesidades humanas" (Jirón et al. 2004:14). A su vez, la habitabilidad tradicionalmente se ha entendido como el conjunto de condiciones ambientales aceptadas como suficiente por parte de los usuarios para llevar a cabo actividades ordinarias, y que, por lo general, se limita a las condiciones relativas a los aspectos térmico, acústico y lumínico, además de estar circunscrita a la escala de la vivienda y su

**Figura 23: Escalas de la dimensión territorial del hábitat residencial**



Fuente: Jirón et al., 2004.

entorno. Sin embargo, la calidad se relaciona con la experiencia humana, su relación con el medio y no necesariamente un conjunto de condiciones materiales.

Por supuesto, no se pretende desmerecer lo que se podría denominar los indicadores objetivos de la calidad residencial, pero no debe olvidarse que los valores sociales y culturales de la comunidad que habita un determinado lugar deben ser considerados en el momento de la evaluación residencial de cara a la toma de decisiones y el beneficio común. En este sentido, por ejemplo, la calidad residencial de un condominio social puede estar afecto a la obtención de objetivos a partir de valores como la tranquilidad, seguridad, dignidad, independencia, privacidad, sociabilidad, eficiencia, etc.

### 3.3.2 Dimensión sociocultural

Toda sociedad requiere de una estructura físico-espacial para expresarse y ésta resulta producto de una elaboración consciente e histórica y, por lo tanto, sociocultural. La dimensión sociocultural alude al conjunto de relaciones sociales establecidas por los habitantes de un determinado territorio, además del conjunto de valores, creencias, prácticas y a representaciones culturales que las sustentan (Marín, 2012). De esta manera, se trasciende las características físicas de un espacio, hasta convertirse en lugar donde se gesta la identidad, el sentido de pertenencia y se realiza la conformación de una comunidad en base al establecimiento de vínculos sociales. Estos últimos correspondientes a las diferentes interacciones y relaciones sociales que establecen los sujetos en el territorio que habitan y constituyéndose también como formas particulares de regulación a través de las cuales los individuos negocian las normas sociales, ajustándolas a sus intereses y necesidades.

El componente sociocultural del hábitat se desarrolla cuando un conjunto de personas está establecido en un lugar, donde los habitantes hacen uso de sus viviendas y conviven con el resto de la comunidad en el espacio libre y utilizando servicios de equipamientos que posibiliten el contacto humano, la comunicación social e incluso el desarrollo de actividades colectivas (Matas y Riveros, 1988). En este sentido, cobra importancia el concepto de identidad, que el INVI (2005) define como el proceso de construcción de sentido del hábitat residencial en cuanto los individuos dan forma, uso y significación particular a un determinado territorio. Para ello es básico garantizar los elementos que permitan la generación o fortalecimiento de los vínculos sociales y que produzcan una distinción en la ocupación físico-espacial y en la interacción del individuo con éste.

La permanencia estable de los vecinos en un determinado lugar propende al desarrollo de sentimientos de comunidad, esto es, la creación de un “nosotros” que involucra a todos quienes habitan el lugar, generando un sentimiento de pertenencia a un espacio. Este proceso de conformación de comunidad suele ir en paralelo y se encuentra íntimamente relacionado con los sentimientos de arraigo. En consecuencia, es “la acción social lo que, como fuerza conformante que es, acaba por impregnar los espacios con sus cualidades y atributos (Delgado, 1997 en Jirón et al., 2004).

Un punto a considerar en cuanto a la identidad y pertenencia de un grupo humano, como lo puede ser una comunidad -en este caso la copropiedad de un condominio social- tiene relación directa con el capital social comunitario existente al interior de ésta. Como se introdujo en el punto 3.2.2, el capital social está constituido por normas prácticas y relaciones interpersonales existentes y observables. En esta línea, este concepto puede suscitar la integración social entorno a la producción, intervención y transformación del hábitat residencial.

Al respecto, Durston (2000:22) establece las siguientes funciones como partes constituyentes del capital social:

- **Control social**, mediante la imposición de normas compartidas sujetas a sanción.
- Creación de **confianza** entre los miembros de un grupo.
- **Cooperación coordinada** en tareas que exceden las capacidades de una red.
- **Resolución de conflictos**.
- Movilización y gestión de **recursos**.
- Legitimación de **líderes**.
- Generación de **ámbitos de trabajo grupal**.

### 3.3.3 Dimensión político económica

La dimensión político económica del hábitat residencial hace referencia al conjunto de procesos sociales, políticos y económicas que inciden en su configuración. Esta dimensión pretende abordar no sólo las relaciones internas existentes entre sus elementos constitutivos, sino también aquellas provenientes del sistema social mayor (Marín, 2012).

Durston (2000) señala que la estimulación por parte del Estado para que los ciudadanos se asocien con el fin de recibir algún beneficio tendrá como efecto la estimulación de confianza donde ésta no existe, fortaleciendo hábitos de colaboración y asociación. En este sentido, la relación institución-copropiedad, por ejemplo, en el contexto del PMCS, se puede ver favorecida por el capital social complementando los servicios públicos de la siguiente manera:

- Fortalecer la participación en el ámbito comunitario asociativo puede ser clave para articular los servicios públicos con el individuo y el hogar.

- La asociatividad es un eslabón que conecta el hogar individual con la institucionalidad pública, en el cual el municipio juega un papel clave en la negociación entre Estado, empresa privada y sociedad civil (Estado, contratista y copropiedad).

- La elaboración de conceptos claros e indicadores de existencia y grado del capital social pueden aportar a la evaluación de la viabilidad económica de proyectos.

Desde un punto de vista operativo, la comunidad plantea el bien común como objetivo y son las instituciones tanto dentro como fuera de ella, las cuales van a determinar el cómo se lleva a la práctica. En este sentido, cobra importancia el nivel de organización y la participación que tengan las familias con la política pública, pues muchos programas de intervención plantean desde sus objetivos el generar un proceso de participación sociocomunitaria, sin embargo, no hay suficiente claridad para enfrentar las prácticas cotidianas y orientarlas al éxito de estos procesos (Orrego, 2016).

La participación sociocomunitaria es definida según Montero como "un proceso organizado, colectivo, libre, incluyente, en el cual hay una variedad de actores, de actividades y de grados de compromiso, que está orientado por valores y objetivos compartidos, en cuya consecución se producen transformaciones comunitarias e individuales" (Montero, 2004:109). Según esto, la participación involucra tanto miembros de la comunidad como los agentes externos a ella. Sin embargo, ocurren situaciones donde la comunidad no se siente parte del desarrollo de proyectos que beneficien su hábitat y más bien existe un grupo de profesionales expertos que mediante un diagnóstico técnico específico detecta una problemática y, acorde a ello, planifica y ejecuta una intervención que permita resolverlo. Montenegro (2001) llama a esto, las "intervenciones dirigidas", pues un grupo relevante precisa algunas condiciones como problemáticas y pone en marcha acciones para su solución.

Situaciones como la anterior ocurren frecuentemente en Chile, pues existe una participación limitada, restringida y además de indirecta y circunstancial, donde las constructoras asumen el rol de simple ejecutora y las comunidades no tienen vinculación en la toma de decisiones (Gómez y Pasten, 2003).

El concepto de hábitat residencial ubica a la vivienda como una centralidad en sí misma, dada su capacidad de albergar a las personas y de establecer lo "residencial". No obstante, y como señala Lagos, el hábitat residencial es también:

*"un centro de sistemas de relaciones, de escalas territoriales y culturales que abarca la totalidad del espacio urbano. Plantea la complejidad de las relaciones desde la vivienda, el hogar, el recinto familiar; el vecindario, el conjunto residencial, el condominio (..) de la asociación entre personas, de vecinos, de comunidades, desde los aspectos sociales y culturales, pero también desde las relaciones político-administrativas y territoriales"* (Lagos, 2015:26).

A partir de lo señalado anteriormente, se considera pertinente abordar el tema desde la vivienda y su entorno inmediato como una fracción del hábitat residencial de un conjunto de viviendas, en la cual se desarrollan formas particulares de vinculación entre habitantes de una copropiedad y el espacio físico constituido, el cual posee actores que se identifican con este territorio, generando relaciones de responsabilidad compartidas.

Para efectos de esta investigación, el entorno inmediato se entenderá como el conformado por los bienes o elementos arquitectónicos que tienen incidencia en la calidad del espacio público. Entre estos se consideran: cierros exteriores, espacios de uso público o bienes de dominio común definidos por la Ley N° 19.547. Además, el entorno inmediato se referirá al "territorio

entre lo público y lo privado que cuenta con diversas dimensiones y tipologías incluyendo pasajes, calles pequeñas, plazas, patios comunes o corredores" (Jirón et al., 2004).

En este contexto, es significativo reflexionar acerca la importancia que tienen los proyectos de arquitectura en la construcción del hábitat residencial, ya sea para estimular o reprimir procesos socio-culturales y/o económicos propios de las dinámicas cotidianas del habitar. Se considera deseable, que quienes realicen los proyectos de arquitectura tomen en consideración las formas de habitar de los habitantes, de modo que se enriquezca tanto el espacio físico como sociocultural.

### 3.4 DETERIORO HABITACIONAL Y OBSOLESCENCIA

---

Dos de los conceptos claves usados en este trabajo son **deterioro** y **obsolescencia**. El deterioro se manifiesta en las condiciones precarias de habitabilidad del hábitat residencial que afectan la satisfacción de necesidades, demandas y expectativas de sus habitantes, poniendo en riesgo el principio de habitabilidad y constituyendo una de las dimensiones más importantes de la pobreza urbana actual<sup>30</sup> (Tapia et al., 2009).

La existencia de hábitat residenciales deteriorados constituye un problema de antigua data en Latinoamérica. En el caso de Chile, se alude principalmente al deterioro del parque habitacional existente, el cual hace referencia a los importantes déficits cualitativos caracterizados por la calidad de los materiales y los problemas espaciales surgidos en viviendas sociales propiciadas por el Estado durante más de 30 años para las familias de menores ingresos. La implementación de estas viviendas se produjo tras concebir cuantitativamente el problema habitacional en desmedro de lo cualitativo. La calidad de vida de los habitantes de estas viviendas involucra condiciones tanto del entorno físico como aquellas que derivan de relaciones sociales, de oportunidades, expectativas de desarrollo y percepción de las personas.

Sumado a lo anterior, se consideran otros factores estructurales como la constante expansión de las tramas urbanas en la ciudad, la segregación socioespacial, la gentrificación de áreas centrales y pericéntricas, los cuales refuerzan la pobreza y exclusión social que viven sus habitantes y que ha sido diagnosticado críticamente por diversos autores (Rodríguez y Sugranyes,

2005; Sepúlveda et al., 2005; Rodríguez et al., 2004). Al respecto, Rodríguez et al. (2004) se refieren al deterioro urbano como:

*"el caracterizado por un detrimento de materiales, mal estado de la construcción y deficiencia en espacios, zonas verdes, espacio público; presencia de basura; altas concentraciones de ruido y polución atmosférica; falta de permeabilidad e inundaciones, difícil accesibilidad; insuficiencia de la infraestructura de transporte público; insuficiencia en el estado de la infraestructura de servicios públicos; incompatibilidad de usos; hacinamiento y disminución de los precios de la finca raíz"* (Rodríguez et al., 2004:12).

Estos autores asocian el estado de deterioro, por un lado, a factores que tienen una relación más directa con el uso temporal, como la contaminación acústica, la polución atmosférica, y la variabilidad de precios de suelo, por otro lado, a factores que no tienen necesariamente una relación directa, como la oferta de infraestructura mínima o equipamiento. En este último caso, existe una situación inicial mal implementada o de manera insuficiente, en cuanto a diseño, materialidad, suficiencia de infraestructura y equipamiento, y que son empeoradas por malas condiciones de uso y mantenimiento.

Rodríguez et al. (2004) afirman que los principales factores en términos generales asociados a las condiciones de deterioro urbano y habitacional, corresponderían al crecimiento demográfico, la expansión de las actividades económicas y los cambios en los patrones de consumo, los que ejercen diversas

---

30 Un nuevo tipo de pobreza urbana debido a la baja calidad de vida, reflejada fielmente en el estado en que se encuentran las viviendas y espacios públicos. Ya no se vive en campamentos en donde el amparo y la protección del medio externo eran mínimas al igual que las condiciones de higiene.



presiones sobre la estructura urbana de las ciudades. Este hecho refleja la realidad de la conformación y consolidación de la periferia urbana en condiciones de precariedad en la mayoría de las ciudades latinoamericanas. En el caso de Santiago, es posible observar tanto en el pericentro como en la periferia el fuerte costo social de las políticas habitacionales implementadas sobre todo en la década de los noventa, lo que se expresa en la ausencia de control o cuidado tanto de la vivienda en sí como de los espacios públicos.

En esta línea y siendo quizás una definición más precisa, Camacho hace referencia al deterioro como un "Decaimiento de la situación ambiental urbana, promovido por aspectos decadentes físicos del espacio urbano y sociales-urbanos, con implicancias en todas las actividades de la totalidad social, sean políticas, económicas, sociales, ideológicas, ecológicas, psicológicas, de seguridad, demográficas, etc." (Camacho, 2001:232).

Según este autor, se consideran los aspectos decadentes físicos como la desintegración espacial en áreas residenciales, la obsolescencia del espacio, el deterioro por falta de mantenimiento, modificaciones en la estructura urbana, etc. Mientras que los aspectos sociales-urbanos son cambios de la población en áreas urbanas y cambios de valores humanos en la comunidad, entre otras.

Tomando en cuenta los conceptos anteriores, se puede definir el deterioro que sufren los conjuntos de vivienda como el empeoramiento de las condiciones tanto físico-espaciales como sociales que afectan al hábitat residencial y la calidad de vida de las personas. El deterioro físico-espacial afecta la dimensión del hábitat a través de la vivienda y el espacio público (entorno a ella) y está directamente relacionado con el deterioro social que afecta la dimensión del desarrollo del habitante, su familia y la manera de relacionarse y actuar con los demás.

### 3.4.1 Deterioro físico-espacial

Una de las variables más importantes al momento de considerar el escenario de los conjuntos de vivienda social en Chile, son los factores físico-espaciales que influyen en el deterioro de la vivienda y de los espacios públicos o comunes, causando un empeoramiento en la calidad de vida residencial de las personas. Como primera aproximación, este tipo de deterioro considera la decadencia que sufren las estructuras y espacios (naturales y artificiales) lo cual empeora o disminuye las condiciones de vida del hábitat residencial. Dentro de ello cabe lugar, fachadas abandonadas, pavimentos en mal estado de aceras, calles deterioradas y falta de espacio público.

Rodríguez et al. (2004) señalan que el **deterioro físico espacial** es el empeoramiento o disminución de las condiciones sanas de un edificio o infraestructura a través del tiempo dentro de un contexto físico, ambiental, social, y económico del espacio y la población. En esta afirmación se consideran las "condiciones sanas" como el estado inicial de un sitio y que por distintos factores -algunos desencadenando los efectos de otros- en un periodo de tiempo empeoran. Por tanto, se entiende como situación inicial sana a la capacidad que tiene un edificio o espacio para responder de manera satisfactoria a las demandas de uso y habitabilidad.

Un ejemplo de esto lo constituyen los conjuntos habitacionales que, habiendo sido construidos con determinados estándares de habitabilidad en su momento, actualmente presentan una imagen y una connotación negativa debido a factores de tipo físico, social, económico y político. Los factores físico-espaciales están relacionados con los mínimos estándares de calidad en las viviendas, mencionándose superficies interiores reducidas, tipologías rígidas que no se adaptan a las nuevas necesidades del hogar, la falta de servicios, de áreas de recreación y esparcimiento aptas para generar apropiación espacial, falta de mobiliario urbano y equipamiento comunitario.

Los factores mencionados inciden en el hábitat residencial sobre el edificio en sí y los espacios públicos. En el edificio se considera su espacialidad y estructura, donde el deterioro actúa por medio de la obsolescencia funcional y física, mientras que en el espacio público se considera la implementación, infraestructura y mantención precaria de los espacios, generando desapropiación y desarraigo.

De lo anterior, se extrae el término "obsolescencia", el cual Rojas (2000) citado en Rodríguez et al. (2004) lo desglosa en dos tipos. La **obsolescencia funcional** de los edificios y los espacios se produce cuando estas estructuras se tornan inadecuadas para cumplir las funciones para las que fueron diseñadas originalmente. La **obsolescencia física** se refiere al deterioro de la estructura, las instalaciones o las terminaciones de los edificios, hasta el punto de tornarlos incapaces de cumplir las funciones para las cuales fueron construidos (ver figura 24). Al respecto, Rojas agrega:

*"Independiente de su origen, la obsolescencia física hace que los edificios no puedan acomodar las actividades económicas, culturales o residenciales, lo que conduce a su abandono. (...) Los edificios también son afectados por la obsolescencia económica, que se produce por sus características físicas y no resulta rentable seguir siendo utilizados". (Rojas, 2000 citado en Rodríguez, 2004:22)*

Lo expuesto por Rojas mantiene relación con el escaso poder adquisitivo que tienen los habitantes de las viviendas sociales, sumado en muchos casos a la proporción de personas desocupadas o ancianos, lo que hace que las actividades económicas que aún subsistan tiendan a desaparecer. Por otro lado, las necesidades y costos de mantenimiento son altos y los usuarios carecen de recursos que posibiliten su conservación. Así, el deterioro físico y la obsolescencia se transforman en procesos progresivos.

Otro punto a destacar relacionado con el deterioro es el de vulnerabilidad, esta busca dar cuenta de las condiciones sociales, culturales y económicas bajo las cuales viven la gran mayoría de los habitantes de conjuntos de vivienda social construidos bajo el alero de la acción de políticas públicas impulsadas por el Estado (Tapia et. al, 2009). Por otra parte, Kaztman define la vulnerabilidad como:

*"la incapacidad de una persona o de un hogar para aprovechar las oportunidades disponibles en distintos ámbitos socioeconómicos, para mejorar su situación de bienestar o impedir su deterioro. Como el desaprovechamiento de oportunidades implica un debilitamiento del proceso de acumulación de activos, las situaciones de vulnerabilidad suelen desencadenar sinergias negativas que tienden a un agravamiento progresivo" (Kaztman, 2000:281).*

**Figura 24: Deterioro por obsolescencia física en Condominios Sociales**



Fuente: PSAT Independencia.

Para Rapoport (1977), el deterioro urbano es percibido de diversas maneras por los grupos sociales. Los sistemas de valores y sistemas de normas de los diferentes grupos afectan la percepción y definición del problema, los datos que se tienen en cuenta y las soluciones que se proponen. Siendo la percepción de los habitantes selectiva y diferencial, lo que se entiende o no por deterioro va más allá de las definiciones objetivas y técnicas respecto de lo que está o no está deteriorado. Este es un punto sensible a la hora de proponer planes y acciones orientadas a detener un proceso de obsolescencia a corto o mediano plazo.

### 3.4.2 Deterioro en base a estimación del MINVU

En base a las líneas de desarrollo que ha tenido históricamente la política urbano habitacional en Chile, las definiciones de los conceptos discutidos en la sección anterior no han constituido parte de las referencias teóricas como base de las acciones gubernamentales o bien subyacen en ellas sin una intención explícita. Estas más bien promueven un enfoque sectorial, estructuralista y con un alto énfasis en el impacto de un enfoque subsidiario con una preferencia de la gestión del sector privado. En este sentido, en vez de tratar el deterioro como una característica observable en determinado momento- el MINVU (2014), a través de su Catastro Nacional de Condominios Sociales estudia el deterioro como una variable dinámica que puede dar origen a expresiones más o menos agudas de acuerdo a la presión ejercida por ciertos factores.

Los factores o variables consideradas son:

- El **tamaño del conjunto**, relacionado con la escala y complejidad de la copropiedad, así como también el nivel de presión respecto al uso y deterioro al que están sometidos los bienes y espacios comunes.

- La **accesibilidad urbana**, la cual da cuenta tanto de la calidad del entorno urbano en el que están insertos los condominios como de los costos involucrados para los habitantes en términos de acceso a servicios sociales críticos.

- El **tamaño de los departamentos**, identificado como una variable crítica en materia de habitabilidad, teniendo en cuenta que las actuales normativas técnicas aplicadas a los programas habitacionales del MINVU establecen un tamaño mínimo de 55 m<sup>2</sup> para las viviendas.

- La **densidad habitacional**, entendiéndose que un uso intensivo del suelo para fines habitacionales repercute directamente sobre la calidad de vida de las familias.

Considerando estas variables el catastro concluyó que, del total de los conjuntos de viviendas sociales en altura, un 32% presenta una alta vulnerabilidad al deterioro. Este índice contempla como atributos críticos que el condominio tenga 100 o más viviendas (tamaño del conjunto), que presente accesibilidad urbana mal calificada, que el 33,3% o más de departamentos posea una superficie inferior a 55 metros cuadrados y que posea una densidad habitacional alta (160 o más viviendas por hectárea).

A partir del análisis de la información contenida en la base de datos del Catastro Nacional de Condominios Sociales, un grupo de profesionales del Ministerio de Vivienda realizó un ejercicio de estimación del deterioro. Para ello, se consideró como variables la superficie promedio de las unidades habitacionales del conjunto, la antigüedad del conjunto habitacional y el tamaño del conjunto habitacional.

---

De un total de 1.410 casos estudiados, se identificó que 355 conjuntos habitacionales tienen puntajes indicativos de altas probabilidades de deterioro, de los cuales un 56,9% pertenece a la Región Metropolitana de Santiago y un 19,2% a la Región de Valparaíso (MINVU, 2018).<sup>31</sup>

Si bien estas herramientas pueden permitir identificar conjuntos habitacionales que presenten considerables requerimientos de mantención y mejoramiento, resulta necesario recurrir a otras fuentes de información, especialmente relacionados con el nivel efectivo de deterioro a partir de la observación en terreno y el impacto de los proyectos de reparación, mejoramiento y ampliación ejecutados en los conjuntos habitacionales. Es por ello, que esta investigación pretende contribuir a partir de ciertos casos, dejar de manifiesto la pertenencia del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales frente al deterioro existente al interior de este tipo de vivienda.

Como se ha visto en los capítulos anteriores, la conflictividad asociada al hábitat residencial de los condominios sociales, puede generarse en base a distintos factores: las características deficitarias asociadas a los procesos de construcción de la vivienda y los bienes comunes; a partir de procesos de deterioro u obsolescencia; en las dinámicas de uso de la vivienda y los bienes comunes.

---

<sup>31</sup> El desglose de mayores resultados se puede ver en MINVU (2018).





## **CAPÍTULO 4**

### MARCO METODOLÓGICO

En este capítulo se desarrolla la metodología de investigación a partir de la discusión teórica expuesta en el marco conceptual y su implementación mediante el análisis de los casos de estudios seleccionados en determinados conjuntos habitacionales. Para ello, se caracteriza el habitar y la multidimensionalidad del hábitat residencial, los tipos de deterioro y obsolescencia presentes, y se analiza la operación del Programa de Condominios Sociales como medida para enfrentar los problemas de deterioro existentes en este tipo de vivienda.

Los temas sujetos a análisis en este documento requieren una determinada metodología que permita observar el

comportamiento de los casos seleccionados, a partir de un estudio que facilite una comparación entre condominios sociales potencialmente distintos en los aspectos físico-espaciales (morfología, tipología de agrupamiento, bienes comunes implicados, tipos de deterioro), en los aspectos socioculturales (relaciones sociales, capacidad de organización) y en los aspectos políticos relacionados con la gestión y los actores involucrados. Los resultados esperados buscan estimar tendencias que aporten a comprender la brecha existente entre las condiciones de habitabilidad de los condominios sociales y las herramientas que tiene el programa en cuestión para hacerse cargo.

## 4.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

---

La investigación se inscribe dentro de un enfoque de hábitat residencial y, por lo tanto, se aborda desde una perspectiva multidimensional y multiescalar basada en diversos factores (físico-espaciales, de contexto urbano, sociales y económicos). En este sentido, se considera la observación sobre los usos y las formas de apropiación del espacio común y las percepciones que los habitantes de los condominios tienen sobre lo que sucede en su territorio, en relación al habitar la vivienda y su entorno inmediato.

Se integran por ello teorías provenientes de diversas disciplinas como la sociología y la antropología que, junto a la arquitectura, relacionan al habitante como sujeto social, con la generación, producción y uso de espacios habitados.

El estudio presenta una base metodológica cualitativa correspondiente al tipo exploratorio, donde a partir de la selección de condominios sociales sujetos a la acción del PMCS, se busca estudiar sus características morfotipológicas y determinar relaciones entre el tipo de condominio, el tipo de deterioro y el tipo de intervención ejecutado. Para ello, se observan las condiciones físico-espaciales de los casos de estudio, el relato de los distintos actores presentes desde el diseño hasta la ejecución de un proyecto de mejoramiento de condominio social, los aspectos sociales de las comunidades habitantes de estas viviendas y todo lo relacionado a un proceso en el marco reglamentario de un régimen de copropiedad.

A partir de los objetivos propuestos, este enfoque permite dar una visión general y aproximación respecto a la situación planteada en el problema de investigación. El carácter exploratorio y descriptivo de la investigación se justifica en la escasez de estudios empíricos que profundicen acerca de la pertinencia del programa en cuestión

y la sustentabilidad de las intervenciones realizadas en los condominios. Se entiende que por la complejidad del tema no debe ser abordado únicamente desde el relato de actores claves, sino que se hace necesario acudir también a la revisión bibliográfica del programa, los expedientes y documentos relativos a la ejecución de los proyectos de arquitectura, y los instrumentos usados para regular el proceso.



## 4.2 CASOS DE ESTUDIO

Si bien el proceso de análisis de los casos de estudio contempla una aproximación relativa a la relación con el contexto urbano, entendiendo que un condominio social es una unidad de análisis localizada dentro de un conjunto habitacional y éste, a su vez, dentro de un contexto macro que es la ciudad, el estudio se centra en el condominio. Específicamente se incluyen el edificio y las áreas comunes. Por otro lado, al hablar de un programa de mejoramiento como el aquí tratado se hace referencia a una intervención particular que se localiza en un territorio con escala y límites determinados.

### 4.2.1 Criterios de elección de casos

Para llevar a cabo esta investigación y definir los casos de estudio a profundizar, se definieron cuatro criterios de elección que fueron condicionantes base.

**Gestión histórica.** Se considera abordar dentro de la historia de la política habitacional de Chile, un periodo de “transición” desde el racionalismo de los conjuntos habitacionales hacia la implementación de estándares más bajos de calidad y de producción masiva, tomando en consideración la consolidación del bloque como tipología de vivienda social en altura. Esto lleva a evocar la labor ejercida por la CORVI hacia el diseño de un prototipo de vivienda estandarizada para su construcción masiva y que posteriormente comienza a expandirse a partir de la implementación de la economía de mercado, el sistema de subsidio habitacional y las consecuencias sociales y espaciales de ésta en materia habitacional.

**Tipologías de bloques.** Se toma en cuenta la variedad tanto en el tipo de construcción de bloques como en el tipo de sistema de agrupamiento presente al interior de los conjuntos habitacionales del periodo en cuestión, respondiendo a una concepción integral desde la perspectiva del diseño. Esta

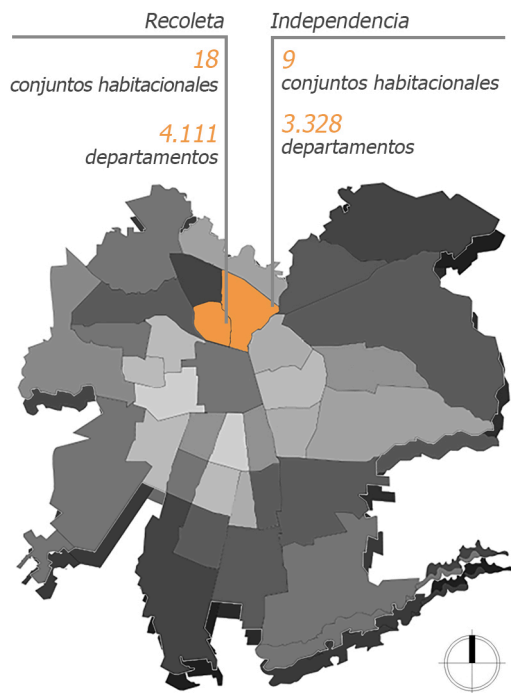
variedad de tipologías posibilita tener distintas caracterizaciones del hábitat residencial de viviendas sociales en altura desde un enfoque físico-espacial como también sociocultural y observarlos frente al progresivo deterioro.

**Territorio.** La investigación centra su foco en el Área Metropolitana de Santiago (AMS) pues según datos del Catastro de Condominios Sociales MINVU (2014), ella concentra un total de 695 conjuntos habitacionales equivalentes al 42,7% a nivel nacional y 197.783 unidades de vivienda social en altura equivalente al 56,4% de este tipo en el país.

Por otra parte, dentro del AMS se considera un área urbana de características homogéneas donde se localizan sectores residenciales construidos por el Estado de Chile, durante un proceso expansión de los límites de la ciudad y que, a su vez, alberga una variedad de tipologías de bloque como vivienda social en altura. Estos criterios de búsqueda llevaron a observar las comunas del Gran Santiago que reunieran estas características y que hayan sido núcleo importante de viviendas sociales, eligiendo a las comunas de Independencia y de Recoleta para el estudio (ver figura 25).

**Conjunto Habitacional.** Teniendo estos antecedentes, se consideran conjuntos habitacionales construidos por financiamiento del Estado, localizados en las comunas en mención y que integren condominios sociales tipo A según la ley N° 19.597 de Copropiedad Inmobiliaria, es decir, que sean construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común. A su vez, estos condominios forman parte de copropiedades que han demandado la necesidad de enfrentar el deterioro de sus hábitats residenciales y que han sido beneficiarios de subsidios para el mejoramiento de sus edificios y el entorno a éstos o la ampliación de sus viviendas según la oferta que presenta el PMCS. Las obras respectivas deben haber sido ejecutadas o estar en desarrollo.

**Fig. 25: Ubicación de comunas en estudio**



Fuente: Elaboración propia basada en Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos - MINVU 2016.

Para ello, se acudió al Departamento de Vivienda de los municipios de Independencia y de Recoleta quienes desde el año 2013 han desarrollado un plan de postulación al PMCS. En el período 2013-2017, el PMCS ha beneficiado a más 1.265 familias que habitan este tipo de vivienda en la comuna de Independencia, mientras que para el mismo período se ha beneficiado a más de 4.107 familias en el caso de la comuna de Recoleta<sup>32</sup>.

#### 4.2.2 Selección de casos de estudio

De acuerdo a los criterios de elección señalados anteriormente y en coordinación con los jefes del Departamento de Vivienda de los municipios en cuestión, se seleccionaron conjuntos habitacionales de condominios sociales que hayan sido objeto del programa y cuya situación sea posible de analizar de acuerdo a factores de acceso al terreno, la disponibilidad de información documentada

y la disposición de los actores involucrados en cada caso para colaborar con esta investigación. En consecuencia, se seleccionó como primera aproximación la Población Juan Antonio Ríos en la comuna de Independencia, mientras que en la comuna de Recoleta se eligió a la Población Arquitecto O'Herens y la Población Santa Mónica C (ver figura 26).

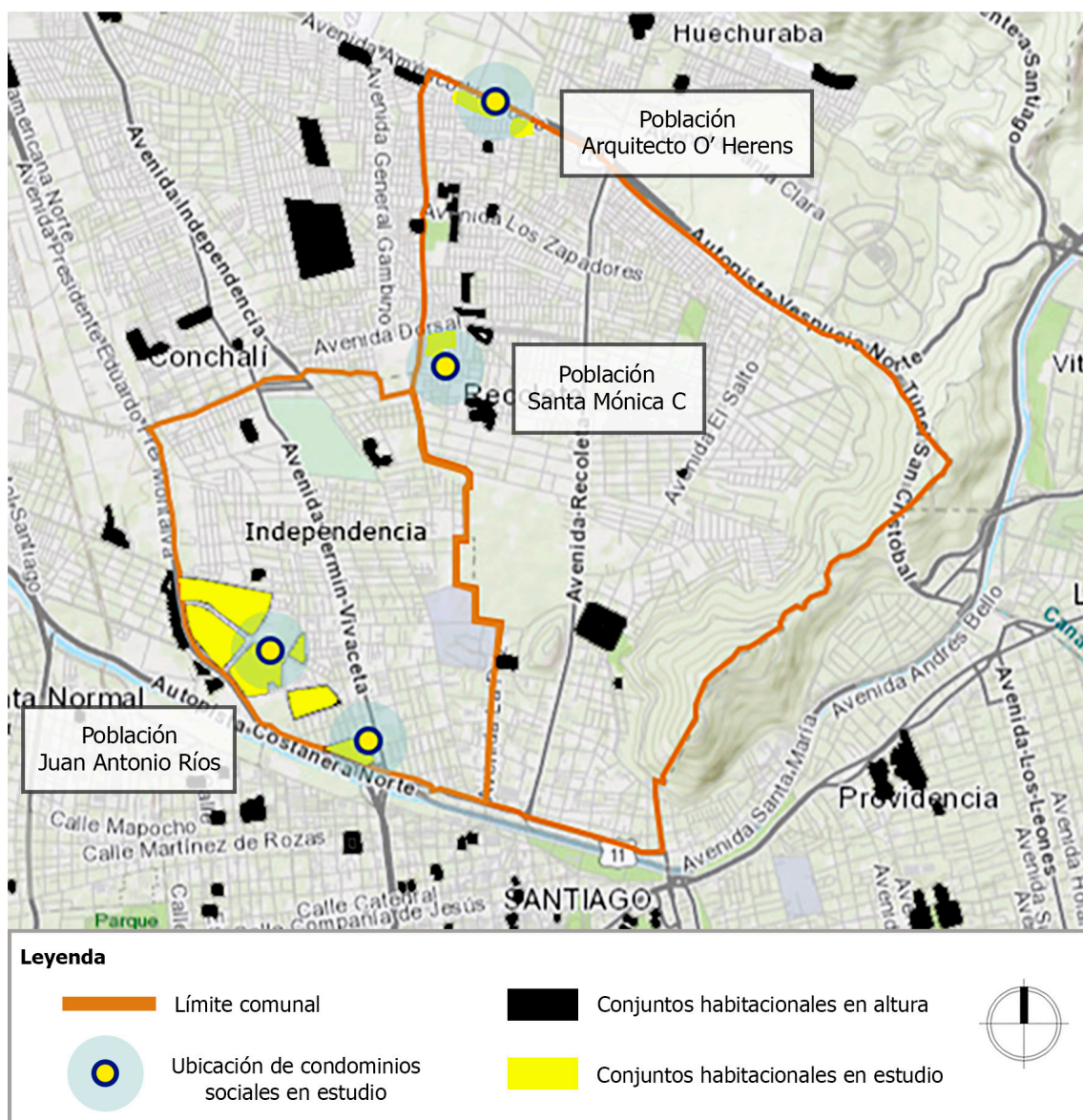
La Población Juan Antonio Ríos (J.A.R) es un conjunto habitacional que fue construido en varias etapas entre los años 1945 y 1959 en terrenos agrícolas y financiada por la Caja de Habitación Popular y es terminada bajo la acción de la CORVI. Constituye un proyecto de 5.271 viviendas y una densidad bruta de 520 habitantes por hectárea en un predio de 100 hectáreas aproximadamente. Para aquella época representa la moderna forma urbana de la periferia y marca el comienzo de un periodo de construcción de grandes conjuntos de vivienda (San Martín 1992:38).

Según San Martín (1992:39), "el trazado del proyecto original contemplaba espacios públicos de equipamiento en base a una planta circular, desde donde partían calles en forma radial que se relacionaban con otra trama ortogonal". Sin embargo, el desarrollo de este proyecto en un largo periodo de tiempo significó que el conjunto perdiera unidad y se sectorizara el trazado en diferentes polígonos irregulares, facilitando el uso y desarrollo de varias tipologías arquitectónicas donde el uso del bloque se transforma en una clara expresión de la vivienda colectiva.

Este conjunto ha sido una zona muy intervenida dentro del mejoramiento del parque habitacional de Independencia, siendo uno de los focos de acción de la Entidad Patrocinante Municipal local. Dicho lugar ha recibido una alta cantidad de subsidios asignados siendo principalmente el Título II – Mejoramiento de la Vivienda del PMCS, el componente que mayor grado de ejecución ha tenido en los condominios sociales.

32 Información extraída de las Cuentas Públicas del período 2013-2017 de los municipios de Recoleta e Independencia.

Figura 26: Emplazamiento de conjuntos habitacionales en estudio



Fuente: Elaboración propia en base a plano para ArcGis facilitado por la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos - MINVU 2016.

Si bien el conjunto habitacional pudiera considerarse característico de condiciones de deterioro y obsolescencia debido a su antigüedad, iniciativas como las de este programa permiten ir haciendo esfuerzos en mejorar la situación, a medida que se vayan concretando la ejecución de proyectos de esta naturaleza. Para efectos de esta investigación y según lo expuesto en el punto 3.1.3 se seleccionó dentro de la Población

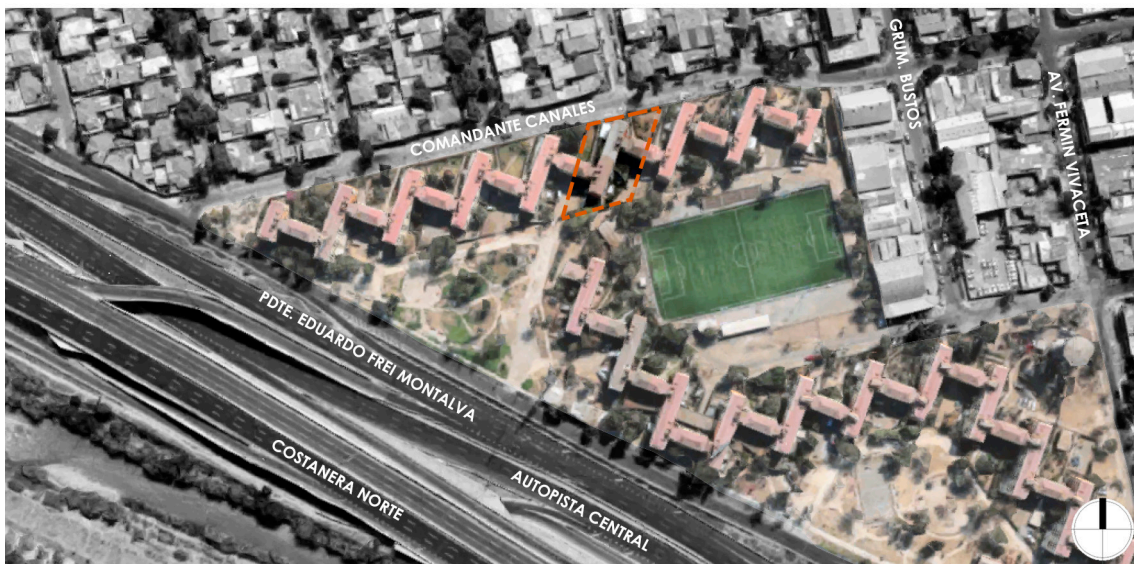
Juan Antonio Ríos, el condominio **"Salomón Sack 440 Block 26"** correspondiente a la tipología Colectivo 500 del Sector 2C y el condominio **"Comandante Canales 1824 Block 27"** correspondiente a la tipología Colectivo Pilotes del Sector 3B. Ambos casos con data del año 1962 y con una superficie promedio de vivienda de 61,41 m<sup>2</sup> y 57,52 m<sup>2</sup>, respectivamente (ver figura 27 y 28).

**Figura 27: Ubicación Condominio Salomón Sack Block 26**



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2018.

**Figura 28: Ubicación Condominio Comandante Canales Block 27**



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2018.

La Población Arquitecto O’Herens forma parte de las realizaciones CORVI que correspondieron a grandes áreas de expansión de la ciudad constituyendo el surgimiento de nuevas zonas residenciales en la periferia suburbial hacia 1973. Se trata de un conjunto habitacional que fue creado como unidad de crecimiento urbano de Santiago y como señala Raposo (2009), fue uno de los proyectos diseñados para ser dotados de sus propios centros de equipamiento, además de ser localizado teniendo como referente la trama vial estructural proyectada de la expansión de la ciudad.

Los bloques de vivienda social que pertenecen a esta población se encuentran en el borde del anillo de Américo Vespucio en la comuna de Recoleta, considerándose para efectos de este estudio el condominio **“Lote Sector A-3 Blocks N° 9 al 19”** correspondientes a la tipología Colectivo 1010 (ver figura 29).

La Población Santa Mónica C surge como conjunto habitacional siendo parte de la fase temprana de formación del SERVIU hacia 1982. Si bien para este periodo se comienzan a caracterizar los bloques paralelos como sistema de agrupamiento conteniendo uno o más pares de escaleras metálicas, también aparece como sistema de agrupamiento característico el uso de bloques perpendiculares externalizando las circulaciones verticales (escaleras) y horizontales (pasillos) a partir de estructuras metálicas. Para esta investigación se consideró el condominio **“Lote N°1 Blocks N° 1, 2, 4, 5, 7 y 8”** correspondiente a la tipología de bloques paralelos del SERVIU (figura 30).

Tanto el conjunto habitacional de la Población Arquitecto O’Herens como el de Santa Mónica C constituyen una de las primeras zonas de implementación del PMCS en la comuna de Recoleta, siendo los subsidios asignados de Título I - Mejoramiento del Entorno y Título II -

Mejoramiento de la Vivienda del PMCS los tipos de proyectos que se han financiado. Para efectos de un mejor manejo comunicacional y así facilitar el trato de cada caso estudio, en adelante éstos se nombrarán como condominios **Salomón Sack** y **Comandante Canales** en Independencia, mientras que, en Recoleta, condominios **Arquitecto O’Herens** y **Santa Mónica C**.

**Figura 29: Ubicación Condominio Arquitecto O'Herens Lote A-3**



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2018.

**Figura 30: Ubicación Condominio Santa Mónica C Lote N° 1**



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2018.

### 4.2.3 Contexto de proyectos en casos de estudio

Los condominios Salomón Sack, Comandante Canales, Arquitecto O’Herens y Santa Mónica C -como copropiedades formalizadas- son considerados en el desarrollo de esta investigación dada las distintas circunstancias que han debido enfrentar los proyectos de mejoramiento, desde su postulación y planificación hasta la ejecución de las respectivas obras.

La principal diferencia entre ellos radica en primera instancia, en el contexto temporal en que se han asignado los recursos considerándose los años 2014 y 2017, lo que pudiera haber implicado distintos requerimientos según lo estipulado para cada llamado del programa en dichos periodos. Por otra parte, si bien en el caso de los condominios de Recoleta los proyectos se han ejecutado a cabalidad, en el condominio Salomón Sack de Independencia aún se continúan desarrollando las obras (ver tabla 5).<sup>33</sup>

Respecto a los condominios mencionados, los que poseen proyectos ejecutados corresponden a postulaciones hechas en el llamado extraordinario del PMCS de febrero del 2014 con su posterior modificación y los recursos fueron asignados

bajo Res. Ex. N° 1378 y N° 2.551 (V. y U.) del mismo año. Mientras que los proyectos que se siguen ejecutando corresponden al llamado extraordinario de febrero de 2016 y la asignación bajo Res. Ex. N° 5 (V. y U) del 2017.<sup>34</sup> En cuanto a los tipos de obras se contemplan proyectos de seguridad y habitabilidad de bienes comunes, además de mejoramientos y equipamientos comunitarios en el entorno. Estos son profundizados en el capítulo 4 de desarrollo de la investigación.

**Tabla 5: Síntesis de condominios beneficiados**

ESTADO	CONDOMINIO	COMUNA	TIPO DE PROYECTO	N° DE BLOCKS	BENEFICIARIOS
Ejecutado	Comandante Canales	Independencia	Título 2	1	13
	Arquitecto O’Herens	Recoleta	Título 1 y 2	11	176
	Santa Mónica C	Recoleta	Título 2	6	144
En Ejecución	Salomón Sack	Independencia	Título 2	1	20

Fuente: PSAT de Independencia y de Recoleta

<sup>33</sup> En la cantidad de beneficiarios se considera a cada grupo familiar que constituye un mismo departamento.

<sup>34</sup> El desglose de los llamados extraordinarios de los años 2014 y 2016 se encuentra disponible en los sitios web <http://bcn.cl/1xehn> y [http://www.minvu.cl/opensite\\_20160525113524.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20160525113524.aspx), respectivamente.

### 4.3 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

---

Las dimensiones y las respectivas variables que se proponen en esta investigación surgieron de la pregunta e hipótesis planteada, de modo que a partir de un determinado enfoque conceptual se fuese capaz de delimitar los aspectos a considerar en el análisis de la pertinencia del Programa de Mejoramiento de Condominios sociales para resolver los problemas de deterioro y obsolescencia del hábitat residencial y el habitar en este tipo de vivienda (ver tabla 6).

Las dimensiones consideradas y que se utilizaron como categorías de análisis fueron: la dimensión territorial, la dimensión sociocultural y la dimensión político-económica. Éstas funcionan en conjunto y permiten aproximarse a generar tendencias del problema investigado. Desde un enfoque de hábitat residencial, este estudio contribuye a dejar en manifiesto la brecha existente entre los problemas físico-espaciales y socio-culturales que presentan los condominios sociales y las herramientas que el programa en cuestión tiene para hacerse cargo de ellos.

Se trabaja cualitativamente a partir de la observación en terreno, se utiliza información secundaria y planimetrías para observar las características físico-espaciales, y tener el primer acercamiento en la comprensión de la apropiación y el uso. La identificación físico-espacial tiene directa relación con las condiciones de deterioro. Para generar el análisis sociocultural de las comunidades, se empleó la entrevista semiestructurada. Esta permitió conocer las relaciones sociales e identificar los problemas que aquejan a los habitantes. Su aplicación tuvo como propósito también, conocer el punto de vista de quienes encabezan el modelo de intervención del programa, así como quienes lo ejecutan en la práctica.



**Tabla 6: Enfoque conceptual metodológico**

	DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	PROSPECCIÓN	VARIABLES O INDICADORES
<b>Condominio Social: Hábitat residencial deteriorado</b>	<b>Territorial</b>	Vivienda – Entorno Inmediato	a) Calidad Espacial y Residencial	a.1 Accesibilidad (localización) a los conjuntos habitacionales <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Escala</li> <li>▪ Trazos</li> <li>▪ Bordes</li> </ul> a.2 Características físico-espaciales de la vivienda, el edificio y las áreas comunes de los condominios <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tamaño</li> <li>▪ Forma</li> <li>▪ Sistema de agrupamiento</li> <li>▪ Distribución</li> <li>▪ Mantenimiento</li> <li>▪ Estado de deterioro y obsolescencia</li> </ul>
	<b>Sociocultural</b>	Identidad y Pertenencia	a) Capital Social b) Habitar	a.1 Relaciones sociales <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grado de cercanía y convivencia entre vecinos.</li> <li>▪ Relaciones sociales características de las copropiedades (asociación, cooperación, indiferencia, enfrentamiento)</li> <li>▪ Aspectos positivos y negativos de la comunidad</li> </ul> b.1 Apropiación y uso de bienes <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oportunidades de uso</li> <li>▪ Transformación de expectativas, necesidades y demandas</li> </ul>
	<b>Político - Económica</b>	Marco normativo: Ley de Copropiedad	a) Participación	a.1 Constitución de la copropiedad <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conformación y liderazgo del comité de administración</li> <li>▪ Frecuencia y adhesión a asambleas de copropietarios</li> </ul> a.2 Derechos y deberes en régimen de copropiedad <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nivel de información sobre ley de copropiedad inmobiliaria</li> <li>▪ Cumplimiento del Reglamento de Copropiedad</li> <li>▪ Conflictos no resueltos por el reglamento</li> </ul>
		Marco normativo: MINVU	a) Modelo de Intervención PMCS	a.1 Contexto de la acción institucional <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relación entre actores calificados: SEREMI, SERVIU, municipios y constructoras.</li> <li>▪ Relación entre postulaciones y beneficiarios</li> </ul> a.2 Ejecución de las obras <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prototipo de proyectos a intervenir</li> <li>▪ Complejidades del proceso</li> <li>▪ Nivel de conformidad por las obras.</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia basada en INVI, 2005.

## 4.4 FASES DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se sustenta en cuatro etapas, las cuales se asocian a técnicas específicas, sin embargo, algunas de estas técnicas se emplearon transversalmente durante el proceso de desarrollo (ver tabla 7). El acercamiento al tema se abordó de tal manera que la recopilación de información y el posterior análisis contribuyese a tener una primera aproximación de cómo está actuando la brecha existente entre la problematización del hábitat residencial de condominios sociales y la oferta que contiene el Programa.

### 4.4.1 Etapa 1: Investigación documental

La primera etapa del estudio se basó en la indagación y lectura de información existente acerca de la política habitacional del país en lo relativo a la idea de vida colectiva como solución a la vivienda pública, consolidada en el bloque como tipología constructiva.

Por otro lado, se realiza una revisión bibliográfica (documentación teórica histórica, legislación, normativa y posibles investigaciones previas) referida al modelo de implementación que tiene el PMCS, a modo de entender sus componentes y el tipo de intervención que lleva a cabo en términos reglamentarios y su posterior ejecución. Para ello, se indagó en el material elaborado por el programa y por la División de Política Habitacional del MINVU, poniendo énfasis en las directrices y orientaciones estratégicas desde la postulación al subsidio de mejoramiento hasta el término de la ejecución de las obras. Asimismo, se plantea la revisión de textos y material que haga referencia al deterioro del hábitat residencial de condominios.

### 4.4.2 Etapa 2: Contacto con organismos e instituciones claves

En la segunda etapa se contactó y visitó a las Jefaturas del Departamento de Vivienda de los municipios de Independencia y de Recoleta con el fin de obtener información respecto a la implementación del programa en estas comunas y también poder seleccionar aquellos casos que fueran de interés para la investigación según los criterios de elección del punto 4.2.1. Para ello, se aplicaron entrevistas no estructuradas a cada uno de los jefes mencionados con el objetivo de extraer información sobre la implementación del PMCS en las comunas y los planes de cada equipo municipal para atender las necesidades que tienen las familias para mejorar sus viviendas y el entorno. Dentro de los temas abordados figuran:

- Relación entre familias postulantes y beneficiarios efectivos.
- Tipos de proyectos para condominios sociales realizados en la comuna.
- Tiempos de ejecución de los proyectos
- Existencia de evaluación post ejecución
- Proceso de formalización de las copropiedades mediante Plan de Habilitación.
- Relación con las constructoras.

Junto a ello, se tuvo la posibilidad de entrevistar al arquitecto responsable de los proyectos desarrollados en Independencia y a la trabajadora social del equipo de condominios del municipio de Recoleta con el fin de conocer mayores detalles sobre el proceso llevado a cabo por cada condominio.

**Tabla 7: Objetivos y técnicas de investigación utilizadas**

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVO ESPECÍFICO	TÉCNICA	DESCRIPCIÓN DE LA TÉCNICA	FUENTE DE INFORMACIÓN	INFORMACIÓN ESPERADA
Analizar la pertinencia del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) para atender los diversos problemas del hábitat residencial y el habitar que caracterizan a este tipo de vivienda, a partir del estudio de casos localizados en las comunas de Recoleta e Independencia, Región Metropolitana.	1) Describir y analizar el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales en sus distintos componentes.	a) Análisis bibliográfico referido al modelo de intervención del Programa.	a) Revisión de documentos producidos por el PMCS y otras divisiones del MINVU.	a) Literatura producida por el PMCS y otras secciones del MINVU, OGUC y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.	a) Deber ser y condiciones de intervención del Programa en términos físicos, sociales y normativos.
		b) Entrevista semiestructurada.	b) Conversación guiada a partir de una pauta de preguntas.	b) SEREMI RM, SERVIU RM.	b) Visión de quienes encabezan el modelo y contextualización del Programa.
	2) Identificar tipologías de deterioro y obsolescencia en condominios sociales desde un enfoque de hábitat residencial a partir de los casos de estudio abordados.	a) Análisis bibliográfico de cada conjunto habitacional.	a) Revisión de documentos relativos a cada caso de estudio.	a) Antecedentes históricos, planimetría existente y fotografías.	a) Caracterización físico-espacial y registro del deterioro previo a la intervención.
		b) Observación directa y registro fotográfico.	b) Visita a terreno, registro fotográfico y realización de observaciones.	b) Fotografías y cuaderno de campo.	b) Estado de conservación, nivel de deterioro y obras ejecutadas en condominios.
		c) Entrevista abierta.	c) Conversación guiada a partir de preguntas detonantes.	c) PSAT comunas de Recoleta e Independencia.	c) Focalización del PMCS en las comunas en mención y el modo de atender las necesidades de las familias.
		d) Entrevista semiestructurada	d) Conversación guiada a partir de una pauta de preguntas.	d) Dirigentas de los condominios abordados.	d) Caracterización de comunidades y experiencia con la implementación del programa.
	3) Describir y analizar la implementación del programa en los casos de estudio abordados.	a) Análisis de los resultados de las distintas entrevistas aplicadas.	a) Estudio de las entrevistas y comprensión de las respuestas recogidas.	a) Relato de las entrevistas.	a) Postura de los distintos actores frente al interés y desarrollo de los proyectos de mejoramiento.
		b) Análisis de la documentación de cada caso y de las observaciones en terreno.	b) Análisis del proceso de desarrollo de cada caso estudio.	b) Documentos y registros relacionados con la evolución de cada caso.	b) Pertinencia entre demandas y proyectos.

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, se contactó y visitó a actores claves involucrados directamente con las iniciativas de intervención de mejoramiento del MINVU, permitiendo aplicar entrevistas a funcionarios de la SEREMI y del SERVIU. Mediante una pauta de preguntas, se buscó levantar opiniones y obtener la visión que se tiene en torno a la operación del PMCS y la contextualización de éste a nivel institucional (ver anexo 1).

#### **4.4.3 Etapa 3: Estudio de condominios sociales**

##### a) Revisión de documentación

Una vez definidos los casos de estudio, se obtuvo de parte del Departamento de Vivienda de Independencia y de Recoleta, un compendio de documentos en base a planimetrías, información histórica y reglamentaria, y fotografías de los proyectos de mejoramiento previo y durante su ejecución. Además, se registraron cambios realizados en el tiempo a partir de una correlación entre la plataforma de Google Street View y la posterior observación en terreno.

##### b) Levantamiento de información en terreno

Sucesivamente y con el propósito de tener una mayor aproximación con el tema, se realizaron las primeras visitas a terreno junto a arquitectos de los municipios respectivos, permitiendo tener un conocimiento directo, apreciando el estado de los edificios, la apropiación de los espacios comunes y el mantenimiento de los equipamientos. Para ello, se recorrieron íntegramente todas las áreas comunes y el perímetro de los condominios, realizando observaciones en un cuaderno de campo y efectuando un registro fotográfico conforme al estado de deterioro existente (presencia de acumulación de basura, apropiaciones irregulares, estado del mobiliario urbano, etc.) y los proyectos ejecutados por el programa. Por otra parte, se tuvo la posibilidad de ingresar a algunas viviendas, según la disposición de sus residentes.

##### c) Trabajo con las dirigentas de los condominios

Posteriormente se realizaron entrevistas semiestructuradas a las dirigentas o presidentas de los comités de administración de los condominios Salomón Sack, Comandante Canales, Arquitecto O'Herens y Santa Mónica C que hayan estado ejerciendo su cargo durante la postulación al Programa y la posterior ejecución de las obras de mejoramiento (ver tabla 8). Para ello, se contactó previamente a los jefes de los Departamentos de Vivienda de cada municipio, quienes a través del inspector técnico de obra (ITO) -en el caso de Independencia- y de la asistente social -en el caso de Recoleta-, ubicaron a las respectivas representantes y se agendaron reuniones para conocer sus opiniones y poder realizar, en lo posible, un recorrido en conjunto por las áreas de cada condominio.

Con la aplicación de estas entrevistas se obtuvo información referente a la perspectiva y enfoque de las comunidades involucradas en los proyectos, se recogió la percepción que tiene el habitante respecto a los cambios y mejoras realizadas, y se obtuvo conocimiento respecto a las relaciones sociales existentes y los marcos de participación relativos al devenir de los condominios. Las entrevistas se enfocaron en los siguientes puntos: relaciones sociales de la comunidad, calidad de los bienes comunes, capacidad de organización, ejecución de las obras y gestión de los actores (ver anexo 2).

Se les comunicó a los entrevistados los puntos a observar y a analizar con mayor énfasis. Sin embargo, si bien existe una pauta de temas, la conducción de las entrevistas estableció orientaciones sin generar una conducción rígida. De este modo, se pudo ir generando espacios de conversación amplios y también profundizar en otros aspectos cuando se tuvo la percepción de que fuese necesario hacerlo.

#### 4.4.4 Etapa 4: Análisis e interpretación de resultados

En esta última etapa se realizó un análisis a partir de los resultados obtenidos en las fases anteriores, utilizando las variables consideradas en las dimensiones territorial, sociocultural y político-económica. Para ello, se estudian los distintos documentos del proceso de desarrollo de cada caso y se codifica la información obtenida de las entrevistas según los diferentes temas de cada dimensión. Una vez codificada la información, se vincula con los fundamentos teóricos de la investigación para que mediante la descripción y la comparación se elabore una explicación más integrada entre la situación inicial de los condominios sociales y la situación posterior a los proyectos de intervención tanto en los edificios como en las áreas comunes. Todo esto, con el fin de cumplir con los objetivos específicos propuestos, elaborar conclusiones y generar reflexiones respecto al tema y problema de investigación planteado.

**Tabla 8: Matriz de entrevistas realizadas a informantes claves**

Nº	ORGANIZACIÓN	FUNCIÓN A CARGO
1	SEREMI RM – MINVU	Coordinadora Equipo de Condominios Sociales
2	SERVIU RM - MINVU	Jefa Subdepartamento Subsidios para Mejoramiento de Viviendas y Entorno
3	PSAT Municipalidad de Independencia	Jefe Departamento de Vivienda
4	PSAT Municipalidad de Independencia	Arquitecto Departamento de Vivienda
5	PSAT Municipalidad de Recoleta	Jefa de Unidad de Vivienda
6	PSAT Municipalidad de Recoleta	Trabajadora Social Unidad de Vivienda
7	Condominio Salomón Sack	Dirigente
8	Condominio Comandante Canales	Dirigente
9	Condominio Arquitecto O’Herens	Dirigente
10	Condominio Santa Mónica C	Dirigente

Fuente: Elaboración propia.



## **CAPÍTULO 5**

### **DESARROLLO Y ANÁLISIS DE RESULTADOS**

El siguiente capítulo analiza en profundidad la pertinencia del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) para abordar los diversos problemas de deterioro y obsolescencia del hábitat residencial y del habitar en este tipo de viviendas. Este se realiza a partir del estudio de condominios localizados en los conjuntos habitacionales Población Juan Antonio Ríos en la comuna de Independencia, Población Arquitecto O’Herens y Población Santa Mónica C en la comuna de Recoleta.

El estudio se realiza contextualizando inicialmente la localización del área urbana que comprenden estos conjuntos habitacionales dentro de sus comunas, identificando la accesibilidad, los trazos y los bordes. Posteriormente, se caracterizan y se describen los condominios en estudio Salomón Sack, Comandante Canales, Arquitecto O’Herens y Santa Mónica C, analizando las dimensiones físico-espacial y sociocultural de sus hábitats residenciales, previo y posterior a los proyectos de mejoramiento ejecutados por el PMCS. Si bien en la operacionalización de variables, la participación se liga a la dimensión político-económica a partir de la aplicación de la ley de copropiedad, ésta última influye directamente en la regulación de los aspectos socioculturales de las comunidades una vez implementado el Programa.

De este modo, se estudia, por un lado, la calidad residencial mediante la caracterización físico-espacial y el estado de deterioro de la unidad de vivienda, del edificio y de las áreas comunes de los condominios y, por otro lado, la generación de capital social, las formas de habitar mediante el conocimiento de las relaciones sociales y el uso de bienes. También se estudia la implementación y el ejercicio de la ley de copropiedad, a partir del nivel de participación en instancias que impliquen a las comunidades en el devenir de sus condominios.

Se analiza también la implementación del Programa en términos políticos-económicos. Esto se realiza a partir de la contextualización institucional de la SEREMI, SERVIU, PSAT de Independencia y PSAT de Recoleta, relativa al parque de condominios sociales.

En este sentido, mediante la recopilación de información bibliográfica, la documentación de los distintos casos de estudio y los resultados obtenidos en las entrevistas realizadas a informantes claves de organismos institucionales y a los dirigentes de cada condominio, se pretende dejar de manifiesto la brecha existente entre los problemas físico-espaciales y socio-culturales que presentan los condominios sociales y la oferta que el PMCS tiene para hacerse cargo de ellos.

## 5.1 CONTEXTUALIZACIÓN URBANA DE CASOS ESTUDIO

### 5.1.1 Antecedentes generales de Independencia y de Recoleta

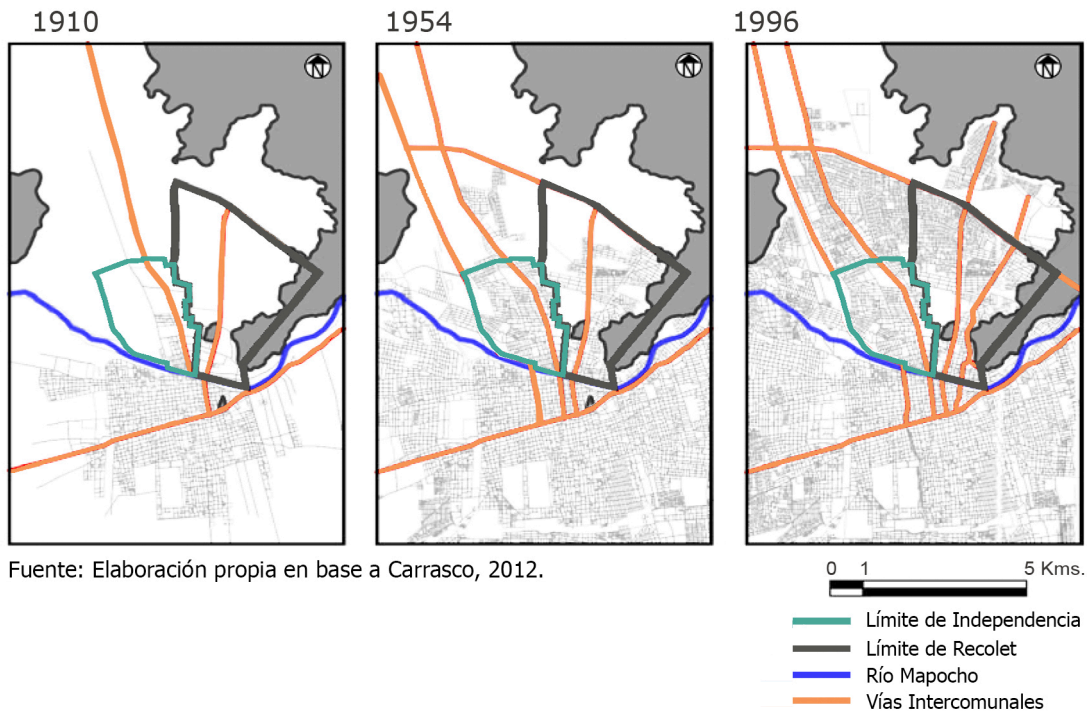
Independencia y Recoleta son dos de las 52 comunas que forman parte de la Región Metropolitana y se encuentran ubicadas en el sector norte del Área Metropolitana de Santiago. Independencia limita al norte con la comuna de Conchalí, al sur con Santiago, al este con Recoleta y al oeste con Renca. Mientras que Recoleta limita al norte con la comuna de Huechuraba, al sur con Santiago, al este con Vitacura y Providencia, y al oeste con Independencia y Conchalí.

Producto de una nueva política administrativa, las comunas de Independencia y de Recoleta se constituyen como tal en 1991 y 1992, respectivamente. Debido a sus características culturales, morfológicas y espaciales, ocupan territorios que antes eran de las comunas de Renca, de Conchalí y de Santiago, manteniendo desde la época sus actuales límites (ver figura 31).

Según los datos del Censo INE 2017, Independencia tiene una población de 100.281 habitantes correspondiente al 1,41% del total de la región. Posee un territorio que abarca 7 km<sup>2</sup>, por lo que su densidad habitacional es de 14.325,8 hab/km<sup>2</sup>. Por otra parte, Recoleta tiene una población de 157.851 habitantes correspondiente al 2,22% del total de la región. Posee una superficie de 16 km<sup>2</sup>, por lo que su densidad habitacional es de 9.865,6 hab/km<sup>2</sup> y se distribuye desigualmente en dos áreas que componen la comuna: el área norte de gran densidad debido al uso mayoritariamente residencial y a su reducido tamaño predial, y el área sur, de baja densidad debido a un uso de suelo de predominio comercial, de servicios, de equipamiento y a un mayor tamaño predial y deterioro de estructuras antiguas.

El territorio de estas comunas corresponde a una parte del Gran Santiago que se consolidó principalmente entre los años 1900 y 1940. Sin embargo, la historia de esta zona se remonta al antiguo barrio de "La Chimba" que se fue configurando en la ribera norte del río Mapocho desde los

**Figura 31: Crecimiento de la zona norte de Santiago 1910 - 1996**





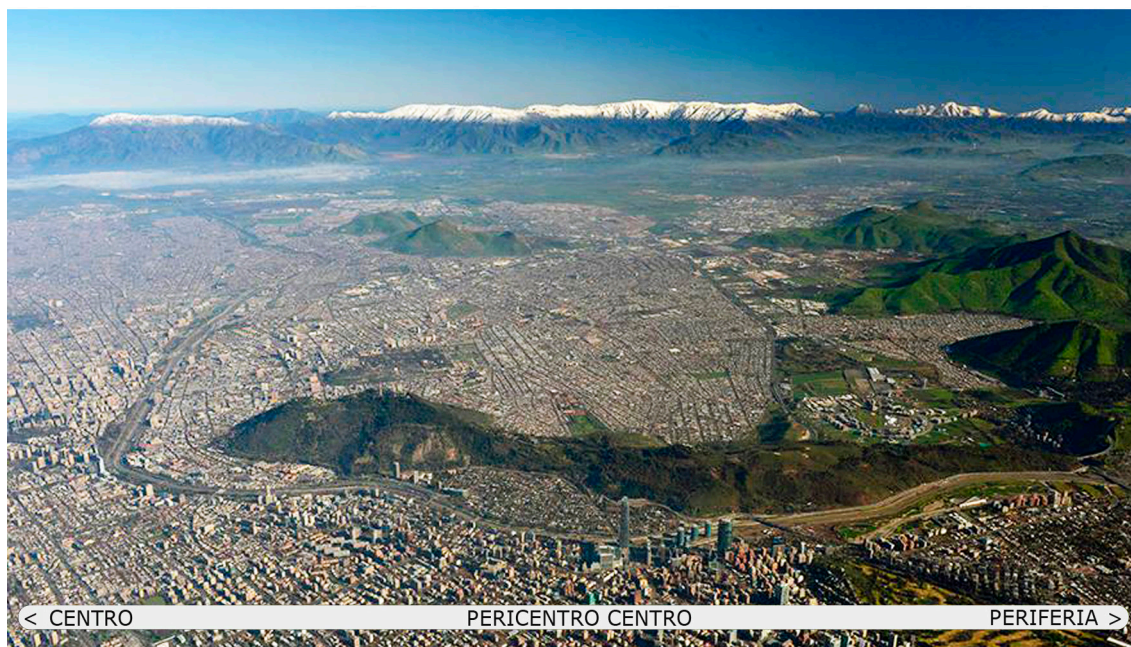
primeros años de la conquista. Tomando como referencia el trazado fundacional de los españoles -quienes designaban a la Chimba como el lado menos importante de un río en un asentamiento- estos terrenos fueron considerados de segundo orden para albergar actividades industriales y acoger a los habitantes menos favorecidos de la sociedad colonial. Por el proceso histórico de ocupación habitacional, estas comunas presentan superficies construidas hacia el norte de la ciudad, pues el río Mapocho actúa como barrera natural hacia el sur (ver figura 32).

El área norte de Santiago se comenzó a urbanizar según los antiguos caminos rurales, gracias a numerosas sociedades mutualistas y de acción social que realizaron proyectos de vivienda popular en sectores de marcado carácter habitacional obrero (Carrasco, 2012). En este punto surgen los primeros y grandes proyectos de conjuntos

habitacionales, siendo el más característico por sus dimensiones y la temporalidad de la ejecución en etapas, la Población Juan Antonio Ríos. Entre finales de siglo XVIII y la primera mitad del siglo XX comienzan a instalarse distintos hospitales como el Antiguo Hospital San José, el Hospital San Vicente de Paul, la Escuela de Medicina y el Hospital Clínico de la Universidad de Chile, el Hospital de Niños Dr. Roberto del Rio y el Instituto Médico Legal, consolidando a la comuna de Independencia como un polo de salud. Además, se creó la Piscina Escolar de la Universidad de Chile, el Hipódromo Chile y el Estadio Santa Laura, que trajo consigo un desarrollo urbano en el sector.<sup>35</sup>

Por su parte, Recoleta impulsó hacia principios del siglo XX un desarrollo importante a la par de la industrialización y modernización del Gran Santiago, construyéndose los cementerios General, Católico e Israelita, el Mercado Central de

**Figura 32: Vista aérea de Independencia y Recoleta en la zona norte de Santiago**



Fuente: Guy Wenborne.

<sup>35</sup> Información disponible en sitio web municipal [www.independencia.cl](http://www.independencia.cl)

Abastos, la Vega Chica (actual Mercado Tirso de Molina) y el Mercado de Flores, entre otros hitos tanto geográficos como edificios de patrimonio histórico. Esto posiciona a Recoleta como la segunda comuna después de Santiago Centro con mayor cantidad de barrios con identidad colectiva a nivel metropolitano, como Patronato, la Vega y Bellavista.

Desde un punto de vista de su localización pericéntrica al área fundacional de la ciudad, estas comunas ocupan un importante lugar en el espacio urbano representando significativas ventajas respecto a otras comunas. Esta zona del norte de Santiago se caracteriza por la existencia de ejes estructurantes principalmente en sentido norte-sur, conectando comunas urbanas y suburbanas del norte como Conchalí, Huechuraba, Quilicura, Colina y Lampa con el centro de Santiago. Dentro de las principales vías se consideran la Ruta 5, la Av. Independencia, la Av. Fermín Vivaceta, la Av. Recoleta (recorrido por la Línea 2 del metro) y el eje compuesto por las avenidas Perú y El Salto. De este modo, la red vial

ocupa una doble función: emplazadora de servicios de alcance local, comunal y metropolitano, y desplazadora de flujos comunales e intercomunales (ver figura 33).

Estas comunas presentan un importante déficit en áreas verdes y espacios públicos. Según un estudio de la Fundación Mi Parque (2017), contando solo las áreas verdes públicas, la comuna de Independencia tiene un estándar de 2,03 m<sup>2</sup>/hab y la comuna de Recoleta, 2,39 m<sup>2</sup>/hab. Esta situación se relaciona con la tendencia del déficit en el Gran Santiago, el cual se cifra en los 3,7 m<sup>2</sup>/hab y contrasta con los 9 m<sup>2</sup>/hab que recomienda la Organización Mundial de la Salud (OMS). Esto se ha visto agudizado con la eliminación de importantes áreas verdes de borde producto de la construcción de las vías concesionadas Costanera Norte y Autopista Central (ver figura 34).

Por otro lado, si bien el territorio mencionado posee potencialidades por su localización, existe una dicotomía entre la accesibilidad y las dinámicas de degradación, generadas entre otros factores

**Figura 33: Red vial de las comunas de Independencia y Recoleta**



Fuente: Elaboración propia en base a PRCI y PRCR.

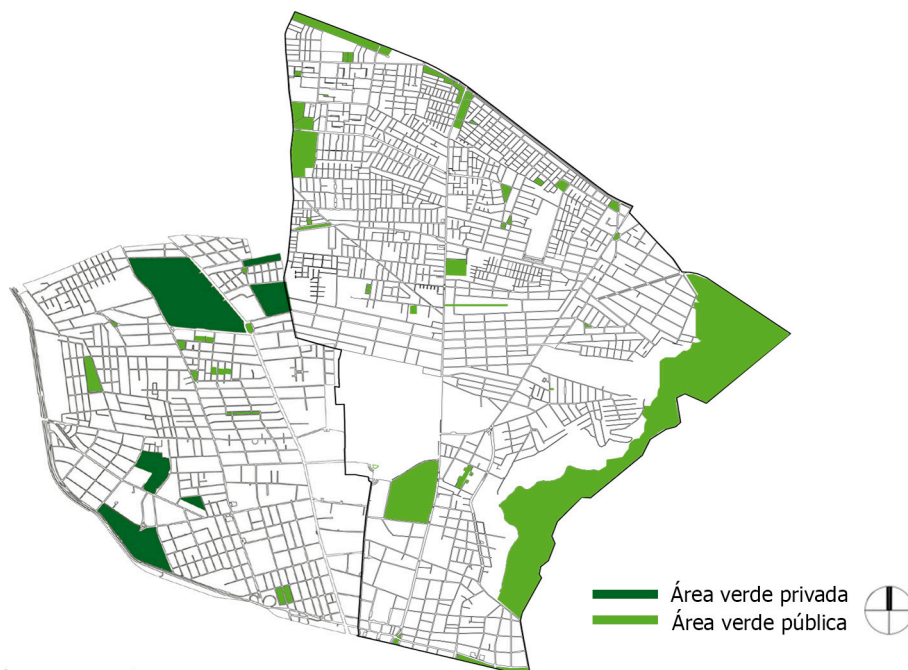
por “envejecimiento y deterioro de la edificación en la manzana, la coexistencia de usos incompatibles, especulación en los usos y valores de suelo y la invasión de usos deteriorantes (bodegas, talleres, pequeñas fábricas, etc.)” (Ruiz Tagle, 2005:195). Esto produce un cuadro que redundante en una degradación y subutilización de áreas con un gran potencial de infraestructura y privilegiada ubicación en términos de distancias a equipamiento y conectividad. Lo anterior genera poca identificación, falta de control y descuido del espacio urbano, principalmente en cuanto al deterioro patrimonial, deterioro vial y del parque habitacional. A partir de estos fenómenos que están ocurriendo en las comunas pericentrales, se desarrolla el estudio entorno al deterioro del hábitat residencial de condominios sociales presentes en conjuntos habitacionales de Independencia y Recoleta.

## 5.1.2 Accesibilidad y localización de los conjuntos habitacionales

### a. Población Juan Antonio Ríos

La Población Juan Antonio Ríos es uno de los conjuntos de vivienda representativo de las soluciones habitacionales otorgadas por el Estado de Chile durante la acción de la Caja de Habitación Popular y la gestión de la CORVI. Se caracteriza por ser construida en varias etapas entre los años 1945 y 1959 en terrenos que eran agrícolas y también porque en ella se pueden observar los primeros prototipos de vivienda en altura propuestas y su evolución. Consolidando una referencia al modelo de densidad y espacios libres propuesto por el movimiento moderno, en este conjunto aparece el bloque de viviendas, los departamentos en dúplex, las circulaciones peatonales en niveles superiores, las escaleras en caracol, las fachadas sin ornamentos y la incorporación de sistemas de construcción con hormigón armado (San Martín, 1992).

**Figura 34: Disponibilidad de áreas verdes dentro de Independencia y Recoleta**



Fuente: Elaboración propia en base a PRCI y PRCR.

El proyecto habitacional considera 5.271 viviendas, una densidad bruta de 520 habitantes por hectárea y fue construido en un predio de 100 hectáreas aproximadamente. Se encuentra ubicado en el sector sur-poniente de la comuna de Independencia y tiene como límites la Panamericana Norte hacia el oeste, otras vías de importancia intercomunal como la Av. Domingo Santa María al norte y se encuentra próxima a la Av. Fermín Vivaceta por el este. El trazado presenta a su vez una red vial determinada por calles comunales como Av. Salomón Sack, Enrique Soro, Gamero y la vía compuesta por Soberanía y Carlos Medina. Éstas delimitan los polígonos en los cuales se sectoriza el conjunto habitacional y donde se construyeron proyectos de vivienda con diversas tipologías (ver figura 35).

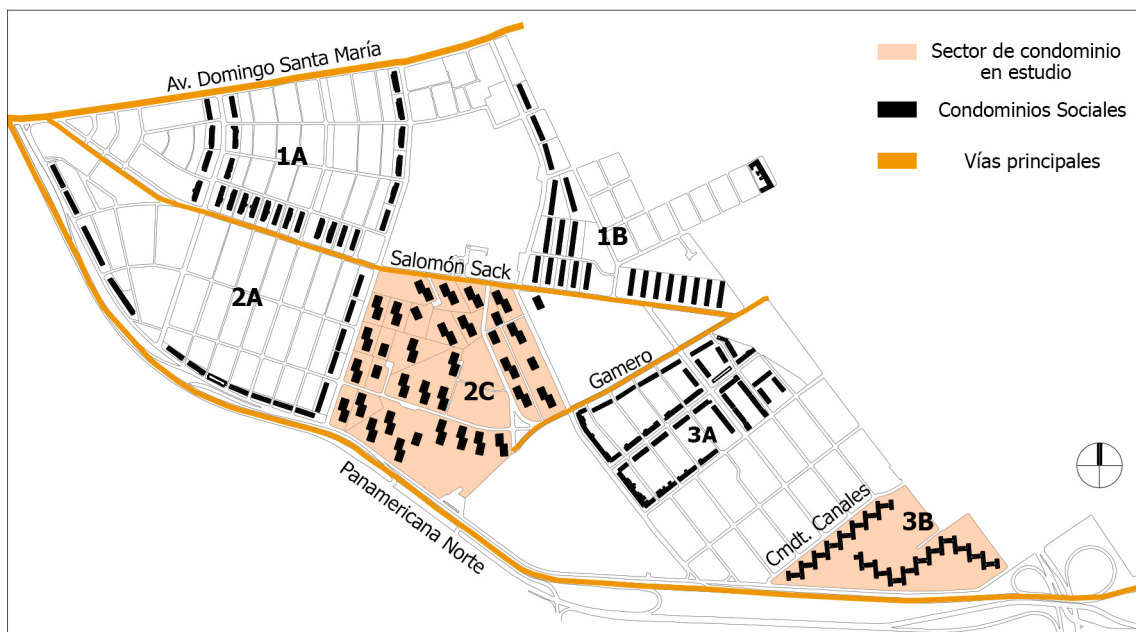
El gran flujo de locomoción colectiva y buses intercomunales que recorren la Panamericana Norte, la Av. Salomón Sack y la Av. Domingo Santa María, permite una buena accesibilidad desde el centro de Santiago y también desde el sector norte de la ciudad. Estas se posicionan como los principales accesos al conjunto habitacional,

respondiendo a continuos flujos peatonales y vehiculares. En cuanto a las calles de menor magnitud dentro de un mismo sector se prefiere el desplazamiento peatonal debido al estado del suelo o simplemente por la indeterminación de caminos pavimentados (ver figura 36).

En cuanto a los servicios y equipamiento comercial, éstos se ubican principalmente en la av. Salomón Sack, además del surgimiento de bazares o comercio de barrio ubicados dentro de las tramas residenciales. Por otra parte, se consideran cinco establecimientos educacionales, una tenencia de carabineros y un polideportivo municipal.

El diseño del conjunto habitacional responde a una propuesta de gran escala que rompe con la manzana tradicional a partir del uso de un gran paño, configurando una macro manzana con trazado de planta irregular. El uso masivo de la tipología en altura evidenció las necesidades de aquella época por aumentar las densidades habitacionales, dando pie a una clara expresión de la vivienda colectiva y configurando espacios de escala vecinal a través de la escalera entre bloques

**Figura 35: Planta Población Juan Antonio Ríos - Independencia**



Fuente: Elaboración propia.

agrupados de manera libre en el paño del conjunto (MINVU, 2014).

Sin embargo, los espacios públicos fueron aumentando su superficie entre los bloques en altura y no todos fueron diseñados con jardines y áreas de recreación. Esto se debió principalmente a los costos de mantención por sus habitantes y por el municipio, dando paso a que la propiedad común sea propiedad de nadie y se transformase en grandes áreas de tierra con pavimento destruido. Esta situación es característica de una creciente degradación y deterioro ambiental (ver figura 37).

Para efectos de esta investigación y análisis de los casos de estudio, dentro de esta población se consideraron a dos condominios. Uno correspondiente a la tipología de bloque Colectivo 500, construido en el Sector 2-C y

otro correspondiente a la tipología de bloque Colectivo Pilote, construido en el Sector 3-B.

#### b. Población Arquitecto O’Herens

La Población Arquitecto O’Herens forma parte de los conjuntos de viviendas sociales en altura característicos de la gestión de la CORVI hacia 1973 y que corresponde a la creación de áreas de tejido residencial periférico de la época. Se trata de un proyecto residencial que fue creado como unidades de crecimiento urbano tomando en consideración la trama vial estructural proyectada de la expansión de la ciudad y la búsqueda por integrar al diseño las formas de producción y uso racional de materiales.

Este conjunto habitacional se encuentra dividido entre las comunas de Conchalí y de Recoleta. En la comuna de

**Figura 36: Bloques de Pob. Juan Antonio Ríos aledaños a Panamericana Norte**



Fuente: Stéphane Franck.

**Figura 37: Espacio público entre bloques Pob. Juan Antonio Ríos Sector 2-C**



Fuente: Adaptación de Blogspot Quiero Mi Barrio JAR

Recoleta, se consideran dos sectores con presencia de bloques tipología Colectivo 1020, uno constituido por 6 edificios y otro por 11 edificios, siendo éste último el considerado en este estudio.

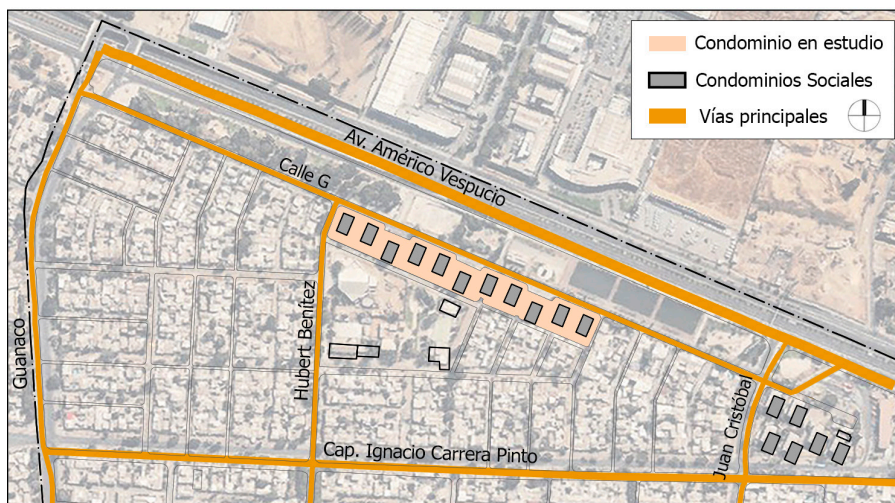
El proyecto habitacional en el sector abordado por el estudio incluye 176 viviendas construidas en un predio de 38,55 hectáreas aproximadamente. Se encuentra ubicado en la zona norte de la comuna de Recoleta, paralelo a la Av. Américo Vespucio y tiene como límites por el norte la calle G, al sur la calle San Vicente, al oriente la calle Retiro y al poniente la calle Hubert Benítez. Si bien este sector se encuentra más alejado, por ejemplo, respecto a la Población Juan Antonio Ríos, existe accesibilidad hacia el conjunto habitacional mediante un alto flujo vehicular determinada por la vía intercomunal de Américo Vespucio en sentido oriente-poniente y los ejes en sentido norte-sur de Av. El Guanaco y Av. Juan Cristóbal, las cuales conectan este sector con el resto de la comuna. En cuanto a los desplazamientos al interior del conjunto, se prefiere el recorrido peatonal, pues no existen calles transversales y sólo se considera el acceso directo a vehículos desde el exterior para poder ser estacionados frente a los bloques de vivienda (ver figura 38).

En cuanto a los servicios y equipamiento comercial, éstos se ubican retirados del conjunto habitacional. Sin embargo, existe el surgimiento de bazares o comercio de barrio como una extensión de las viviendas mediante la ampliación de recintos. Además, existe equipamiento deportivo y de recreación paralelo a Av. Américo Vespucio, principalmente canchas de futbolito y un parque con mobiliario urbano implementado para que los niños puedan jugar (ver figura 39).

La tipología de bloques de vivienda se diseñó en una posición oriente-poniente, de modo que sus fachadas recibieran el máximo de asoleamiento en los recintos habitables. Esto obligaba a que los bloques se dispusieran siempre con su largo en dirección norte-sur, lo que no daba mucha flexibilidad a las formas de agrupamiento.

A diferencia de otros tipos de vivienda, lo particular de esta tipología es que con el tiempo manifestó un carácter que la ha convertido en un ícono de la gestión de la CORVI y también de una condición social popular. Por otro lado, estas viviendas son muy rígidas y no presentan modificaciones, situación que ha hecho que permanezcan en el imaginario de la gente (ver figura 40).

**Figura 38: Accesibilidad a Población Arq. O’Herens - Recoleta**



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.

### c. Población Santa Mónica C

La Población Santa Mónica C surge como conjunto habitacional siendo parte de la fase temprana de la formación del SERVIU y como parte del inicio del desarrollo de tipologías de vivienda en altura del Programa de Vivienda Básica, con un criterio de optimizar la inversión, disminuyendo drásticamente los estándares de espacios urbanos y de equipamiento. Esta tipología de vivienda se caracteriza por la disposición de bloques perpendiculares en un extenso predio y agrupados a partir de estructuras metálicas como escaleras y pasillos, los que funcionan como articuladores tanto de la circulación vertical como horizontal.

El proyecto habitacional considera 528 viviendas distribuidas en 22 bloques que a su vez se organizan en 6 lotes. Se encuentra ubicado en el sector poniente de la comuna de Recoleta y tiene como principales límites la Av. Dorsal por el norte y la calle Emiliano Zapata por el sur. El trazado está determinado también por vías locales en sentido norte-sur como las calles O'Higgins, Universidad de Chile y Audax Italiano. Éstas delimitan los polígonos en los cuales se divide el conjunto habitacional, además de considerarse pasajes interiores.

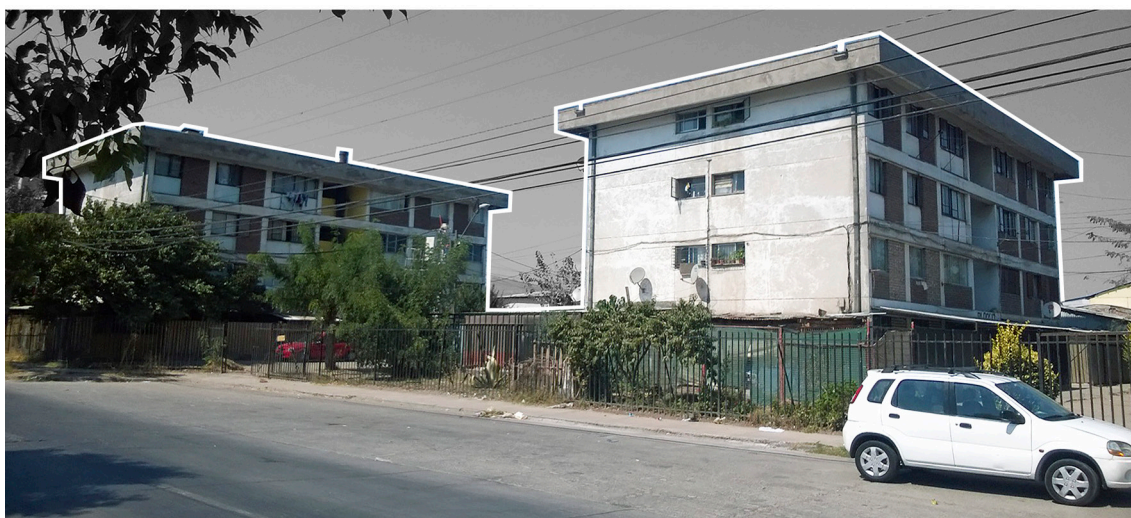
La accesibilidad hacia el conjunto está determinada mediante un alto flujo vehicular por las vías intercomunales en sentido norte-sur de av. Guanaco y en sentido este-oeste de Diagonal José María Caro y Av. Dorsal. Estas conectan a este sector con el resto de la comuna. En cuanto a los desplazamientos al interior del conjunto existe una preferencia en cuanto al uso vehicular, sin embargo, a partir de la visita a terreno se pudo observar un alto flujo peatonal a través de la calle Universidad de Chile hacia Av. Dorsal y Emiliano Zapata, pues éstas vías comprenden los paraderos de buses y el flujo de locomoción colectiva hacia otros lugares de Santiago (ver figura 41).

**Fig. 39: Tipología comercial Arq. O'Herens**



Fuente: Plataforma Google Street View

**Figura 40: Emplazamiento de bloques Colectivo 1020, respecto a la calle.**



Fuente: Elaboración propia adaptada de PSAT Recoleta.

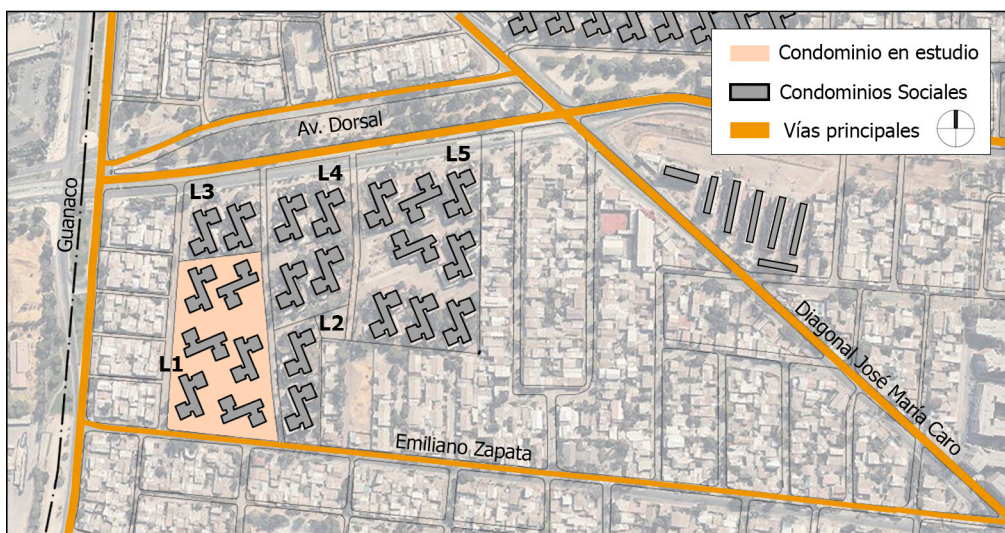
En cuanto a los servicios y equipamiento comercial, éstos se ubican retirados del conjunto habitacional, principalmente en la Av. Independencia, la Av. Recoleta y a lo largo de la Av. Guanaco. Sin embargo, al igual que en la Población Arquitecto O’Herens existen almacenes o bazares como una extensión de las viviendas mediante la ampliación de recintos. Además, existe equipamiento deportivo y de recreación al interior del conjunto, principalmente una cancha de fútbol y una plaza con mobiliario urbano implementado para el juego de niños y la realización de actividad física.

La población se caracteriza por un deterioro físico y social, reflejado tanto en el abandono de los espacios, la indeterminación de éstos, la aparición de micro basurales, de sitios eriazos y las dimensiones de las viviendas que no se corresponden a las actuales necesidades de las familias, lo que afecta directamente la calidad de vida residencial de los habitantes del sector.

Los bloques de vivienda se encuentran agrupados en forma perpendicular y en simetría respecto a otros edificios que lo componen. Se emplazan en forma paralela o perpendicular respecto a otros bloques, de tal modo que el lado más largo se dispone de norte a sur para aprovechar de mejor manera el asoleamiento. Esta distribución permite configurar diferentes espacios, los cuales determinan distintas apropiaciones, algunos más deteriorados principalmente en las testeras de los bloques, y otros debido a la disposición de los accesos, generan espacios activados por la permanente circulación de vecinos (ver figura 42).

Para efectos de esta investigación y análisis de caso de estudio, dentro de esta población se consideró el condominio Santa Mónica C del Lote 1, correspondiente a seis bloques de vivienda localizados en el lado sur del conjunto habitacional.

**Figura 41: Accesibilidad a Población Santa Mónica C - Recoleta**



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.



## 5.2 ANÁLISIS DE CONDOMINIOS SOCIALES EN ESTUDIO PREVIO A LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES (PMCS)

### 5.2.1 Condominio Social Salomón Sack

El Condominio Salomón Sack forma parte del Sector 2-C de la Población Juan Antonio Ríos (JAR) en la comuna de Independencia. En este condominio al igual que en otros existentes dentro de la misma población, la franja de copropiedad contempla el área de emplazamiento exclusivo del edificio y todos los bienes comunes de la infraestructura de éste. Esta condición, según señala el Jefe de Vivienda PSAT Independencia, se caracteriza porque los terrenos que rodean a los bloques no fueron inscritos en el Conservador de Bienes Raíces en su momento, lo que significó que éstos pasaran a manos del SERVIU Metropolitano como bien de uso público y así las inmobiliarias no especularan. De este modo, la organización que tienen las comunidades en términos de copropiedad y espacio, se reduce a la administración del edificio mismo, lo que hace pensar que en la población JAR existe una alta cantidad de copropiedades producto de la numerosa distribución de bloques de vivienda (un bloque es una copropiedad).

### a. Características físico-espaciales

#### Unidad de vivienda

La unidad de vivienda de este condominio corresponde a la tipología de bloque Colectivo 500. Esta vivienda se caracteriza por tener una planta de forma rectangular y una superficie que puede variar de 56,87 m<sup>2</sup> o de 65,94 m<sup>2</sup>. El programa arquitectónico de cada vivienda consta de un estar-comedor como el área pública en relación directa con el acceso, una cocina, un baño y tres dormitorios. De acuerdo a la dirigente del condominio, la cantidad de habitantes que viven por cada vivienda oscila entre una y once personas. Esto hace pensar un posible problema que se pudiera dar al interior de las viviendas en materia de hacinamiento, pues considerando las dimensiones de ésta, se hace difícil que puedan alojar adecuadamente a 11 personas, situación que afectaría directamente la forma de habitar de cada una de ellas.

Según las visitas a terreno, la observación directa, los antecedentes fotográficos y el relato de la dirigente del

**Figura 42: Vista panorámica de la Población Santa Mónica C en Recoleta**



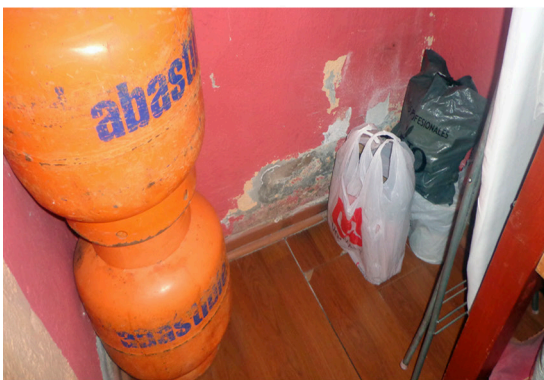
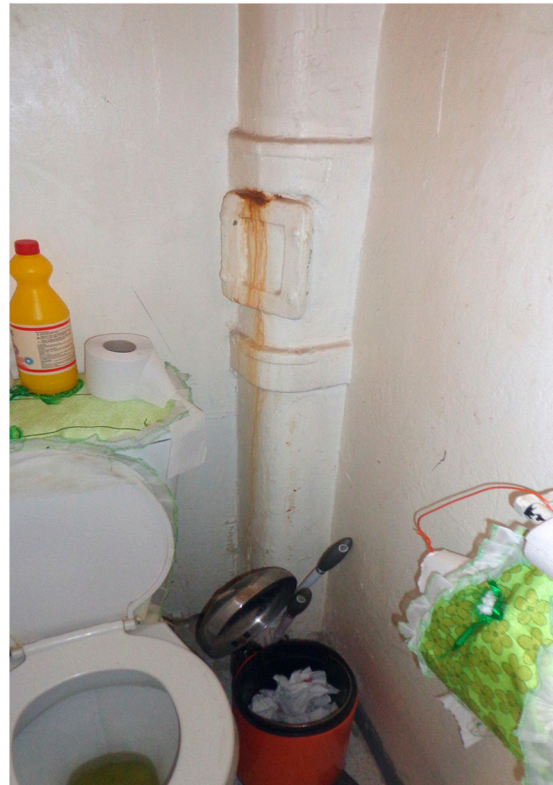
Fuente: Elaboración propia adaptada de PSAT Recoleta.

condominio, se pudo constatar los problemas de deterioro existentes al interior de las viviendas. Estos se deben a un tipo de obsolescencia física y funcional, puesto que las instalaciones y terminaciones se vuelven incapaces de cumplir las funciones para las cuales fueron construidas inicialmente. Al respecto, se diagnosticó un deterioro de la red sanitaria, en cuanto los ductos de descarga se encuentran obsoletos y a la vista. Éstos poseen filtraciones de aguas negras desde los pisos superiores, dando paso a un estancamiento y malos olores en baños y cocinas. Además de presentar eflorescencias<sup>36</sup> en los muros y suelos aledaños.

*"Es horrible, las paredes y los techos de las viviendas están húmedos y eso provoca hongos. Por ejemplo, yo tengo la filtración de la vecina de arriba y siempre me ha caído agua. Como no puedo arreglar todo el edificio, tuve que colocar un tubo en mi baño"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

Además, según indica la dirigenta, las viviendas del último piso se han llovido producto de las malas condiciones de la techumbre, pues ésta se encuentra desgastada, a lo que se suma la presencia de arañas y malos olores.

**Figura 43: Deterioro al interior de viviendas Condominio Salomón Sack**



Fuente: PSAT. Independencia

<sup>36</sup> Se denominan eflorescencias a los cristales de sales, generalmente de color blanco, que se depositan en la superficie de ladrillos, tejas y pisos cerámicos o de hormigón.

La falta de mantenimiento al interior de las viviendas, mantiene directa relación con el escaso poder adquisitivo que tienen los habitantes. Por otro lado, las necesidades y los costos de mejoramiento son altos para usuarios que carecen de recursos que posibiliten su conservación. De esta manera, la calidad residencial se ve perjudicada, pues estas complejidades podrían traer problemas sanitarios o de higiene en las familias. Se entiende así, que este tema es una prioridad, al tener que vivir la situación día a día. Se demandó también la instalación de remarcadores de agua para que cada familia pudiera pagar lo que gastara, pero para esta ejecución debiese primero solucionarse el tema de la filtración. Por otra parte, se observaron registros de humedad en paredes de dormitorios y también grietas, que corresponderían a efectos de los terremotos ocurridos en el país (ver figura 43).

### Edificio y áreas comunes

El bloque Colectivo 500 tiene una forma de prisma o paralelepípedo. A partir de una crujía doble y una escalera interna como circulación vertical, se logra prescindir de circulaciones mediante estructuras externas. Sin embargo, puede tener una agregación estructural<sup>37</sup> de modo tangencial a partir del pareamiento con otro edificio mediante los muros soportantes de hormigón armado. Para las estructuras secundarias como los shafts de las redes de servicio se utilizan ladrillos.

El edificio tiene 20 viviendas, las cuales se distribuyen cada 4 unidades en los 5 pisos constituyentes. Se emplaza en el terreno en orientación norte-sur, de manera que las fachadas principales obtengan el mayor asoleamiento (ver figura 44).

En cuanto al estado de deterioro del edificio, se observan problemas en las fachadas, pues existen desprendimientos de muros exteriores y de revestimientos. A su vez, los marcos de puertas y ventanas se encuentran descuadrados, perforados o corroídos. La techumbre del bloque presenta planchas en mal estado, perforadas o faltantes, las cerchas y costaneras se encuentran fisuradas o deformadas. Además, se registra la presencia de asbesto, un material nocivo para la salud cuya prohibición en Chile entró en vigencia el año 2001. Junto a ello, las bajadas de aguas lluvia presentan un mal estado o están rotas. La situación anterior se ve incrementada al considerarse que nunca se ha hecho mantenimiento al edificio, pues no ha habido voluntad y la disponibilidad de recursos necesarios.

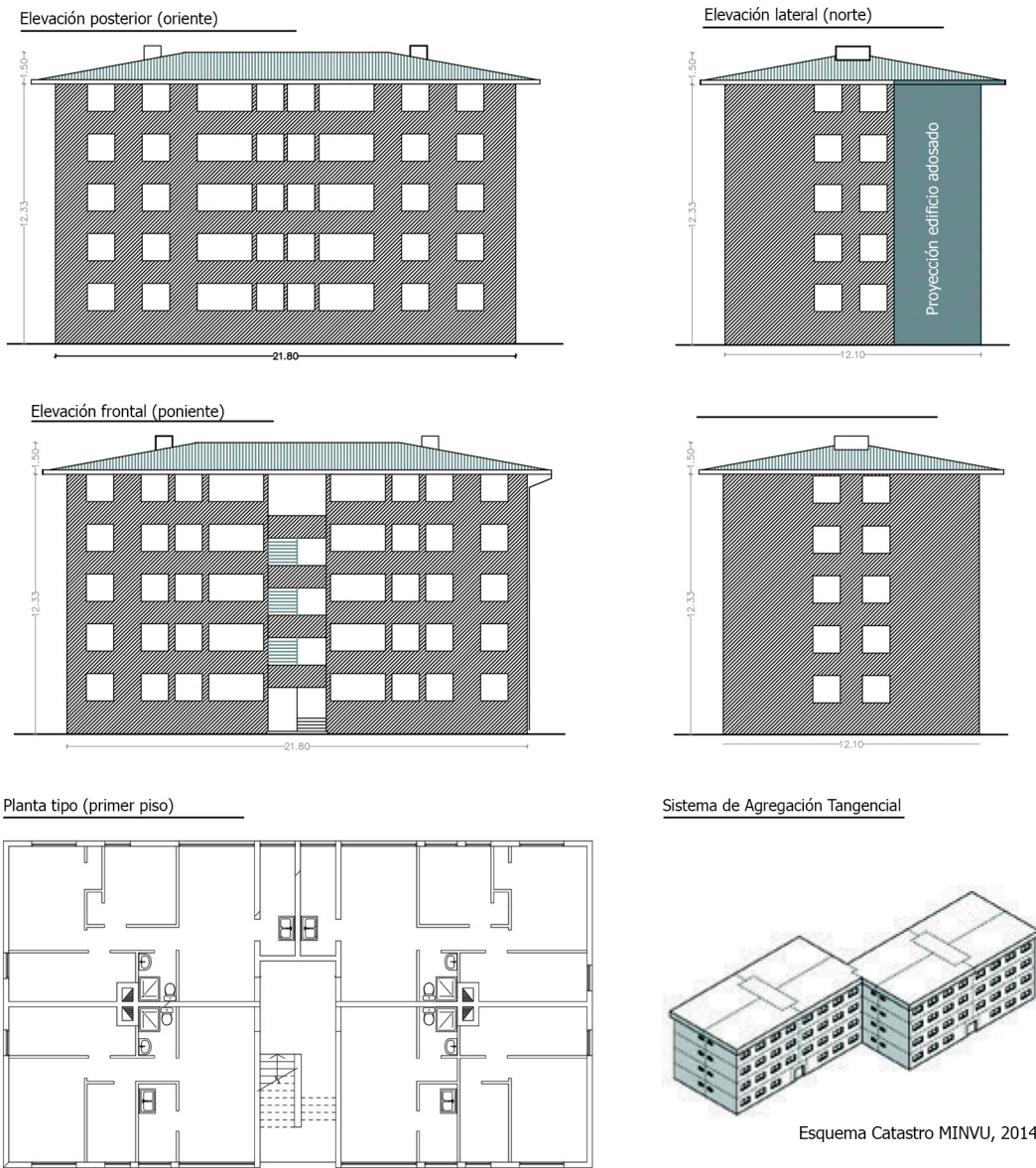
*"La mantención de los bienes se hacía casi individualmente, era difícil juntar plata y no teníamos gastos comunes. Desde que yo llegué acá, nunca sea hecho alguna mantención y cada uno se ha ido encargado de lo suyo"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

Sin embargo, se consideran determinadas acciones que surgen de los habitantes y que en cierto modo vienen a demostrar que la falta de mantenimiento no es algo que les sea indiferente. No obstante, estas se limitan no más allá de la proximidad a sus viviendas.

*"En la caja de escala de repente hay gente bien amable que barre su piso, pero no tenemos alguien que se encargue fijo. O por ejemplo si se quema la ampolleta en la escala, entre los cuatro que vivimos en el piso la arreglamos"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

<sup>37</sup> El Catastro de Condominios Sociales (MINVU, 2014) hace referencia a la capacidad que tienen los Sistemas de Agrupamiento para fusionarse estructuralmente o no.

**Figura 44: Planimetría Bloque Condominio Salomón Sack**



Fuente: Depto. de Vivienda PSAT Independencia.

En vista de la mantención de la caja escala como área común de la copropiedad, se diagnosticó la falta de terminaciones con superficies antideslizantes en los peldaños y fachadas internas deterioradas. Sumado a ello, se observó una apropiación de los espacios adyacentes a las viviendas del primer piso utilizando el suelo como soporte. Estos espacios se han transformado en antejardines, patios interiores, cobertizos o como una extensión de la vivienda. Si bien pueden responder a la búsqueda de mayor superficie, expresan la necesidad de protección, privacidad y seguridad a la que están expuestos con la indeterminación del espacio exterior.

Las ampliaciones o apropiaciones de terreno se han generado sin un determinado estándar habitacional y solo se rigen según las necesidades del propietario y su capacidad de financiar el desarrollo de la obra. En este sentido, situaciones como

estas podrían provocar un aumento cíclico del deterioro y generar una mala imagen del edificio. Sin embargo, las intervenciones en el espacio común, originadas por las prácticas del habitar, permiten reconocer las normas y reglas utilizadas por la comunidad. La dirigente, quien vive en un departamento del primer piso, señala que las apropiaciones siempre han estado y que nunca la han molestado (ver figura 45).

## b. Características socioculturales

### Relaciones sociales en la copropiedad

Para identificar la copropiedad en cuanto a las relaciones sociales y el grado de cercanía o convivencia existente entre vecinos, se hace necesario conocer la identidad y pertenencia del grupo humano, en directa relación con la generación de capital social comunitario. Este concepto

**Figura 45: Deterioro en edificio y áreas comunes Condominio Salomón Sack**



Fuente: Archivo personal.

puede suscitar la integración social entorno a la producción, intervención y transformación del hábitat residencial y las formas de habitar. En este sentido, la vida en copropiedad incluye exigencias particulares a sus residentes, en un nivel necesario para poder ejecutar las tareas de mantención y/o reparación de los bienes comunes, así como sentar las bases para establecer normas, prácticas y conductas legitimadas por los demás.

En directa relación, las formas del habitar y las prácticas de asociación, cooperación, indiferencia y enfrentamiento, pueden generar impactos positivos o negativos, afectándose el proceso de aminorar el deterioro progresivo en edificios y áreas comunes, lo que repercute también en las unidades de vivienda. Al respecto, el grado de cercanía y convivencia existente en la comunidad mantiene la característica común de que la mayoría vive en el condominio hace mucho tiempo y tan solo 5 de las 20 familias existentes, son arrendatarias. Aquella situación permite generar una identificación previa a la constitución como copropiedad formalizada.

*"La mayoría vivimos aquí hace mucho tiempo, incluso los arrendatarios no se cambian mucho, permanecen hartos. No es habitual el cambio de gente que llega al edificio"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

Sin embargo, no existe una creación de confianza entre los miembros del grupo, pues independientemente del tiempo de residencia de los vecinos, estos no se conocían previo a la llegada del PMCS y sólo han coincidido en situaciones puntuales cuando alguno ha tenido que solicitar ayuda. Tal como señala la dirigenta del condominio, esta situación se manifestó para la ocurrencia de los terremotos en donde "todos salieron a ayudarse unos a otros".

Por otro lado, existe un diezmo control social que se ve afectado por la existencia de vecinos que no colaboran con la comunidad. Ante esta situación, la

indiferencia de la comunidad, o bien, la ausencia de sanciones claras para aquellas personas son algo característico.

*"El vecino del segundo piso bebe mucho y se pelea con todos. La bulla, por ejemplo, este vecino trae amigos que también orinan por ahí. La gente pone la música fuerte y cuando tienen fiestas son hasta casi las 4 de la mañana, pero nadie hace nada"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

Situaciones como la mencionada se relacionan con la poca organización de la comunidad y el desinterés por el devenir del condominio, pues ante la resolución de conflictos no existía alguna directiva o comité de administración que pudiera ser intermediario entre vecinos. Además, si bien a lo largo del tiempo han existido instancias para postular a subsidios, nunca se habían realizado gestiones para ello. En este sentido, la cooperación coordinada entre vecinos por perseguir un bien común para el condominio ha sido perjudicada, puesto que la mayoría tiende a un creciente individualismo y retraimiento social.

### **Apropiación y uso de bienes**

El espacio que se habita, a la vez se apropia y se convierte en lugar (Tuan, 2001). En este sentido, los habitantes de este condominio han hecho uso del entorno al edificio a partir de apropiaciones de los espacios adyacentes a la vivienda. Por ejemplo, estos espacios se utilizan para estacionar los vehículos al no contemplarse un lugar destinado para ello originalmente y como una necesidad cada vez más importante. Sin embargo, han surgido problemas, pues al ser éste un espacio indeterminado o que no tiene regulación, el estacionar vehículos responde al orden de llegada y cuando llegan visitas de familiares no queda espacio alguno.

Otro punto a considerar, se relaciona con la posibilidad de normar los primeros pisos pues, algunos han intentado vender sus departamentos considerando la apropiación

de terreno y así elevar el valor de la vivienda. Además, la falta de espacios de reunión o de esparcimiento en el condominio, fomenta una convivencia social más bien apagada. Al respecto, se señala:

*"Ante la situación de quienes venden sus viviendas con este espacio, los que viven en pisos superiores se sienten pasados a llevar y es por eso que han solicitado nuevos proyectos como hacer cierres perimetrales, derrumbar cobertizos o ampliaciones existentes y dar espacios para jardines de la comunidad, pero está la traba de que los terrenos existentes son del SERVIU"* (Jefe Vivienda PSAT Independencia)

Respecto a la transformación de expectativas, la gente inicialmente no estaba interesada en un proyecto de mejoramiento para el condominio. Esto se relaciona con el bajo nivel de organización que existía, también con el desinterés e incompreensión ante la constitución de la copropiedad que se debiese tener y los posibles beneficios que ésta conllevaría o por vecinos que no querían que ingresaran a sus departamentos. No obstante, a partir de las obras que fueron llevándose a cabo en condominios aledaños al de Salomón Sack, se generó un sentido de asociatividad en la medida que se veía una mejor imagen del edificio. Particularmente fue su dirigente, quien comenzó a sacar adelante una postulación al PMCS, teniendo expectativas en que mejoraría la calidad residencial de su condominio. Al respecto se señala:

*"Tendríamos la posibilidad de ahorrar dinero ya que no tendríamos filtraciones de agua y así no nos saldría tan caro. También nos darían ganas de invitar gente porque a uno le daba vergüenza traer personas por lo feo que estaba el edificio, afuera todo sucio"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

De esta forma, al habitar la vivienda y en la medida en que los habitantes generen cierta identidad con el espacio, la apropiación podría hacerse efectiva y existir mayores responsabilidades en él. En caso contrario, las posibilidades de dominio se reducen, y con ello, se generaría una menor interacción entre los residentes. Al respecto, se considera esencial la existencia de un referente.

*"Yo creo que la misma gente al ver que las cosas están bonitas, les darán ganas de limpiar y mantener mejor. Si ven que funciona una cosa, van a querer trabajar por otra"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

### 5.2.2 Condominio Social Comandante Canales

El Condominio Salomón Sack forma parte del Sector 3-B de la Población Juan Antonio Ríos (JAR) en la comuna de Independencia. Tal como se mencionó en el caso anterior, la franja de copropiedad contempla el área de emplazamiento exclusivo del edificio y todos los bienes comunes de la infraestructura de éste, pues desde 1961 las áreas comunes quedaron como reserva de la CORVI y posteriormente del SERVIU. Sin embargo, existe la disponibilidad de patios y jardines contenidos por un cierre perimetral construido en el año 1992 y que permite generar un límite entre los espacios interiores del condominio y el exterior a éste. Al mismo tiempo le otorga mayor control del lugar y genera seguridad pues regula el acceso de personas ajenas al condominio.

#### a. Características físico-espaciales

##### Unidad de vivienda

La unidad de vivienda de este condominio corresponde a la tipología de bloque Colectivo Pilote. Esta vivienda se caracteriza por tener dos tipos de planta, una de forma cuadrada cuya superficie es de 56,25 m<sup>2</sup> y otra de forma rectangular cuya superficie es de 61,7 m<sup>2</sup>. El programa

arquitectónico de la primera tipología de vivienda consta de cocina, estar-comedor, un baño y dos dormitorios. Mientras que la segunda tipología de vivienda considera un dormitorio más que la anterior.

De acuerdo a la dirigente del condominio, la cantidad de habitantes que residen por cada vivienda oscila entre una y diez personas, incluso existen algunas viviendas deshabitadas. Esto se caracteriza por una baja paulatina en el número de habitantes en todo el conjunto habitacional, lo que se refleja también, en una migración de los propietarios y, por ello, el arrendamiento de sus dependencias. Esta situación es característica del condominio Comandante Canales, pues de un total de 13 viviendas solo 6 son habitadas por propietarios. Además, es importante la alta presencia de adultos mayores que habitan el sector (la dirigente de este condominio es una de ellas), pues la mayoría fueron de las primeras personas

que llegaron a darle vida a la nueva población que comenzaba a formarse a principios de los años 60.

De acuerdo a antecedentes fotográficos, el relato de la dirigente del condominio y del arquitecto PSAT Independencia, y las observaciones propias, se pudo diagnosticar el deterioro que existía al interior de las viviendas previo a la implementación del PMCS y situaciones que aún persisten. El deterioro observado se relaciona principalmente con un tipo de obsolescencia física y funcional, al ver que los problemas se vinculan prioritariamente con la red sanitaria. Al respecto, se observó un deterioro en los ductos de descarga de agua entre departamentos, donde se producían fugas de agua. Estas instalaciones, producto de la antigüedad de la construcción del conjunto habitacional, presentaron corrosiones dando paso a filtraciones y, en consecuencia, eflorescencias en los muros

**Figura 46: Deterioro al interior de viviendas Condominio Comandante Canales**



Fuente: PSAT. Independencia



de recintos habitables comprometidos. Esto se considera importante pues perjudicaría la salud de las familias.

Por otra parte, se identificó un deterioro en cielo y muros al interior de las viviendas, tanto por desgaste del revestimiento como por la humedad existente producto de las filtraciones. Además, se identificaron necesidades de habitabilidad en cuanto al uso que se le da a los espacios al interior de la vivienda pues, al no existir un lugar de bodegaje para almacenar objetos, el estar-comedor y los baños albergan otros usos complementarios al original (ver figura 46).

### Edificio y áreas comunes

El bloque Colectivo Pilote corresponde a un modelo de planificación ejecutado por la CORVI, como programa habitacional bajo el estilo modernista y continúa el modelo de departamentos aislados insertos en grandes paños de terrenos liberados para espacios públicos.

El colectivo conforma un módulo donde coexisten dos tipologías de edificación:

- Un edificio de 5 pisos, en forma de prisma alargado, que contiene 20 departamentos y con dos cajas de escaleras externas que lo interconectan a otra tipología. Cada nivel alberga 4 departamentos, 2 por cada escalera de acceso.
- Un edificio de 4 niveles, 3 habitables y el primero liberado a la circulación continua del peatón, comprende 6 departamentos, 2 por nivel con accesos mediante la escalera externa.

Este módulo se caracteriza por el uso de crujía simple, posee un sistema de agrupamiento perpendicular, un tipo de agregación estructural de simetría central y se emplaza en un terreno de forma irregular. Posee una estructura de hormigón armado, pilares y vigas metálicas (ver figura 47).

En cuanto al estado de deterioro de los edificios, se diagnosticó un desprendimiento de material en las fachadas. Al mismo tiempo, los marcos de las ventanas originales presentaban una dificultad para las personas debido a su funcionamiento y al material de acero que las componen. En este sentido, se reconocen diferencias en las aperturas y las posibilidades de ventilación respecto a la instalación de ventanas de aluminio.

La techumbre ha sido un constante problema para los vecinos según informa la dirigente de este condominio, pues muchas veces se ha roto la cubierta al considerarse una plancha de zinc liso, situación que empeoró con el terremoto del año 2010. Al respecto, señala:

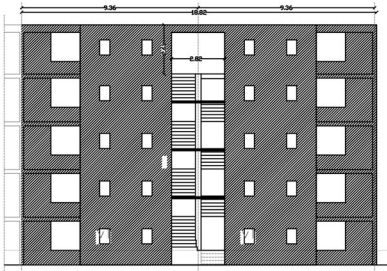
*"Se nos llovía el techo y nos pusimos de acuerdo para arreglarlo con un maestro conocido del barrio. Después para el terremoto del 2010 se cayó, fuimos a la municipalidad y se arregló un poco más"* (Dirigenta Condominio Comandante Canales)

Otro tema a considerar se relaciona con la caja escala que conecta a ambos edificios, ésta presentaba superficies deterioradas en muro y, principalmente, en suelo. La falta de mantención de este espacio, según cuenta la dirigente, se debe que a nadie preocupa lo que sucede en el exterior de su vivienda. Al respecto, se cree importante este punto, dada la alta presencia de adultos mayores en el condominio y al no existir ascensores ni rampas, muchos han tenido que vivir de forma "recluida" en sus viviendas pues ven dificultado descender de ellas.

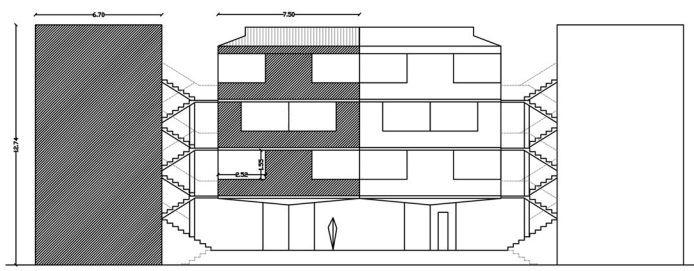
Dentro de las áreas comunes, se consideran jardines menores en los accesos del condominio, una arborización esporádica en las áreas centrales, espacios apropiados como antejardines y un terreno que se utiliza para el estacionamiento de vehículos. Sin embargo, al carecer de áreas verdes consolidadas, este sector parece no reunir

**Figura 47: Planimetría Bloque Condominio Comandante Canales**

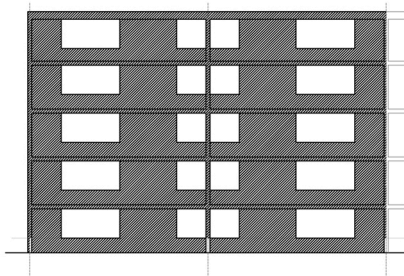
Elevación frontal (acceso)



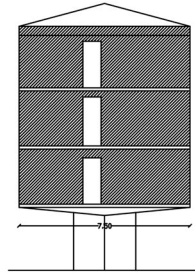
Elevación lateral derecha



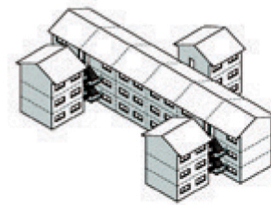
Elevación posterior



Elevación frontal edificio 4 pisos

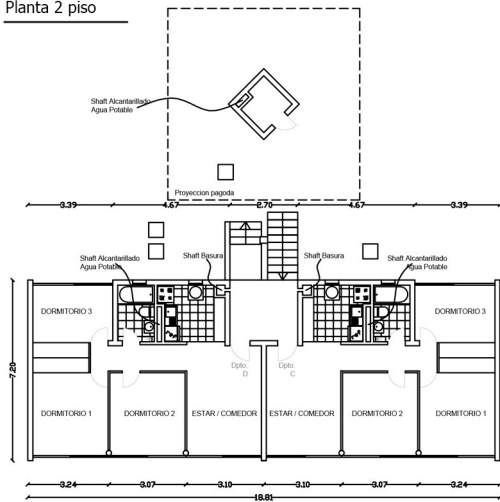


Sistema de Agregación Simetría Central

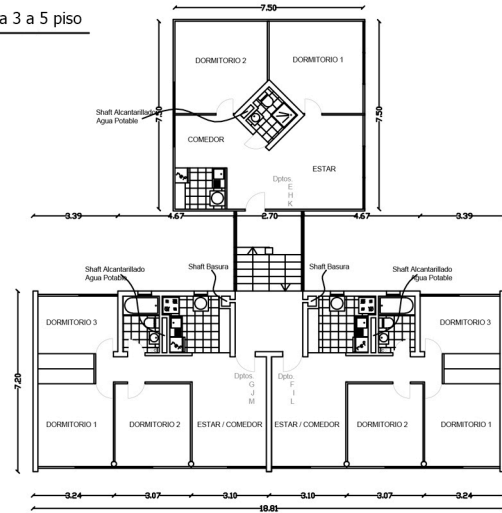


Esquema Catastro MINVU, 2014.

Planta 2 piso



Planta 3 a 5 piso



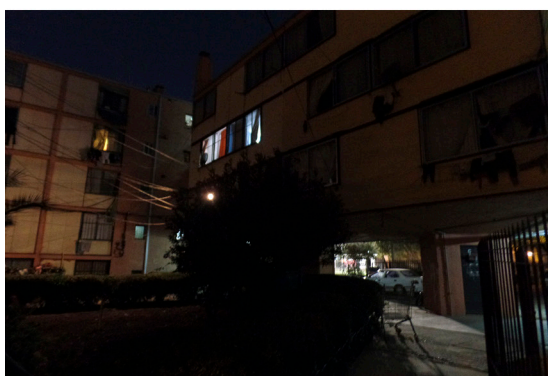
Fuente: Depto. de Vivienda PSAT Independencia.

las características apropiadas para albergar actividades de permanencia; y sólo se destina a lugar de desplazamiento entre el exterior del condominio y el acceso a la caja escala. No obstante, la dirigente indica que existe una preocupación por la mantención de estos espacios, principalmente de los propietarios; quienes se sienten responsables del entorno donde viven, mientras otros no manifiestan preocupación alguna. Al respecto, señala:

*"Hay un señor jubilado de aquí que saca los contenedores de basura, limpia, riega y saca la maleza"* (Dirigenta Condominio Comandante Canales)

Por otro lado, en una visita a terreno durante el anochecer, se pudo observar lo oscuro que se vuelven los jardines del condominio. Según el relato de vecinos, se percibe una inseguridad en cuanto uno ingresa al condominio pues se podrían generar robos (ver figura 48).

**Figura 48: Deterioro en edificio y áreas comunes Condominio Comandante Canales**



Fuente: PSAT. Independencia

## b. Características socioculturales

### Relaciones sociales en la copropiedad

La identificación de una copropiedad, entendida como una organización o institución sociocultural formada por individuos que comparten un territorio, rasgos culturales y relaciones sociales (Gómez y Pasten, 2003), la confianza, el grado de cercanía y la convivencia se posicionan como factores predominantes para el devenir de la comunidad. Se mencionó anteriormente que cada familia se vuelca hacia los asuntos más propios de su vivienda, en desmedro de lo que ocurra en el espacio inmediato a ella. Existe una sensación de indiferencia en la comunidad o de no involucrarse en estos temas, y mantenerse limitado solo a lo que ocurra en su vivienda. En tal sentido, se infiere un desinterés por hacer valer los derechos y deberes de vivir en un condominio, aun sabiendo que legalmente esos terrenos no correspondan propiamente tal a la copropiedad.



*"Si yo veo que los demás dicen que no les interesa, qué me va a importar a mí que vivo en un cuarto piso. Entonces para no tener mayores discusiones, no hacer problemas en ese aspecto"* (Dirigenta Condominio Comandante Canales)

Se enfatiza en problemas por la presencia de población migrante, particularmente de nacionalidad peruana. Al respecto, se señala:

*"Los peruanos tienen puesta la música hasta muy tarde. Además, hay algunos que ocupan el espacio para estacionar 2 autos, cuando debiera ser uno o solo para propietarios"* (Dirigenta Condominio Comandante Canales)

Sin embargo, existen aspectos positivos como el respeto entre propietarios por los años viviendo en el lugar, y también, por el buen entendimiento al momento de surgir conflictos. Igualmente, se considera importante que los vecinos conozcan propietarios, arrendatarios de toda una vida, incluyendo inmigrantes, y puedan resolver roces. Esto contribuiría, en términos de convivencia, al desarrollo de proyectos de mejoramiento; donde se necesita la participación de todos.

### **Apropiación y uso de bienes**

En el entendido que la conceptualización del espacio y el habitar pasa de un estado rígido a uno más dinámico y abierto, el condominio se configura según la manera en que viven las personas. Así, se construye un lugar según el nivel de apropiación y el orden cultural que se insta para establecerse entre los distintos referentes espaciales (Signorelli, 1989). En este sentido, se observa que el edificio de 5 pisos tiene un primer piso zócalo y sus habitantes se apropian del área contigua a las fachadas como espacio privado.

Es importante señalar que el hacinamiento no se configura como un problema. Las ocupaciones en los primeros pisos corresponden principalmente a cobertizos o antejardines, y no a ampliaciones propiamente tal. La posibilidad de crear estos garajes contiguos a la vivienda, cuya estructura se basa en puertas y rejas metálicas, depende del espacio disponible.

Se identifica dispositivos utilizados para tender la ropa, lo que conlleva múltiples usos y consecuencias a partir de esta acción cotidiana. Por un lado, los soportes son muy débiles, particularmente cordeles y, por otro lado, existe el riesgo de generar tensiones producto del descuelgue de ropa y caída en espacios de tránsito.

Aunque en el condominio se reconoce la incorporación del auto como un elemento necesario para la familia, éste comenzó a reducir y modificar el espacio destinado para ese fin. No existe una completa certeza de la cantidad de vehículos que puedan estar estacionados fuera del condominio.

### **5.2.3 Condominio Social Arquitecto O'Herens**

El Condominio Arquitecto O'Herens, objeto de este estudio, forma parte del conjunto habitacional del mismo nombre, en la comuna de Recoleta. A diferencia de los casos anteriores, la franja de copropiedad contempla los edificios, las áreas comunes entre los bloques y los estacionamientos.

Al considerarse la totalidad de 11 bloques de viviendas, la organización que tiene la comunidad en términos de dominio y espacio se ve dificultada, principalmente por lo extenso de la copropiedad. Esta situación se vincula directamente con la participación pues, al existir una alta cantidad de familias, el poder llegar a consensos resulta complicado.

## a. Características físico-espaciales

### Unidad de vivienda

La unidad de vivienda de este condominio corresponde a la tipología de bloque Colectivo 1020. Esta vivienda se caracteriza por tener una planta de forma rectangular y un tamaño de superficie que varía de 51,89 m<sup>2</sup> o de 59,36 m<sup>2</sup>. El programa arquitectónico de cada vivienda consta de un estar-comedor como el área pública en relación directa con el acceso, una cocina, un baño y dos dormitorios.

Según las observaciones en terreno y el registro de antecedentes, se diagnosticó un deterioro caracterizado por problemas de la red sanitaria a partir de filtraciones de agua. Esto ha provocado la humedad en los cielos y muros de recintos habitables adyacentes al baño y cocina. Según relata la dirigente del condominio, esta situación se ha mantenido desde hace un tiempo, incluso anterior a la

implementación del PMCS en el sector y ha afectado considerablemente la calidad de vida residencial de los vecinos. Las posibilidades de mantención se ven restringidas por la complejidad del tema y la escasez de recursos disponibles para ello. Al respecto señala:

*"Por el tema de los baños que tienen los blocks, todos se echan la culpa entre los vecinos de pisos superiores"*  
(Dirigenta Condominio Arq. O'Herens)

Otro problema relevante, es la falta de aislación térmica al interior de las viviendas. Esta observación se infiere por la filtración de agua en días de lluvia a través de los bordes de las ventanas y la posterior humedad de muros. Esto se puede traducir en un mayor gasto de combustible para mantener la temperatura de la vivienda y, por consiguiente, aumentar el riesgo de ocurrencia de un incendio, al recurrir a sistemas de calefacción no muy seguros (ver figura 49).

**Figura 49: Deterioro al interior de viviendas Condominio Arquitecto O'Herens**



Fuente: PSAT. Recoleta

## Edificio y áreas comunes

El bloque Colectivo 1020 tiene una forma de prisma o paralelepípedo. A partir de una crujía doble y una escalera interna, se logra prescindir de circulaciones mediante estructuras externas. Esta tipología no posee un sistema de agregación estructural y se emplaza en el terreno sin pareamiento con otro edificio. Este tipo de edificio constituyó un gran aporte a la coordinación modular y el aprovechamiento de los materiales, orientado a la construcción masiva de viviendas. (ver figura 50).

Cada uno de los 11 edificios de la copropiedad tiene 16 viviendas que se distribuyen cada 4 unidades en los 4 pisos constituyentes. Se emplazan en orientación norte-sur y perpendicular a la Av. Américo Vespucio, de manera que las fachadas principales obtengan el mayor asoleamiento. La distribución de los bloques determina zonas residuales o espacios que complican su integración al uso público del conjunto.

En cuanto al estado de deterioro de los edificios, se diagnosticó una obsolescencia física de las fachadas, las cuales antes de la implementación del PMCS se encontraban faltas de pintura y de revestimientos adecuados. Además, éstas nunca han tenido algún tipo de mantenimiento a diferencia de las superficies de la caja escala, donde en algunos blocks se tuvo el interés y el esfuerzo

de pintar. Esto se pudo realizar debido a la recaudación de fondos en la comunidad. Al respecto, se señala:

*"Aquí desde los inicios nos hemos preocupado, por ejemplo, de pintar el block por dentro y no por fuera, por no tener el dinero y los implementos para poder hacerlo"* (Dirigenta Condominio Arq. O'Herens)

Si bien esta situación refleja una preocupación de la comunidad, es algo que no se condiciona para todos los blocks. Existen edificios donde las personas se hacen cargo solamente del pasillo y piso de la caja escala correspondiente a su vivienda.

Otro punto a considerar, es el estado deteriorado de la techumbre de cada block. Sumado a la presencia de material de asbesto nocivo para la salud. Por otro lado, las bajadas de aguas lluvia se presentan tapadas o no existen, pues algunas se han cortado producto de la corrosión.

Vecinos del lugar hacen hincapié en que el condominio era muy oscuro y cuando se cortaba la luz era muy peligroso e inseguro desplazarse. Además, según señala la dirigenta, existían muchos hoyos y al estacionar los vehículos se creaban otros más que con la lluvia acumulaban agua, generándose barro. La acumulación de basura, maleza y la falta de instrucción a

**Figura 50: Elevaciones Bloque Condominio Arquitecto O'Herens**



Fuente: Unidad de Vivienda PSAT Recoleta.

los vecinos para la mantención de los bienes comunes, contribuye al deterioro del espacio.

*"Estaba más sucio, más mugre y basura y la gente no se preocupaba de limpiar. Cada uno se hacía cargo de su lugar, pero había partes que tenían muchas plantas y maleza. Se veía feo"*  
(Dirigenta Condominio Arq. O'Herens)

En vista de esto, la falta de formas de cooperación entre los vecinos crea un escenario adverso respecto a la posibilidad de organizarse. Por el contrario, la construcción y mantención de jardines, podría revelar una mínima señal de asociatividad (ver figura 51).

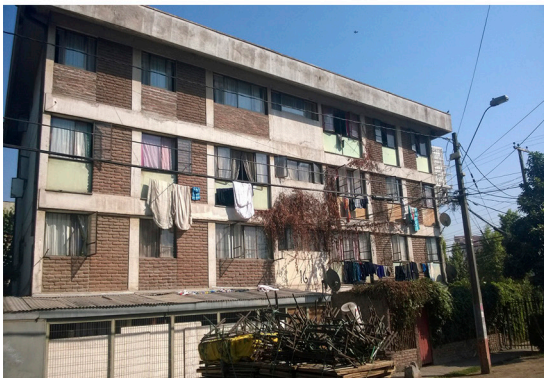
## b. Características socioculturales

### Relaciones sociales en la copropiedad

Si bien se busca caracterizar socialmente la copropiedad, el relato de la dirigenta entrega información más relativa al bloque de vivienda en el cual ella vive. En este sentido, señala que la mayoría son propietarios nuevos y pocos los antiguos, lo que podría indicar que las personas han ido migrando del lugar, al igual como ocurre en el condominio Comandante Canales.

Sin embargo, la situación legal de quienes habitan la vivienda no es una característica que condiciona las relaciones sociales en este condominio, pues se señala que existe una buena convivencia en términos del respeto y que sólo se ha tenido inconvenientes con la conducta de un vecino.

**Figura 51: Deterioro en edificio y áreas comunes Condominio Arquitecto O'Herens**



Fuente: PSAT. Recoleta

*"Tenemos un tema con un vecino donde hay una joven que entra por la ventana al departamento del segundo piso y eso da una pauta para que roben"*  
(Dirigenta Condominio Arq. O'Herens)

Una de las funciones del capital social tiene relación con la cooperación coordinada y la creación de confianza entre los miembros del grupo (Durstun, 2000). Al respecto, se indica que la comunidad siempre ha sido igual en términos de solidaridad, seguridad y protección entre vecinos. Se menciona que cuando se debe juntar plata para financiar algo, por ejemplo, para una persona enferma, se hacía una "completada" o alguna actividad para juntar dinero. Esto habla de buenos indicios respecto a la generación de ámbitos de trabajo grupal, y la movilización y gestión de recursos; lo que genera que los aspectos individuales y colectivos se complementen en un bien común. Se desconoce que esta situación se replique en otros blocks, pues incluso la dirigenta señala que antes de la implementación del PMCS conocía muy poco o nada de los otros edificios.

### **Apropiación y uso de bienes**

Según se pudo observar en la forma de habitar de los vecinos de este condominio, la apropiación de los primeros pisos aparece como una característica consolidada. Sin embargo, a diferencia del Condominio Canales, donde incluso se pudo apreciar la mantención de jardines en buen estado, en el condominio Arquitecto O'Herens no hay un mismo lenguaje en el tipo de apropiación. Esto se debe a una coexistencia de diversos usos ya sea como una extensión de la vivienda, la creación de un antejardín, de un garaje o de un espacio de almacenaje. A su vez, la falta de mantención de estructuras de distintas materialidades, tales como rejas metálicas o de madera, como también muros de ladrillos, generan una imagen deteriorada de los primeros pisos.

Las apropiaciones se consideran como uno de los factores por el cual las personas no tienen la disposición o simplemente no se interesan en colaborar para tener beneficios en la comunidad. Desde la municipalidad de Recoleta, señalan:

*"Algunos sienten que el municipio interviene en todos los espacios comunes que tienen. Llegamos de entrada a ofrecer un proyecto y ellos nos dicen que no quieren, que les vamos a sacar los primeros pisos. Cuando esto no es así"* (Trabajadora Social - Vivienda PSAT Recoleta)

Por otro lado, se observa una forma de estacionar los vehículos en el área común entre edificios que, si bien no existe alguna demarcación para ello, muestra un orden implícito en la gente y en común acuerdo, permitiendo que éstos se ubiquen frente a los primeros pisos de los edificios. Esta situación demuestra que el comportamiento propio del ser humano a través de las prácticas y representaciones que hacen posible su presencia en un determinado lugar, permite relacionarse en forma colectiva con otros sujetos. En este sentido, se evoca la noción de presencia en un lugar al hacer referencia a la capacidad de la persona por interpretar, reconocer y significar el espacio (Giglia, 2012), tal como sucede con las apropiaciones frente a las viviendas (ver figura 52).

### **5.2.4 Condominio Social Santa Mónica C**

El Condominio Santa Mónica C objeto de este estudio, forma parte del conjunto habitacional del mismo nombre, en la comuna de Recoleta. Tal como sucede en el caso anterior, la franja de copropiedad contempla los edificios y las áreas comunes entre los bloques. Sin embargo, se contempla una diferencia en cuanto no existe un cierre perimetral que delimite todo el condominio, más bien se compone de 6 módulos de bloques emplazados en un mismo lote predial con escasos equipamientos urbanos y comunes.



Esto se deriva de la política habitacional de Chile, que priorizó el aumento del stock de la vivienda social, relegando a un segundo plano la calidad del hábitat y del entorno. Este tipo de condominio se posiciona como uno de los primeros referentes en el inicio de la construcción de viviendas sociales, instaurada por el gobierno militar tras el Golpe de Estado de 1973. Es posible observarse el costo social de las políticas habitacionales implementadas en la década de los ochenta y su profundización en los noventa, lo que se expresa en la ausencia de control o cuidado tanto de la vivienda como de los espacios públicos.

### a. Características físico-espaciales

#### Unidad de vivienda

La unidad de vivienda de este condominio corresponde a una tipología particular de bloques perpendiculares de la fase inicial del Programa de Vivienda Básica (PVB). La vivienda se caracteriza por tener una planta de forma rectangular cuyo acceso se establece a partir de escaleras metálicas externas, que funcionan como articulador entre un edificio de tres pisos y un edificio alargado de la misma altura, formando un módulo. La superficie de la vivienda varía de 54,52 m<sup>2</sup>, 55,02 m<sup>2</sup> o 57,72 m<sup>2</sup>, según

la ubicación que tenga en el módulo. El programa arquitectónico consta de un estar-comedor en directa relación con el acceso, una cocina, un baño y tres dormitorios.

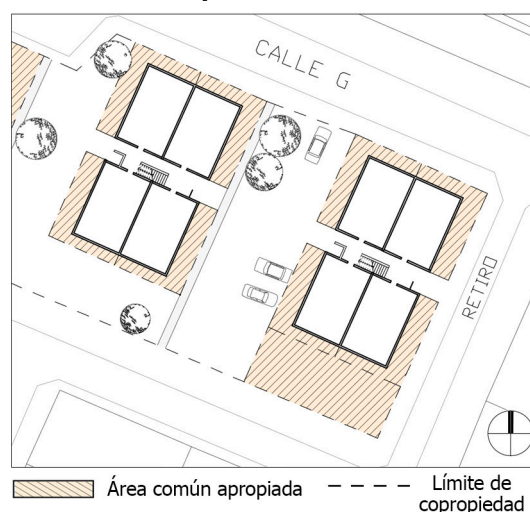
De acuerdo a la dirigente del condominio, la cantidad de personas que vive por cada departamento oscila entre los seis habitantes y más. Se indican algunos casos donde se ha generado un problema de hacinamiento producto de las dimensiones de la vivienda o por la falta de dormitorios, afectando la forma de habitar de las familias. En este sentido, se establecen los primeros alcances negativos de la incapacidad de la vivienda social en altura para albergar las nuevas conformaciones de las familias y sus dinámicas de acción (Rodríguez y Sugranyes, 2005).

Según el relato de la dirigente y las observaciones en terreno, se diagnostican problemas de la vivienda ligados a un deterioro en la calidad espacial. Tal como se menciona en el párrafo anterior, las necesidades del habitar de las familias no se han restringido solamente al "objeto casa", si no que han ido más allá de las limitaciones del espacio físico en donde se desenvuelven las actividades propias de la familia. Asimismo, se rompe el carácter rígido de la vivienda social establecido en la OGUC,

**Figura 52: Entorno inmediato a bloques de Condominio Arq. O'Herens en Recoleta**



Fuente: Elaboración propia.



pasando a entenderse como un proceso que posee un carácter dinámico, evolutivo y con un sentido de integralidad (Haramoto, 2002). En este sentido, las dimensiones de los departamentos de pisos superiores complican la realización de actividades de recreación, a diferencia de quienes se han apropiado terrenos o han ampliado sus viviendas en el primer piso.

Se plantea una situación generalizada en cuanto a los límites de la vivienda, principalmente, por la falta de recintos que permitan albergar variadas actividades y mobiliario donde almacenar cosas. Estas condiciones han llevado a que las personas tiendan a realizar intervenciones tanto en el interior como en el entorno inmediato a su vivienda, buscando una solución a sus necesidades. En este sentido, en los pasillos de circulación de pisos superiores se encuentran parrillas a carbón, bicicletas estacionadas y muebles organizadores, lo que dificulta el tránsito de personas. Se infiere la necesidad de realizar otras actividades en espacios más adecuados.

Otro punto a tomar en cuenta, al igual que en el caso del condominio Arquitecto O'Herens, es la necesidad de aislar térmicamente las viviendas. La dirigente señala que la temperatura al interior de la vivienda es muy baja en invierno. Sumado a ello, existen problemas de filtración en el cielo de las viviendas del último piso. Esto

es un tema que a los vecinos les aqueja considerablemente y del cual la municipalidad está informada. Al respecto, se señala:

*"La mayoría de los techos de los vecinos en los terceros pisos se les llovía. Se salvaban muy poco y los que habían hecho un cambio fue de forma particular"* (Dirigenta Condominio Santa Mónica C)

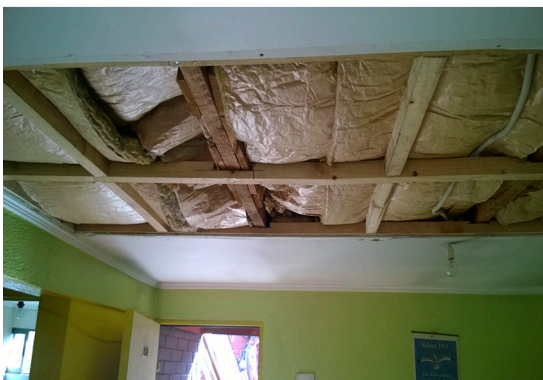
*"Nosotros como municipio estamos en conocimiento y también es un problema nuestro de poder abordar. La gente viene acá y suena el tema de las instalaciones sanitarias, con el terremoto y el paso del tiempo, sobre todo las filtraciones"* (Trabajadora Social - Vivienda PSAT Recoleta)

Situaciones como éstas se relacionan como consecuencia de la forma de producción habitacional basada en la implementación de un modelo de economía de mercado, a partir de la reducción de costos, la disminución de los estándares de calidad de los materiales utilizados y el cumplimiento de las especificaciones técnicas mínimas (ver figura 53).

### Edificio y áreas comunes

La tipología de bloque del PVB objeto de este estudio, corresponde a un modelo de planificación ejecutado por el SERVIU hacia

**Figura 53: Problemas de deterioro en viviendas de Condominio Sta. Mónica C**



Fuente: PSAT. Recoleta



1982. Esta tipología se conforma a partir de la existencia de dos tipos de edificaciones:

- Un edificio de 3 pisos, en forma de prisma alargado, que contiene 12 departamentos y con dos cajas de escaleras externas que lo interconectan con otra tipología. Cada nivel alberga 4 departamentos, 2 por cada escalera de acceso.
- Un edificio de 3 pisos, en forma de prisma más acotado, que contiene 6 departamentos, 2 por cada nivel. El bloque se compone de dos edificios de este tipo más un edificio alargado.

Este módulo se caracteriza por el uso de cruja compleja, posee un sistema de agrupamiento perpendicular y se emplaza en el terreno de forma que el acceso quede orientado hacia las vías principales. Su estructura es de albañilería y de marcos de hormigón armado, más escaleras metálicas (ver figura 54).

En cuanto al estado de deterioro de los edificios, se diagnosticó un tipo de obsolescencia física en las fachadas exteriores, las cuales antes de la implementación del PMCS se encontraban faltas de pintura principalmente. Éstas nunca habían tenido algún tipo de mantenimiento. Las techumbres de los blocks presentaban problemas de filtración, así como en la techumbre de la caja de escala, la cual consistía en una estructura débil. Esto aumentaba la posibilidad de que se llovieran pasillos y escaleras. Además, se presentan bajadas de aguas lluvia sueltas, desprendimiento de material en las losas de descanso de las escaleras y desgaste o ruptura de barandas de madera. Al respecto, se señala:

*"Teníamos que correr una plancha en la techumbre de la caja escala para que un vecino se subiera y pudiera limpiar las canaletas"* (Dirigenta Condominio Santa Mónica C)

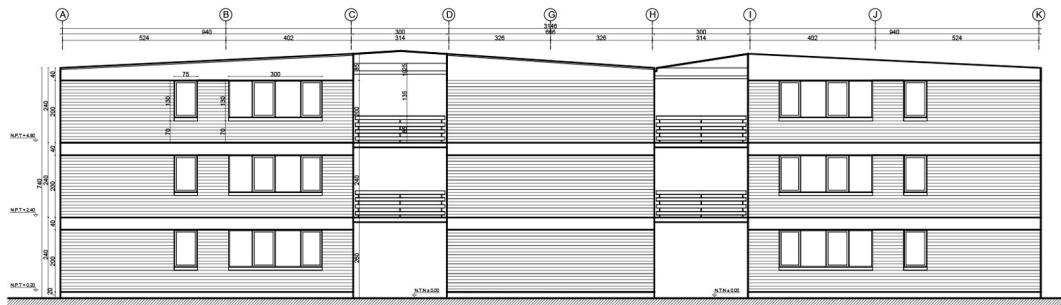
Camacho (2001) considera dentro de los aspectos decadentes físicos del hábitat residencial, la desintegración espacial, la obsolescencia del espacio y el deterioro por falta de mantenimiento. Estos factores son característicos en el entorno inmediato a la vivienda del condominio Santa Mónica C, generando una insatisfacción en los habitantes debido a la falta de control de espacios semi-públicos y semi-privados, a partir de la forma de agrupación de los bloques. La poca jerarquía que tienen los espacios, generan una baja apropiación que tome protagonismo del total y, al no existir óptimas cualidades espaciales que permitan la realización de actividades socio-comunitarias, el entorno se vuelve monótono y deteriorado. Esta situación se ve reflejada en la existencia de micro basurales, áreas verdes en mal estado o sitios eriazos, siendo uno de los mayores problemas en el exterior de los edificios. Al respecto, se señala:

*"La gente no es muy cooperadora con el tema de la basura, algo que estamos tratando con la municipalidad hace 3 años. No hay conciencia. Pedimos contenedores para escombros que se llenan rápido y al día siguiente siguen acumulándose"* (Dirigenta Condominio Santa Mónica C)

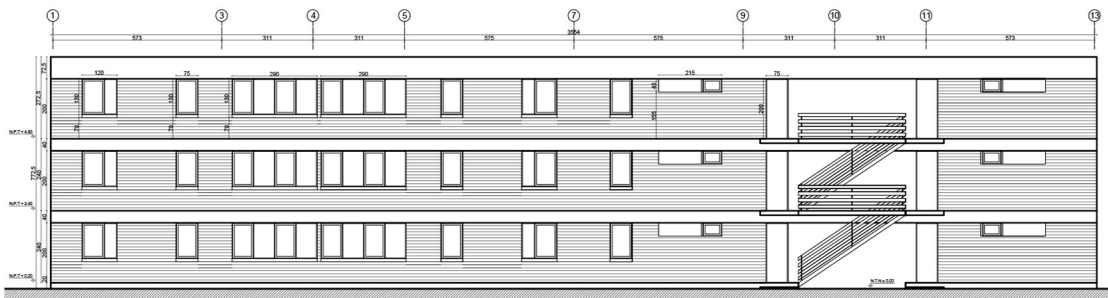
Se considera que, por encontrarse más alejados o menos relacionados con la vivienda, los espacios semi-públicos del condominio presentan un mayor deterioro, pues no existe actividad alguna que anime las dimensiones del área. Además, el tener un bajo control visual desde las viviendas, influye en una menor consideración o preocupación por su mantenimiento. Por ello, la cooperación entre vecinos para resolver las carencias del espacio se ve dificultada, considerándose también individualismo que caracteriza a los habitantes (ver figura 55).

**Figura 54: Planimetría Bloque Condominio Santa Mónica C**

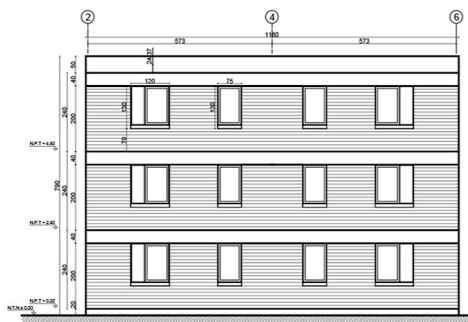
Elevación Lateral



Elevación Longitudinal



Elevación Lateral

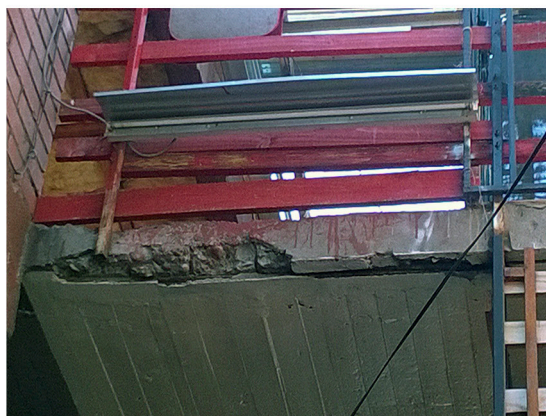


Planta Tipo



Fuente: Unidad de Vivienda PSAT Recoleta.

**Figura 55: Problemas derivados del deterioro en edificios y áreas comunes  
Condominio Santa Mónica C**



Fuente: Archivo personal y PSAT. Recoleta

## b. Características socioculturales

### Relaciones sociales en la copropiedad

Dentro de este condominio la situación legal de la vivienda está principalmente caracterizada por arrendatarios, siendo pocos los blocks donde existen más del 50% de propietarios. Esto permite inferir una alta migración, lo que repercute en el nivel de conocimiento y cercanía que tienen los habitantes. Además, la dirigente señala cierta desconfianza de la gente por financiar obras de mejoramiento en el condominio, pues antes de la implementación del PMCS, existían organizaciones que pedían cuotas para arreglos que nunca llegaron a término. Por tal motivo, no existe el pago de gastos comunes.

Por otro lado, si bien cada persona vela por lo que sucede hacia el interior de su vivienda, existe una relación de respeto en el trato y convivencia entre vecinos. Sin embargo, surgen situaciones puntuales como la bulla que se pueda sentir desde algunas viviendas o personas que colocan la música con un volumen alto.

### Apropiación y uso de bienes

Según se pudo observar en la forma de habitar de los vecinos, se identifican apropiaciones en los primeros pisos y ampliaciones de la vivienda destinadas al uso de bodega o antejardín. Además, se considera la incorporación del auto como un elemento necesario para la familia, reduciendo y modificando el entorno a los edificios, a partir de cerramientos con rejas metálicas para el uso de estacionamiento común y privado. La posibilidad de crear estos improvisados garajes contiguos a la vivienda depende del espacio disponible y lo construido junto a cada block (ver figura 56). El posible foco de tensión que pudiera generarse a partir de esto, es la falta de criterio al momento de apropiarse del espacio, principalmente con vecinos de pisos superiores que perciban tener un menor control al encontrarse más alejados. Al respecto, se señala:

*"Cuando llegamos aquí, todo era abierto y el vecino que vivía en el primer piso hablaba con el del segundo y tercer piso diciéndoles que iba a cerrar acá y que si ellos querían incluirse para estacionamientos y para protección. Hoy en día, se toman los espacios y no le consultan a nadie, pero la gente asume" (Dirigenta Condominio Santa Mónica C)*

**Figura 56: Incorporación del auto en Condominio Santa Mónica C**



Fuente: Elaboración propia.

Otro punto a considerar, es la identificación de cierres con rejas metálicas en los pasillos de pisos superiores en algunos blocks, lo que puede demostrar una sensación de inseguridad ante posibles robos. Por un lado, esto es un ejercicio de apropiación del espacio común y, por otro, puede convertirse en un problema de seguridad frente a una emergencia en la que se tenga que evacuar. Además, este mismo espacio se destina para tender la ropa de los residentes. Esta situación recalca la necesidad de mayores espacios o mobiliarios adecuados para la vivienda (ver figura 57).

Se identifica la existencia del uso de jardineras y maceteros para embellecer y decorar los pasillos de los blocks, acción que se relaciona a un mantenimiento accesible económicamente para estos grupos familiares. Sin embargo, se desconoce si aquella situación permanece desde antes de la implementación del PMCS.

**Figura 57: Apropiación en pasillos**



Fuente: Elaboración propia.

### 5.3 ANÁLISIS POLÍTICO-ECONÓMICO DE LA OPERACIÓN DEL PMCS

#### 5.3.1 Contextualización del accionar institucional del Programa

La nueva política habitacional que el MINVU comenzó a aplicar a partir del año 2006, centró sus esfuerzos en lograr avances en el mejoramiento de la calidad residencial e integración social, a partir de mejoras en el estándar y los procesos de diseño y construcción de viviendas. En este contexto surgió el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) bajo D.S 255 de (V. y U.) de 2006, el cual pretende la conservación del parque habitacional como patrimonio familiar y urbano, con el fin de que la pérdida de calidad no pase a una condición irrecuperable. Sin embargo, la demanda respecto a los condominios sociales fue muy baja y, por ello, se realizaron acciones para poder tener una mayor cantidad de postulantes.

Hacia el año 2009, la Ley de Presupuesto agregó una glosa a la partida MINVU del PPPF -sin ser éste un programa específico para la vivienda social en altura- que obligó destinar el 20% de los recursos económicos al parque de condominios sociales. Sin embargo, se infiere que no se logró aumentar considerablemente la cantidad de beneficiarios, pues entre 2009 y 2010 solo se destinó un 15,84% del presupuesto del programa a la atención de condominios (MINVU, 2010).

A partir de la situación expuesta, se realizó un diagnóstico que permitió establecer condiciones de los condominios sociales que no son aplicables a una postulación de vivienda unifamiliar. Ante tal escenario, se determinó que los problemas en las postulaciones estaban en la rigidez de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, principalmente en el cumplimiento de los quórum de aprobación para las líneas de mejoramiento y ampliación. Además, para que la postulación fuese efectiva, las copropiedades debían

estar formalizadas, es decir, contar con un comité de administración, un reglamento de copropiedad reducido a escritura pública e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces y poseer un Rut de SII como copropiedad.

*"Nos dimos cuenta que los recursos que teníamos en ese entonces, lograban llegar a la mayoría de los que postulaban porque eran pocos los que cumplían con esas exigencias"* (Jefa Subsidios para Mejoramientos - SERVIU)

Por otro lado, la existencia de un parque de condominios afectado por el terremoto del año 2010, implicó que el MINVU flexibilizara sus instrumentos reguladores para esta tipología de vivienda. Se realizó un giro que permitió canalizar y facilitar la postulación mediante la posibilidad de formalizar las copropiedades a través de la asistencia técnica y social de un PSAT, durante el proceso de ejecución de los proyectos. En este sentido, las primeras intervenciones post-terremoto de viviendas sociales en altura, surgieron a partir del primer llamado extraordinario del PPPF en esta categoría, dando inicio al Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS).

El PMCS busca "mejorar la organización de la comunidad y la calidad de la infraestructura en condominios sociales que presentan un alto nivel de deterioro y vulnerabilidad, a través de proyectos de intervención física y la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria" (MINVU, 2011:4). Este programa levantó requisitos del D.S 255 para generar una postulación y asignación de beneficios más pertinente a las necesidades de las copropiedades, tomando en consideración la experiencia de iniciativas ministeriales como el Programa Participativo de Asistencia Financiera (D.S 127), el Programa de Recuperación de Barrios (D.S 14), el PPPF, el Plan Piloto de Condominios Sociales, la Línea de Atención Directa a Condominios Sociales afectados por el terremoto del año 2010, y una serie de reuniones de análisis y discusión entre equipos profesionales de SEREMI,

SERVIU, PSAT y dirigentes de condominios sociales. Se realizaron adaptaciones tales como, el incremento de los montos de subsidios, el aumento en la asistencia técnica para la formalización de copropiedades, la ampliación en la cobertura de postulación a propietarios, asignatarios y arrendatarios, entre otras cosas en pos de simplificar el proceso respecto a la situación inicial.

La serie de modificaciones implicó pasar de una demanda de 5 mil familias en el año 2008 bajo conducto regular del PPPF, a tener una demanda de 20 mil familias aproximadamente en el primer llamado del PMCS, beneficiando a un total de 2.702 unidades de vivienda, con un promedio de 6.927 UF por conjunto y una asignación de subsidios en torno al 77,9% de las viviendas seleccionadas (Ferrer, 2015). Durante el período 2014 – 2018 se ha beneficiado a más de 91.781 familias, equivalentes a 1.631 copropiedades que han postulado a un mejoramiento de la vivienda y de su entorno (Título I y II), o bien, a la ampliación de algún recinto de la vivienda (Título III). Se considera el Título II como el que mayor ejecución registra, contabilizándose proyectos en más de 60 mil viviendas (MINVU, 2018). Según señala la Jefa de Subsidio de Mejoramientos – SERVIU, actualmente existe una tendencia de 24 mil postulaciones con alrededor del 70% de los condominios con copropiedades formalizadas.

Según estas cifras, se podría plantear que las familias y los prestadores de servicio han llevado a cabo las postulaciones conforme a lo exigido por el programa: la realización de asambleas para organizar la comunidad, lograr que se creen las copropiedades o se reactiven y tengan un reglamento vigente, inscribir la lista de propietarios, etc. Sin embargo, el escenario es distinto respecto a proyectos de ampliación de viviendas del Título III. Este subsidio es el que menos aplicación tiene y por el cual la SEREMI ha determinado que cualquier postulación de este tipo de proyecto sea prioridad regional. En este sentido, quien quiera ser beneficiado,



participará en un llamado donde el grado de concursabilidad sea menor y las posibilidades de asignar los recursos sean mayores. A su vez, esta decisión se ve respaldada considerándose que, según el CENSO 2017, aún existe un 7,3% de hacinamiento en Chile; siendo las comunas de Independencia y de La Pintana las que lideran los registros. Al respecto, se señala:

*"La instrucción de las jefaturas actuales fue tener derechamente un rol más preponderante en aquellos proyectos de carácter crítico"* (Jefa Subsidios para Mejoramientos – SERVIU).

#### **a. Cobertura del Subsidio**

La adquisición de una vivienda implica para su propietario aspectos relevantes más allá del precio inicial: tales como la durabilidad y costos de mantención, siendo determinantes en la valorización de la vivienda en el tiempo. Una vivienda en un estado deteriorado y que involucre una mayor mantención implicará, a su vez, una mayor inversión de dinero por unidad de tiempo en su mejoramiento, de modo que la vivienda no pierda valor o plusvalía.

El financiamiento para realizar obras de mejoramiento o de ampliación en una vivienda de un condominio social, así como de mejorar el entorno a éstas a través de equipamientos comunitarios, resulta ser uno de los factores que puede limitar la ejecución de proyectos. Los ingresos del hogar, la escasez de recursos materiales y la falta de mano de obra capacitada en la materia, generan un escenario desfavorable para la intervención especializada desde las familias residentes.

En vista de lo anterior, el PMCS permite colaborar con este parque de viviendas, a partir del otorgamiento de subsidios para realizar obras de reparación y/o mejoramiento de bienes comunes de la copropiedad, así como la posibilidad de mejorar la infraestructura de los edificios y

la ampliación de las unidades de vivienda. Los beneficios se plantean bajo un esquema colectivo, al dirigirse a las postulaciones de copropiedades de condominios que busquen mejorar la calidad de vida residencial de los residentes. Al respecto, se señala:

*"(...) el sujeto de intervención no es el beneficiario, es el bien común. Es un subsidio colectivo, por lo tanto, la familia es un aporte, pero no podemos condicionar el mejoramiento del bien común a la postulación individual"* (Coordinadora Equipo Condominios Sociales - SEREMI).

Se enfatiza el compromiso del programa en focalizar la acción sobre elementos que favorezcan la integridad de la comunidad, por sobre el beneficio de pocos. No obstante, el otorgamiento del subsidio requiere la individualización de los beneficios de acuerdo a dos formas de asignación: el subsidio a la familia y el subsidio a la copropiedad.

La modalidad de subsidio a la familia se entiende -bajo copropiedad no formalizada- como el otorgamiento del beneficio a personas naturales que postulan de manera colectiva al programa y donde, en primera instancia, se llevan a cabo labores para su formalización. El subsidio a la copropiedad otorga el beneficio a las comunidades de copropietarios de condominios sociales que se encuentren formalizadas, es decir, cuenten con un Reglamento de Copropiedad inscrito, Comité de Administración vigente y un RUT concedido por el SII. El monto global considera la identificación de los subsidios individuales otorgados, de acuerdo al número de unidades de vivienda que componen la copropiedad, estableciéndose como un mínimo de dos miembros (MINVU, 2016c).

Los montos de subsidio para el financiamiento de obras se rigen bajo los llamados a postulación del PMCS y varía según el tipo de proyecto a ejecutar. Para

aquellos proyectos incluidos en el Título I - Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados en el Entorno y del Título II – Mejoramiento de la Vivienda -los cuales son ejecutados en los casos de estudio- se contempla un subsidio base de 80 UF y un ahorro previo de 1 UF por familia postulante (ver tabla 9). El monto para el Título III – Ampliación de la Vivienda puede llegar a un máximo de 140 UF por familia, según la superficie del departamento y se exige un ahorro previo de 5 UF.<sup>38</sup> Si bien dicho ahorro representa un porcentaje menor respecto al total del financiamiento, el esfuerzo que deben hacer las familias para poder recaudarlo y obtener el beneficio es significativo, considerando los ingresos en los hogares de las familias de condominios sociales.

En consecuencia, el subsidio de mejoramiento o ampliación del PMCS y el monto de ahorro familiar, se consideran para financiar los proyectos presupuestados por los PSAT o contratistas, quienes establecen los materiales de construcción a utilizar, la mano de obra empleada, los gastos generales y utilidades que se reserva la empresa constructora, y la aplicación del I.V.A por parte del Estado. Es importante indicar que, dentro del diseño de los proyectos y el financiamiento de ellos, los presupuestos muchas veces no son posibles de costear, quedando algunas partidas fuera y, de esta manera, condicionándose gran parte de las obras a la disponibilidad de UF. Por otra parte, la elaboración de éstos comúnmente es promovida por los actores intermediarios del proceso (PSAT y Constructoras).

Si bien esta investigación enfatiza la operación del PMCS, es importante mencionar la existencia de un nuevo “Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios” o D.S 27, pronto a implementarse, y que reemplazará y actualizará las condiciones existentes del PPPF DS. 25.

### 5.3.2 Requisitos y consideraciones en proyectos de mejoramiento y ampliación

El PMCS está dirigido a propietarios, asignatarios o arrendatarios de viviendas sociales cuyo valor no exceda las 650 UF o que hayan sido construidas por SERVIU o por alguno de sus antecesores (CORVI, CORHABIT, COU). En este sentido, el promedio de antigüedad de los condominios sociales a nivel nacional es de 30 años, por lo que la mayoría cumple el requisito de 5 años de antigüedad exigido por el programa. A su vez, se establecen requisitos de postulación que son indicados durante la etapa de Difusión del Programa -en la ejecución del Plan de Habilitación Social- y se considera como uno de los primeros elementos que complejiza la viabilidad de un proyecto, pues las familias deben considerar una serie de antecedentes que no siempre están contemplados.

- Tener mínimo 18 años de edad
- Contar con Certificado de Vivienda social otorgado por la Dirección de Obras Municipales.

**Tabla 9: Montos de subsidio para proyectos según Título I y Título II**

Subsidio Base	Complementos				
	Ambiente Salino	Asbesto Cemento	Plagas	Riesgo	Eficiencia Energética
UF por vivienda o familia beneficiaria					
80	10	15	5	50	50

Fuente: Res. Ex. N° 1290, (V. y U.) de 2016.

<sup>38</sup> Se otorga la posibilidad de incrementar el subsidio base para proyectos en ambientes salinos, remoción de elementos de asbesto cemento, tratamiento de plagas, fallas en redes de servicio y partidas de eficiencia energética.

- Postular en forma colectiva donde los interesados deben estar constituidos como grupo organizado, principalmente para proyectos de Título III.

- No haber sido beneficiado con un subsidio para el mismo tipo de obra por otros programas de mejoramiento y/o ampliación de vivienda del MINVU.

- Contar con la asesoría de un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT)

- Contar con un constructor o contratista inscrito en el Registro de Constructores del MINVU.

- Contar con un permiso de edificación otorgado por la DOM, principalmente para proyectos de Título III.

- Contar con la autorización de los copropietarios mediante actas.

- Contar con el monto de ahorro mínimo exigido.

Si bien estos requisitos se pueden cumplir, existen algunos que demandan esfuerzos adicionales. Al respecto, debe contemplarse una alianza con constructoras que posean un suficiente respaldo económico y se vean interesadas en ejecutar las obras, según los valores, los precios unitarios y la modalidad de pago de servicios establecida por el SERVIU. De lo contrario, la ejecución de un proyecto podría no realizarse o que quede paralizada. Al respecto, se señala:

*"El proceso de pago del SERVIU es bien lento y engorroso, y nos empieza a pasar que las obras empiezan a quedar tiradas y no necesariamente las constructoras son malas, si no que necesitan un retorno de ingresos"* (Jefa Vivienda – PSAT Recoleta)

Por otra parte, algunos PSAT municipales no tienen la capacidad, o bien, algunos han tenido su primera experiencia y después lo dejan a medio camino, pues

elaborar un proyecto en condóminos sociales demanda tiempo para planificar los proyectos, reunirse con las familias y tener un buen equipo tanto técnico y social, como jurídico. Al respecto, se señala:

*"Tenemos algunos prestadores municipales que operan y que no tienen la capacidad para llevar un proceso, pues no tienen los recursos y el equipo disciplinario suficiente para trabajar con las familias y que estén informadas de lo desarrollado"* (Jefa Subsidios para Mejoramientos – SERVIU)

No obstante, se señala la existencia de prestadores que han ganado experticia en la línea de condominios, teniendo buenos resultados en los proyectos que elaboran, adquiriendo mayores aprendizajes a partir de capacitaciones en lo técnico, social y legal.

La formalización de las copropiedades se ha visto dificultada por la falta de conocimiento y dominio en materia de derechos y deberes en copropiedad. Las familias se tienen que poner de acuerdo y definir los porcentajes de derecho sobre el condominio mediante la realización de asambleas. Adicionalmente, se destaca el nivel de detalle de los proyectos en su postulación al Programa, sobre todo para aquellos que contemplan la ampliación de un recinto de la vivienda. Al respecto, los PSAT deben considerar cuatro carpetas que son revisadas por el SERVIU para la factibilidad y ejecución de proyectos en los condominios sociales.

- carpeta técnica con el tipo de proyecto, partidas y presupuestos.

- carpeta administrativa con los antecedentes de las familias.

- carpeta social, con la elaboración del Plan de Habilitación Social.

- carpeta legal con los elementos involucrados respecto a la Ley de Copropiedad y la OGUC.

Todo ello debe organizarse y contener la información lo más acabada, de modo que el SERVIU pueda analizarlas y emitir la factibilidad del proyecto. Este es un punto importante del proceso, pues se generan observaciones que deben ser corregidas y reingresadas, situación que muchas veces genera cambios de ritmo y duración de cada etapa, repercutiendo principalmente en las expectativas de las familias.

### **5.3.3 Focalización del programa en PSAT de Independencia y Recoleta**

Los PSAT cumplen un importante rol dentro del programa: son quienes logran conocer con mayor profundidad los problemas que afectan a los condominios sociales, pues su trabajo está constantemente en contacto con los barrios, el interior de los hogares y las necesidades que demandan las familias. En este sentido, han adquirido una gran responsabilidad con las comunidades, convirtiéndose en el principal articulador entre ellas, los contratistas y el Estado.

Siendo la cara más visible para las familias, los PSAT operan en cada una de las actividades, trámites y gestiones que las comunidades deben cumplir para acceder al programa, además de elaborar y guiar las tareas de ejecución del proyecto a realizar. De este modo, los municipios de Independencia y de Recoleta han desarrollado un plan de postulación y ejecución del PMCS desde el año 2013. En Independencia se ha beneficiado a más de 1.265 familias, mientras que, en Recoleta, la cifra supera las 4.107 familias.

#### **a. PSAT de Independencia**

Como entidad patrocinante, el municipio de Independencia ha ejecutado proyectos de mejoramiento de condominios sociales en la Población Juan Antonio Ríos (JAR), principal conjunto habitacional que contempla el 50% de la vivienda social de la comuna. A partir de un cambio de gobierno en la administración local, se atiende las necesidades de las familias a partir de

la reparación de grietas y cambios de techumbre, producto de los daños sufridos por el terremoto del año 2010. En este sentido, se consideró fundamental involucrarse en temas más complejos como la red sanitaria y otros complementarios como mejoramiento en la fachada, colocación de revestimiento, reparación de superficies de caja escala, etc. Este proceso se inició en el año 2013, donde se presentaron alrededor de 29 proyectos con la posterior ejecución durante el año 2014. Anteriormente, las labores en materia de mejoramiento se habían hecho con EGIS privadas y con poca participación de parte del municipio, según señala el Jefe del Depto. de Vivienda de la comuna.

En los primeros casos de condóminos sociales, como por ejemplo el condominio Vestex, se presentaron problemas de financiamiento de proyectos con terminaciones debido a inconvenientes en la red sanitaria, pues se encontraron cañerías obsoletas, o bien, destruidas bajo tierra que tuvieron que repararse. Esto implicó que otras partidas contempladas quedaran fuera de los presupuestos, por lo que se tuvo que solicitar aportes adicionales a la SEREMI. Sin embargo, el municipio ha continuado implementando el programa dentro de la comuna, desarrollando proyectos del Título II mediante la instalación de remarcadores de agua potable, cambio de ductos de descarga en cocina y baño, cambio de techumbre y bajadas de aguas lluvia, cambio de ventanas y puertas, pintura de fachada y caja escala, además de la instalación de luminarias. Cabe destacar que la gran mayoría de los terrenos que existen al interior de la Población JAR son propiedad del SERVIU, por lo que el beneficio recae directamente en la infraestructura del edificio en los bienes comunes (ver figura 58).

La mayoría de las comunidades realizan la postulación según el subsidio a la copropiedad, pues independiente de la antigüedad de los edificios (años 50-60), se contempla un reglamento interno inscrito en el Conservador de Bienes Raíces. Sin

**Fig. 58: Deterioro en Condominio Vestex**

Fuente: PSAT. Independencia.

embargo, las copropiedades se encuentran formalizadas e inactivas, lo que implica que se deba realizar el proceso nuevamente, a partir de una actualización. Al respecto, se señala:

*"Cada postulación de los blocks es un mundo aparte, es decir, te encuentras con comunidades muy organizadas desde los años 70 y otras que es imposible poder organizarse. Ahí surgen problemas para ejecutar las obras, ya que no te permiten el ingreso. Cada edificio es un mundo aparte"* (Jefe Vivienda – PSAT Independencia)

Respecto al ahorro exigido a cada familia para postular al programa, el municipio no realiza aportes adicionales, por lo que cada beneficiario debe incorporar ese requisito dentro de la postulación. Por otra parte, desde el municipio señalan costos adicionales en materia de recursos humanos, pues deben incorporar servicios de seguridad pública tales como charlas, evaluaciones de prevencionistas de riesgo, entre otras cosas que el programa no contempla. A su vez, señalan que no se considera un plan de seguimiento posterior a las obras intervenciones y solo se hace efectiva la garantía de un año, donde ellos actúan de mediador entre la constructora y los vecinos.

Se considera la exigencia a la SEREMI, de parte del municipio, para que la Población JAR sea declarada como población de interés regional, condición que implicaría una mayor disponibilidad de recursos e impedir que existan proyectos sin financiar.

*"La idea es que en ocho años más podamos resolver el 90% de los problemas sanitarios que tienen los edificios de la población"* (Jefe Vivienda – PSAT Independencia)

## b. PSAT de Recoleta

Buscando mejorar el estándar técnico en la presentación de proyectos y, atendiendo el descontento de los vecinos respecto de la calidad de la atención de público, la Unidad de Vivienda de la Municipalidad de Recoleta se comenzó a reestructurar en abril de 2013, iniciando el camino para que esta dependencia pase a ser parte de la Secretaría de Planificación Comunal (SECPLA).<sup>39</sup> A partir de esta reorganización y la demanda espontánea de comunidades de condominios sociales, el municipio de Recoleta ha implementado el PMCS desde principios del año 2014. En aquel entonces, las municipalidades no contaban con un registro de la cantidad de condominios sociales existentes, sino hasta la creación del Catastro que realizó el MINVU (2014).

Respondiendo a la demanda de vecinos de la comunidad Población Arquitecto O'Herens, quienes necesitaban arreglar sus edificios debido a la existencia de un letrero de publicidad en desuso que estaba provocando problemas en la techumbre, se inició la atención de condominios sociales en la comuna. Al respecto, se señala:

*"El primer año obtuvimos casi el 25% de los recursos que estaban destinados a la R.M. Entonces, nosotros seguimos con esa expectativa, pero aumentó la cantidad de demanda, de postulaciones y nuestra posibilidad de ir adjudicando tanto se disminuyó"* (Jefa Vivienda – PSAT Recoleta)

En este sentido, el municipio ha continuado implementando el PMCS, desarrollando proyectos del Título I y II, mediante la reparación de techumbres, fachadas, superficies de caja escala, y también, la colocación de máquinas de ejercicios (plazas activas) y proyectos de eficiencia energética en las áreas comunes

en torno a los edificios. Cabe destacar que Recoleta puede llegar a tener condominios de 176 departamentos, como es el caso de Arquitecto O'Herens, así como también algunos de menor cantidad de copropietarios. Tanto en Recoleta como en Independencia no se han ejecutado proyectos de ampliación de viviendas, justificándose en la inexistencia de un estudio profundo que implique una demanda del Título III en la comuna.

La mayoría de las comunidades realizan la postulación según el subsidio a la copropiedad, centrándose la demanda principalmente en edificaciones correspondientes a los años 1979 y 1982. Estos conjuntos habitacionales se posicionaron en terrenos sin una configuración espacial que hiciera entender que, si bien en su totalidad componen un solo conjunto, a partir de la existencia de pasajes y calles, las copropiedades se pueden ir dividiendo. Al igual que en el caso de Independencia, hoy en día estas copropiedades se encuentran formalizadas e inactivas, lo que implica realizar un nuevo proceso de formalización.

A diferencia de Independencia, el municipio de Recoleta cubre el ahorro exigido por beneficiario para postular al PMCS, justificándose en el incumplimiento inicial de parte de las familias y un alto número de personas arrendatarias sin intenciones de participar en mejoramientos. Al respecto, se señala:

*"Se generaron instancias para recopilar el ahorro, pero solo el 30% de las familias lo reunió y el resto no. Hay mucha gente que es arrendataria o que simplemente no se vincula porque no tiene esta noción de vivir en copropiedad"* (Trabajadora Social Vivienda – PSAT Recoleta)

<sup>39</sup> Cuenta Pública 2013 - Municipalidad de Recoleta.

Esta decisión resulta muy favorable para el desarrollo de proyectos en condominios sociales, pues considerándose lo grande que puede llegar a ser una copropiedad (como Arquitecto O’Herens y Santa Mónica C), sería dificultoso reunir la totalidad de los montos y no habría una postulación e inicio de proyectos. Asimismo, desde el municipio señalan tener alrededor de 2 mil subsidios de mejoramiento de condominios entre Título I y Título II, actualmente. Esto también les ha permitido generar recursos para comprar terrenos y diseñar proyectos de mediana escala en la comuna. Al respecto, se señala:

*“Estamos hablando de terrenos de 1000 a 1500 m<sup>2</sup>, donde vamos poder meter a 25 o 40 familias”* (Jefa Vivienda – PSAT Recoleta)

Por otra parte, se pretende seguir proyectando la inversión en la ejecución de proyectos de eficiencia energética, a partir de la instalación de paneles solares en distintos condominios sociales de la comuna (ver figura 59).

**Figura 59: Instalación de farolas solares fotovoltaicas**



Fuente: PSAT Recoleta.

## 5.4 ANÁLISIS DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PMCS EN CASOS DE ESTUDIO

### 5.4.1 Condominio Social Salomón Sack

#### a. Ejecución de las obras

El condominio social Salomón Sack se involucra en el PMCS a partir de la postulación realizada en el llamado extraordinario del año 2016 y su posterior asignación de recursos durante el año 2017. Sin embargo, se registra un interés previo para optar a beneficios del MINVU, principalmente desde su actual dirigente, quien al ver mejoramientos en edificios aledaños al suyo comienza a movilizar a la comunidad. Al respecto, señala:

*“Nosotros postulamos antes del terremoto del 2015, pero ahí no resultó porque el municipio nos explicó que no había fondos y luego volvimos a re postular”* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

Situaciones como ésta, permiten generar un sentido de asociatividad en la medida que la comunidad busca mejorar las condiciones que presenta su edificio y los espacios comunes, según un referente. En este sentido, se considera lo dicho por Durston (2000) al establecer la asociatividad como un eslabón que conecta el hogar individual con la institucionalidad pública, donde el municipio juega un papel clave en la negociación entre la comunidad, el Estado y las constructoras.

Una vez hecho el contacto con el PSAT municipal de Independencia, éste evaluó las características del deterioro existente en el condominio, entendiéndose que se restringe a todos los bienes comunes de la infraestructura del edificio. En vista de ello, se planteó una propuesta inicial que consistía en las siguientes partidas, correspondientes al Título II – Mejoramiento de la Vivienda: Seguridad y Habitabilidad.

- El cambio de cubierta de la techumbre del edificio, eliminándose las planchas de asbesto cemento existente y colocando una cubierta nueva en su reemplazo. Además, la consideración de canaletas, bajadas de aguas lluvias y tapacanes.

- El cambio de ductos sanitarios en baño y cocina, considerándose el carácter severo del daño existente en las cañerías de descarga. Este proyecto contempla la eliminación por completo de los shaft sanitarios de material tipo rocalit (asbesto cemento), con el fin de poder acceder a las cañerías dañadas y poder retirarlas. En su reemplazo, se considera nuevas tuberías y shaft en estructura liviana tipo volcometal.

- La reparación de estucos, grietas y pintura en el edificio completo, pues ésta se encuentra descascarada y manchada.

- La colocación de remarcadores de agua potable, debido a la necesidad de los vecinos de individualizar las cuentas de agua potable, con el fin de eliminar las malas prácticas de vecinos morosos.

- El mejoramiento de las zonas intervenidas por la intervención sanitaria, pues debido a l daño que se genera en baños y cocina debido a la intervención es alto. De este modo, se hace necesario ejecutar las terminaciones pertinentes.

- La colocación de ventanas de aluminio, considerándose los signos de oxidación y el descuadre de marcos. Mención adicional, la materialidad de fierro que las constituyen y los problemas en la apertura de ellas.

- Mejoramiento de superficies de caja de escalas, pues no cuentan con ningún revestimiento, ni en peldaños como en descansos. Además, se contempla la instalación de centros de luz.

Finalmente, y en vista del análisis realizado en el punto 5.2.1, el presupuesto de las obras a ejecutar no contempló la

colocación de remarcadores de agua potable, ni tampoco la colocación de ventanas de aluminio; partidas que se señalaban como parte de la demanda de la comunidad. El resto de las partidas se han ido ejecutando. Al respecto, se señala:

*"La demanda principalmente fue el problema del agua, porque todos queríamos remarcadores y poder pagar lo que uno gasta. Queríamos el proyecto que postulé, pero no me lo dieron"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

Esto produce cierta dicotomía entre el tipo de participación que establece el PMCS en sus principios orientadores, en cuanto a las fases de diagnóstico, de definición de prioridades y de diseño de los proyectos; y el modo en cómo se ha involucrado la comunidad. La participación de esta última es más bien de modo consultivo y dirigido por un grupo de profesionales expertos, que mediante el diagnóstico técnico resultante de la problemática, planifica y ejecuta la intervención que permita resolver la necesidad de la comunidad (Montenegro, 2001).

Según indica el municipio de la comuna, la cantidad de partidas a ejecutar se definieron según el presupuesto posible a financiar. En este sentido, se infiere que la ejecución de los proyectos responde a intervenciones puntuales y limitadas a los máximos de subsidios asignados a cada beneficiario efectivo. Si bien, las partidas de pintura en fachadas o el mejoramiento de las superficies de la caja escala contribuyen a generar una mejor imagen del condominio, las familias requieren de soluciones que se involucren más directamente con el funcionamiento de la vivienda. Este planteamiento se ve reforzado, considerándose la antigüedad de los edificios y la obsolescencia física y funcional de instalaciones de carácter sanitario, eléctrico y de gas.



Por otro lado, se indica la falta de espacios de reunión y de recreación, propios del condominio y que el Programa no puede intervenir a través de la ejecución de proyectos relativos al Título I. Esto se desglosa principalmente por la configuración espacial de la tipología Colectivo 500 en la Población JAR, al limitarse la copropiedad al edificio y el resto del terreno de emplazamiento correspondiente legalmente a SERVIU.

En cuanto al nivel de satisfacción por las obras, la dirigente plantea un determinado sentimiento de frustración o baja en las expectativas, pues ven que luego de un tiempo en la ejecución del proyecto, éste se ha paralizado. Al respecto, señala:

*"Al inicio estábamos entusiasmados, pero ahora medio enojados y frustrados porque no se han visto grandes avances durante dos meses"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

Esta situación permite plantear un desequilibrio entre los ritmos de avance establecidos reglamentariamente (vigencia del subsidio es de 12 meses) y los propios ritmos de reconocimiento y ejecución de obras en cada condominio. Aquello deriva en retrasos, modificaciones y esfuerzos adicionales en la marcha, resultando en errores operacionales. Si bien en este condominio se realizó la reparación de las fachadas, el mejoramiento de caja escala, las descargas sanitarias y conexiones a lavaplatos en la cocina, la ejecución de las obras ha sido paralizada por varias razones.

- Principalmente existe un desfinanciamiento de 400 UF en el presupuesto del proyecto, producto de errores en la cubicación de parte del PSAT y la ejecución por la constructora, de partidas no señaladas en el presupuesto. Respecto a ello, el arquitecto municipal a cargo señala que, al postular el proyecto como un proyecto tipo, no se consideró los m<sup>2</sup> necesarios para colocar cerámicas tanto en baño como en cocina. Esta situación ha repercutido en las familias. Al respecto, señala:

*"Mucha gente esperaba cambiar las cerámicas, porque el proyecto inicial lo contemplaba y se ocupó esos recursos en otra cosa. La gente se enojó y los ánimos están caldeados"* (Arquitecto PSAT Independencia)

- Existen errores en la ejecución de los centros de luz y en la parte sanitaria. En esta última, existen problemas relacionados a la constructora a cargo, quien instaló incorrectamente la conexión entre el sifón y la descarga vertical, pues está sobrepuesto. Luego de meses paralizada la obra, la constructora absorbió el déficit de alrededor de 350 UF. Sin embargo, quienes han sido los más perjudicados son las familias del condominio.

De este modo, las obras se han ido ejecutando en la medida que la constructora y el PSAT municipal han ido coordinando las distintas responsabilidades respecto a la labor que deben cumplir en el proceso de mejoramiento del condominio (ver figura 60).

## **b. Aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria**

Adicionalmente a la organización de la demanda y el diseño de un proyecto de mejoramiento o ampliación, resulta crucial la instrucción y capacitación en cuanto a derechos y deberes bajo el régimen de copropiedad. En este sentido, el PMCS establece la elaboración y ejecución del Plan de Habilitación Social a través de los PSAT. Este plan consiste en un conjunto de actividades orientadas a la creación y/o fortalecimiento de los órganos e instrumentos descritos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria para la administración de ésta y dar las pautas para la regulación comunitaria en términos de normas y prácticas instauradas por las familias de condominios sociales. A partir de aquello, el programa sostiene que el Reglamento de Copropiedad puede dar las pautas para la formalización de ésta y su posterior desenvolvimiento, siendo un requisito indispensable para la postulación de subsidios de mejoramiento.

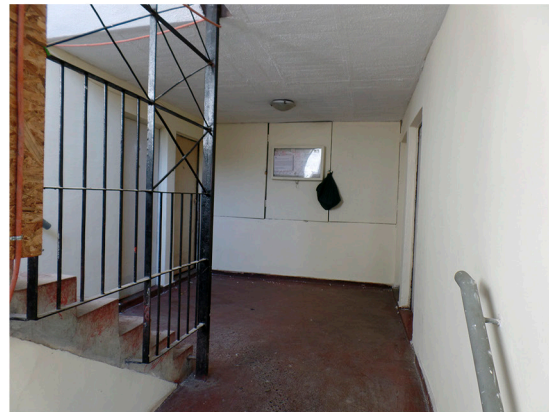
Sin embargo, el modo en cómo se aplica la ley de copropiedad en cada condominio, varía según las características socioculturales de sus habitantes, el tipo de convivencia existente y el nivel de información respecto a dicha ley. En este sentido, en el condominio Salomón Sack se desconocían los derechos sobre los bienes comunes, al grado de no saber quién era responsable directo de los problemas de deterioro en la infraestructura del edificio. Al respecto, se señala:

*"Antes no había noción de copropiedad, incluso yo no sabía que, si se echaba a perder el shaft, tenía que pedirles plata a todos para arreglarlo"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

A partir de situaciones como ésta, las tareas se centraron en fortalecer los instrumentos que regulan la administración y convivencia entre los vecinos del condominio. Se realizó una serie de reuniones, la actualización del reglamento de copropiedad y la instrucción en cuanto qué elementos del edificio corresponden a bienes comunes de todos los copropietarios. Para ello, fue vital el rol del dirigente en la constitución del comité de administración, pues anteriormente nunca hubo alguna directiva u organización que velara por el funcionamiento de la comunidad en su integralidad. Al respecto, se señala:

*"Cuando fui a investigar a la municipalidad y me dijeron los proyectos a los que podía postular, ahí me nombré presidenta. Luego le dije a una vecina que me ayudara, después a otra y así"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

**Figura 60: Proyectos en ejecución en Condominio Salomón Sack**



Fuente: Archivo personal.

Si bien en este caso, la constitución del comité de administración se creó específicamente para la formalización de la copropiedad y, así poder postular al PMCS, el funcionamiento del condominio ha sido favorecido. Al respecto, la dirigente señala que las personas están más informadas que antes y que gracias a su labor, se ha contemplado la recaudación de gastos comunes de \$2000 para el pago del suministro de agua. Sin embargo, existen personas que se rehúsan a pagar dicho monto, sin contemplar los inconvenientes que implicaría para el resto que cortasen el agua, pues se trata de una sola cuenta.

Por otro lado, la instauración de asambleas de copropietarios como instancia de reunión y de discusión de temas referentes al devenir del condominio, sólo se da a raíz de cosas puntuales. La adhesión a ésta depende principalmente si el tema a tratar es relativo al proyecto de mejoramiento del edificio y dependiendo del horario en que se haga. En caso contrario, la concurrencia es baja y nula, si es que se contemplan temas distintos al mencionado. Al respecto, se señala:

*"Yo trato de citar a reunión cada tres meses para informar cómo van los proyectos. Si la reunión se hace a las 9 de la noche, la gente viene, incluso los arrendatarios"* (Dirigenta Condominio Salomón Sack)

Las asambleas han servido, según señala la dirigente, para mejorar la comunicación y el conocimiento entre vecinos. Así también, la paralización de las obras ha unido y fortalecido al, haciendo valer sus necesidades y las formas de relacionarse con el PSAT municipal y la constructora a cargo. En este sentido, se establece una cooperación coordinada entre vecinos por un mismo fin. Sin embargo, las relaciones sociales se restringen solamente al hecho que se esté ejecutando un proyecto para beneficio común y fuera de este contexto, los vínculos no han cambiado sustancialmente.

Respecto al uso y derecho sobre los bienes comunes, las familias contemplan prácticas y formas del habitar consolidadas que serían difíciles de modificar con un instrumento como el reglamento de copropiedad. En este sentido, las apropiaciones de terreno en los primeros pisos es algo que, si bien legalmente no corresponden al propietario de la vivienda contigua, se estima complejo que los cedieran al resto de los vecinos. Por el contrario, se plantea que estas prácticas permiten reconocer las normas y reglas utilizadas en el condominio. En este sentido, quienes hagan uso de aquellos espacios seguirán haciéndolo.

#### **5.4.2 Condominio Social Comandante Canales**

##### **a. Ejecución de las obras**

El condominio social Comandante Canales se involucra en el PMCS a partir de la postulación realizada en el llamado extraordinario del año 2014 y su posterior asignación de recursos durante el mismo. Según la entrevista realizada a la dirigente del condominio de aquel entonces, señala que no existió una demanda o necesidad en particular al municipio de Independencia, si no que fueron ellos quienes la contactaron para ofrecerles la posibilidad de ser parte de los beneficios del PMCS.

*"En ese tiempo, dijeron que iban a arreglar la villa y la arreglaron entera. Yo solo junté los papeles y trabajé en conjunto con el caballero del otro edificio"* (Dirigenta Condominio Comandante Canales)

Se plantea la idea que, a raíz de esta iniciativa, el municipio comenzó a tener una mayor consideración por la vivienda social en altura, en términos de mejoramiento y calidad residencial de sus habitantes. Esta situación coincide con la puesta en marcha del PMCS en la comuna, siendo el condominio Comandante Canales perteneciente a uno de los primeros grupos que el municipio postuló al programa.

Además, este condominio resulta ser uno de los casos que más satisfacción causó en las familias, pues se ejecutó una serie de proyectos que mejoraron considerablemente los bienes comunes que se encuentran más relacionados con la vivienda.

La situación de este caso difiere del anterior, pues se consideró pertinente solucionar problemas de deterioro que influyen con mayor determinación en el habitar de las personas. Una vez evaluado el estado de deterioro y obsolescencia que presentaba el edificio, se planteó y ejecutó a cabalidad, una propuesta que consistió en las siguientes partidas, correspondientes al Título II – Mejoramiento de la Vivienda: Seguridad y Habitabilidad.

- La reposición de cubierta de la techumbre del edificio, reemplazándose por una cubierta de zinc alum onda estándar. Además,

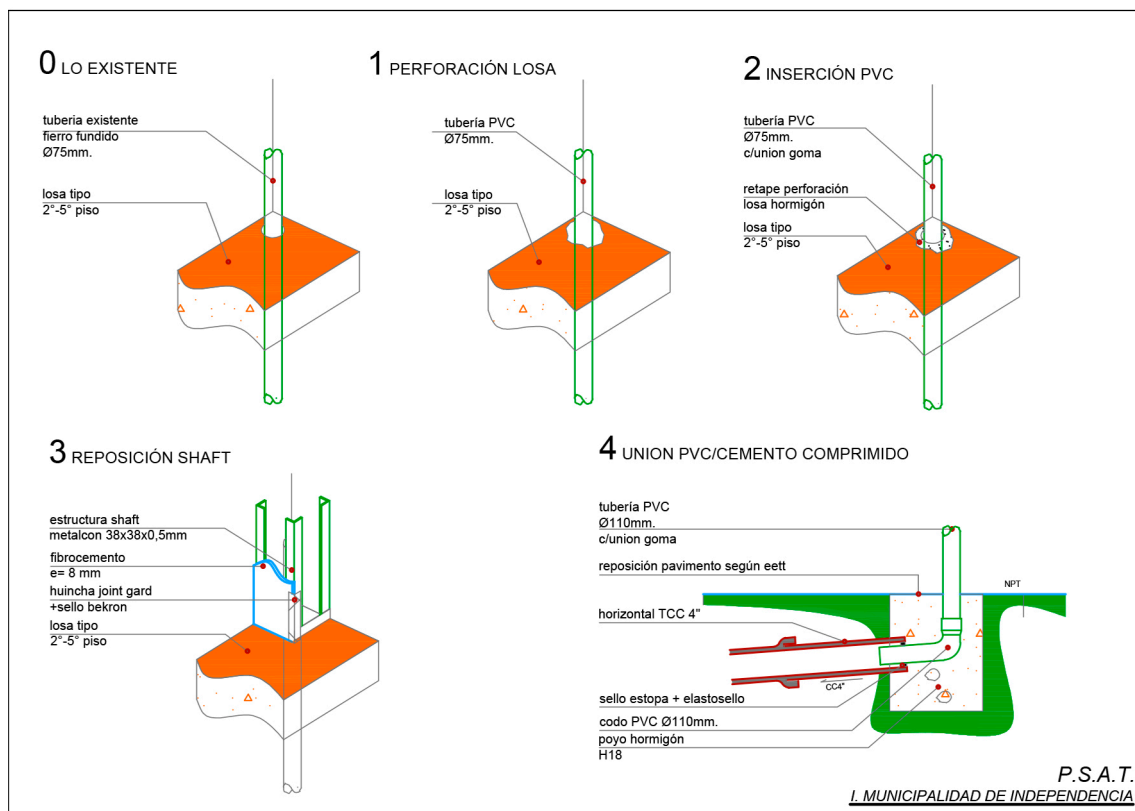
se consideró la reposición completa de canales y bajadas de aguas lluvias, para ser reemplazadas por unas de mejor calidad.

- La reparación de fachadas, considerándose superficies, muros y aleros que presenten humedad producto de filtraciones y escurrimientos. Para ello, se eliminó la pintura suelta y descascarada para luego efectuar el lavado de las superficies y posterior aplicación de pintura de esmalte en la caja de escala; mientras que, para las superficies de las naves del condominio, pintura granulada.

- El mejoramiento de peldaños, descansos y pasamanos de la caja escala, considerándose elementos antideslizantes.

- La reposición de ventanas en mal estado por unas de aluminio, considerándose sistema de desagüe para aguas de condensación interior.

**Figura 61: Reparación ducto sanitario en Condominio Comandante Canales**



Fuente: PSAT Independencia.

- Cambio y reparación de la red sanitaria, a partir del retiro y reposición de shaft existente y de tuberías de descarga. También se consideró la instalación de cerámicas de pisos y muros en baño y cocina, a causa de los daños que se provocan con la intervención sanitaria (ver figura 61).

- Colocación de remarcadores de agua potable y sistema de elevación de agua, de modo que cada familia ahora puede pagar lo que consume. También se instaló la red húmeda ante la posible ocurrencia de un incendio.

Debido a la complejidad de las obras y la coordinación de las mismas para no entorpecer el desarrollo de la vida cotidiana de los vecinos, su ejecución se fue desarrollando más lenta de lo prevista. Por tal motivo, se alcanzó el periodo de vigencia de los subsidios, teniendo que solicitarse prórrogas a la SEREMI. Además, la empresa constructora inicial tuvo un periodo con problemas administrativos y de caja que le impidió hacerse cargo de empezar y terminar las obras en el plazo reglamentario. Sin embargo, los proyectos se ejecutaron a cabalidad (ver figura 62).

Uno de los proyectos más importantes y que se tradujo en un mejoramiento crucial para el condominio, fue el cambio y reparación de la red sanitaria. En muchos casos se producían fugas de agua y problemas en la descarga entre departamentos. En este sentido, la intervención ha sido significativa para los vecinos pues ya no tienen que lidiar con filtraciones ni olores, a consecuencia de la obsolescencia de ductos y tuberías.

Por otro lado, se pudo observar un buen estado de la pintura en fachadas y el cambio de ventanas. En éstas, se comparó el funcionamiento con otras preexistentes de fierro, reconociéndose diferencias en las aperturas y posibilidades de ventilación.

Respecto a las superficies de la caja escala, se observa un buen estado de mantenimiento. En este espacio se colocaron baldosas, gomas antideslizantes y mejoramiento de las barandas. Este punto resulta importante de resaltar, pues considerándose una alta presencia de adultos mayores en el condominio, la accesibilidad y desplazamiento toma un papel importante en el estado de los bienes comunes. Por otro lado, se plantea la idea de que el PMCS implemente elementos que permitan tener una mejor accesibilidad en este tipo de viviendas, dentro de la rigidez de proyectos que se diseñan y ejecutan.

Si bien en el condominio se valoran las obras realizadas por el programa, se señala lo engorroso que significó el proceso. Al respecto, se indica:

*"Sería complejo volver a postular como grupo. Habría que tener un problema de fondo, como que no haya luz en las viviendas para poder moverse y hacer algo por el condominio"* (Dirigenta Condominio Comandante Canales)

#### **b. Aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria**

Si bien las obras se ejecutaron conforme a lo establecido en los presupuestos y en conformidad por los vecinos del condominio Comandante Canales, la aplicación de la ley de copropiedad no se ha plasmado en cuanto a derechos y deberes que tienen por vivir en comunidad. Se infiere un desinterés por lo que suceda fuera de la vivienda y en el devenir del condominio, lo que se ve reflejado en la baja adhesión que tienen las asambleas de copropietarios. Al respecto, se señala:

*"La mitad de las personas va, la gente que arrienda no. Siempre somos los mismos propietarios que estamos interesados"* (Dirigenta Condominio Comandante Canales)

**Figura 62: Proyectos ejecutados en Condominio Comandante Canales**



Fuente: Archivo personal.

En este sentido, la frecuencia de las asambleas constituye una instancia que solo se lleva a cabo a partir de intereses específicos, como un mejoramiento. Esta situación se relaciona con lo planteado en el condominio Salomón Sack, de modo que el funcionamiento de la copropiedad como ejercicio legal, funciona circunstancialmente.

### 5.4.3 Condominio Social Arquitecto O'Herens

#### a. Ejecución de las obras

El condominio social Arquitecto O'Herens se involucra en el PMCS a partir de la postulación realizada en el llamado extraordinario del año 2014 y su posterior asignación de recursos durante el mismo. El interés de participar en un mejoramiento del condominio radica en los problemas de deterioro que presentaban los blocks de viviendas y las áreas comunes. Sin embargo, no se tenía conocimiento previo de la implementación del programa y no se inició un proceso de postulación hasta que el municipio informó sobre los requisitos para ser beneficiario. En este sentido, se destaca la asociatividad como un eslabón clave que conecta el hogar individual con la institucionalidad pública. Al respecto, se señala:

*"Vino un concejal un día a informarme sobre esto y por el poco tiempo que había para ello, me pidieron que reuniera a la brevedad a personas con carnet de identidad. Junté a los más antiguos y ahí fue conformado con presidente, tesorero y secretaria"*  
(Dirigenta Condominio Arquitecto O'Herens)

Una vez hecho el contacto con el PSAT municipal de Recoleta, éste evaluó las características del deterioro existente en el condominio, entendiéndose que para este caso se contempla todos los bienes comunes, tanto de la infraestructura del edificio, como también el espacio común del entorno.

En vista de ello, se planteó una propuesta consistente en las siguientes partidas, correspondientes al Título I – Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario, y Título II – Mejoramiento de la Vivienda y Bienes comunes edificados.

- Mejoramiento de terrenos exteriores, a partir de un escarpe de terreno de 15 cm, el posterior relleno compacto, la instalación de solerillas canto redondo y una capa de maicillo de 7 cm. Se pretende mejorar el espacio donde habitualmente se estacionan los autos y el espacio de tránsito hacia los edificios, pues se contemplaba la existencia de hoyos y terreno irregular.

- Instalación de farolas solares fotovoltaicas al interior del condominio, orientadas hacia los espacios existentes entre cada block.

- Instalación de mobiliario plaza activa, consistente en 5 máquinas para hacer ejercicios.

- Cambio de cubierta de la techumbre de los edificios, eliminándose el material de asbesto cemento existe y colocando una cubierta nueva de zinc alum onda estándar, en su reemplazo. Además, se contempla la instalación de las bajadas de aguas lluvias en Fe galvanizado, pues éstas presentan un mal estado.

- Reparación de estucos y grietas en las fachadas exteriores de los edificios y en la caja de escalas. Posteriormente se realiza pintado de superficies de muros exteriores e interiores y pasamanos en escaleras.

En vista del análisis realizado en el punto 5.2.3, el presupuesto de las obras a ejecutar no contempló proyectos más pertinentes al deterioro existente dentro del condominio. En este sentido, los problemas en la red sanitaria siguen siendo una constante preocupación entre los vecinos, pues influye directamente en el modo de vivir a diario. Por otro lado, no se contemplan soluciones para la aislación térmica, por lo que las familias

siguen presentando inconvenientes a la hora de calefaccionar la vivienda. Al respecto, desde el municipio se señala la falta de recursos humanos para poder abordar proyectos más integrales en condominios extensas y la falta de organización de la comunidad, tal como ocurre en Arquitecto O'Herens.

*"Siempre hay una demanda porque quieren mejorar los blocks, pero en términos materiales no se logra principalmente porque son copropiedades muy grandes y nosotros, como municipio, somos un equipo pequeño"* (Trabajadora Social - Vivienda PSAT Recoleta)

*"Nosotros hicimos charlas con la asistente social y el abogado, pero en realidad la participación es poca. Tú ves un grupo grande, pero en el total de la copropiedad no todos se vinculan al proyecto"* (Trabajadora Social - Vivienda PSAT Recoleta)

Se infiere que la ejecución de los proyectos en copropiedades extensas está determinada por la capacidad del equipo técnico y social del municipio por atender a las comunidades y, también, por el tipo de organización existente en cada espacio.

En cuanto al nivel de satisfacción por las obras ejecutadas, la dirigente plantea cierta conformidad pues nunca antes se había hecho una intervención a nivel de condominio. Sin embargo, se sostiene la necesidad de tener mejoramientos que involucren soluciones más pertinentes a la realidad de las familias. Al respecto, señala:

*"El tema de la pintura y lo parejo de los estacionamientos se ha mantenido bien. Instalaron estas luces que nos ayudan e iluminan harto. Ahora queremos que nos pongan termopanel, que vimos en otros edificios que se podía colocar"* (Dirigenta Condominio Arquitecto O'Herens)

En base al análisis realizado de los condominios hasta este punto, se infiere que la colaboración y reunión entre las familias solo responde para efectos de proyectos o beneficios para la comunidad. Las obras ejecutadas se plantean como intervenciones puntuales y quedan al arbitrio de lo que estime conveniente realizar o no el PSAT municipal. Si bien los tipos de proyectos contribuyen a mejorar el deterioro existente en los casos estudiados, éstos se determinan en base a los recursos existentes y el poder abordar la mayor cantidad de beneficiarios. En este sentido, los proyectos ejecutados en el condominio Arquitecto O'Herens se relacionan más bien a mejora la imagen del edificio y las áreas comunes, en desmedro de obras que solucionen de manera más íntegra la calidad de vida de las personas (ver figura 63).

## **b. Aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria**

La forma en cómo se aplica la ley de copropiedad en cada condominio social, varía según las características socioculturales de sus habitantes: las relaciones sociales, la generación de capital social, la capacidad de organización y el nivel de información respecto a dicha ley. En este sentido, en el condominio Arquitecto O'Herens inicialmente no se tenía conocimiento sobre los derechos y deberes por vivir en copropiedad. Esta situación se ve reflejada en el tipo de apropiación existente en los primeros pisos, pues no existe un reglamento de copropiedad vigente que norme las prácticas y usos de los bienes comunes del condominio, de modo que cada familia interviene el espacio adyacente a su vivienda a la manera que estime conveniente.

Por otra parte, el hecho que esta copropiedad sea muy extensa (176 viviendas), complica la realización y efectividad de asambleas de copropietarios, pues se complica el llegar a acuerdos y organizarse como comunidad. Solo se ha podido llevar a cabo en la medida que esté presente el municipio y se tenga que informar algo puntual (ver figura 64).



*"Cuando estuvo el proyecto en curso, se realizaron reuniones y charlas para que la gente estuviese informada. Hoy lamentablemente nunca llega toda la gente, van los más antiguos"* (Dirigenta Condominio Arquitecto O'Herens)

Sin embargo, la dirigenta indica que las asambleas sirven principalmente de modo informativo, para conocer los problemas sociales y necesidades de la gente, pero difícilmente se constituyen en una instancia resolutoria para el devenir del condominio. La gente empieza a tener temor de que la aplicación de la ley implique que ellos pierdan sus recintos.

**Figura 64: Asamblea en Arq. O'Herens**



Fuente: PSAT Recoleta.

**Figura 63: Proyectos ejecutados en Condominio Arquitecto O'Herens**



Fuente: Archivo personal.



Si bien, la ley de copropiedad permite la generación de subadministraciones, ésta no se implementa en el condominio Arquitecto O'Herens, pues existen dinámicas que están muy arraigadas en el estilo de vida de la gente y que cuesta mucho cambiar. En este sentido, se cuestiona la pertinencia y los tiempos de ejecución del programa, pues resulta complejo desarrollar un proyecto de mejoramiento que se deba implementar en un período de un año (vigencia del subsidio), considerándose las formas de habitar consolidadas que tienen las familias durante muchos años. Al respecto, se señala:

*"Aquí en Arq. O'Herens la participación fue poca. Por ejemplo, para hacer el manual de uso y mantención tuvimos que hacerlo block por block, pero no se logró hacer esto de las subadministraciones"* (Trabajadora Social – Vivienda PSAT Recoleta)

#### **5.4.4 Condominio Social Santa Mónica C**

##### **a. Ejecución de las obras**

El condominio social Santa Mónica C se involucra en el PMCS a partir de la postulación realizada en el llamado extraordinario del año 2014 y su posterior asignación de recursos durante el mismo. El interés de participar en un mejoramiento del condominio radica en los problemas de deterioro que presentaban los blocks de viviendas y las áreas comunes. Sin embargo, existen problemas de fondo respecto a la calidad espacial en el condominio, producto de la disminución de los estándares de habitabilidad implementados con la producción de viviendas del régimen militar.

La postulación del condominio al programa se llevó a cabo gracias a la labor que realizó su dirigente. No obstante, ella recalca que la constitución del comité de administración pretendía solamente realizarse para efectos de requisitos de formalización. Al respecto, señala:

*"Cuando empezó todo esto de los arreglos, se necesitaban personas que ayudaran por lote. Me inscribí y luego aparecimos como presidente, secretario y tesorero. Pero se suponía que era mientras durara el proceso"* (Dirigenta Condominio Santa Mónica C)

Una vez constituido el comité, el municipio de Recoleta evaluó las características del deterioro existente en el condominio, centrando su atención en el estado de las fachadas exteriores que nunca antes habían tenido un tipo de mejoramiento, la techumbre de los blocks presentaba filtraciones principalmente de los últimos pisos, al igual que en la caja escala. En vista de ello, se planteó una propuesta que consistió en las siguientes partidas, correspondientes al Título II – Mejoramiento de la Vivienda y Bienes comunes edificados.

- Recambio de cubierta y costaneras en la techumbre de los edificios, así como también la instalación de canales y bajadas de aguas lluvias.
- Recambio de cubierta en caja de escala ubicada entre los bloques, contemplándose una estructura más sólida en base a cerchas ejecutadas en perfilera de Fe galvanizado.
- Reparación de estucos y grietas en las fachadas exteriores de los edificios e interiores en la caja de escala.
- Recambio de las estructuras de barandas en la caja de escala, pues muchas se encontraban rotas.
- Instalación de pavimento cerámico en caja de escala.

En vista del análisis realizado en el punto 5.2.4, el presupuesto de las obras a ejecutar no contempla intervenciones en los espacios del entorno y más bien se restringen a las terminaciones de los edificios en materia de pintura o colocación de revestimientos. Por otro lado, se plantea un contraste entre

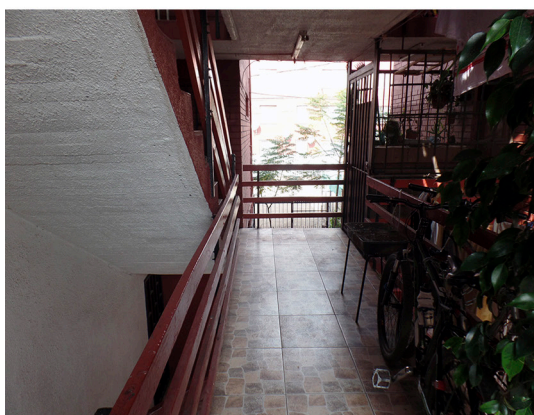
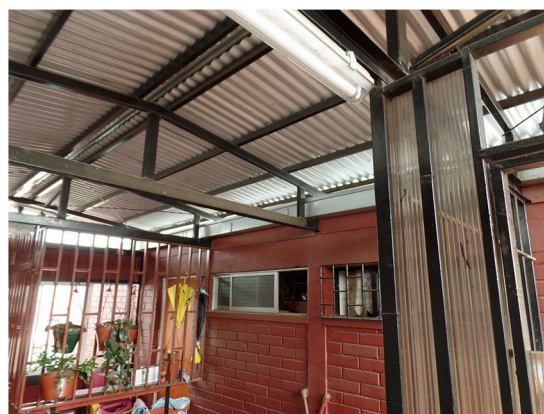
los problemas que afectan mayormente la calidad de vida de las personas y la pertinencia de las obras ejecutadas. En este sentido, no hay reparo en la calidad residencial de las viviendas pues no se contempla un proyecto de aislamiento térmico, demanda que las familias pretenden solucionar producto de las bajas temperaturas que se dan en invierno. Este es un tema que les aqueja considerablemente y por el cual, no se han tomado cartas en el asunto en cuanto a la implementación del programa en este condominio. Al respecto, se señala:

*"Dentro de las prioridades que teníamos, y que se intentó postular, fue la aislación que se le haría a todos los blocks y donde variaría entre 5 y 8 grados respecto al exterior"* (Dirigenta Condominio Santa Mónica C)

Por otro lado, la instalación de cerámicos en el pavimento solo contempló la superficie de la caja de escala por razones de falta de financiamiento en el presupuesto. Al respecto, la dirigente señala que en su edificio se calculó el costo de colocar el cerámico en toda el área común del primer piso, situación que indica una determinada organización o influencia de parte de la dirigente en relación a su edificio.

En relación al nivel de satisfacción por las obras, la dirigente plantea conformidad por la nueva imagen que tiene el edificio respecto a lo que era antes (ver figura 65). Sin embargo, se percibe la frustración de no contemplarse proyectos que mejoran integralmente la vida de las personas, como lo puede ser un proyecto de aislamiento térmico.

**Figura 65: Proyectos ejecutados en Condominio Santa Mónica C**



Fuente: Archivo personal.

Se determina que la intervención responde a una situación puntual y no involucra mejoramientos considerables o que solucionen de manera íntegra el problema de deterioro del hábitat residencial. Según la observación en terreno, se espera que la implementación de futuras intervenciones del programa, en este condominio, sean conducentes a mejorar el estado de los espacios semipúblicos y la creación de equipamiento que permita una mejor apropiación a nivel de comunidad.

#### **b. Aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria**

La aplicación de la ley de copropiedad en este condominio social se restringe, al igual que en casos anteriores, a lo relativo con los proyectos de mejoramiento y existe una dicotomía entre lo que señala el PMCS en sus principios orientadores y la realidad. Esto se ve reflejado en que la formalización de la copropiedad de un condominio social no se sostiene en el tiempo y no logra vincular a las familias a la organización y administración de sus espacios comunes.

Al igual que en el condómino Arquitecto O'Herens, se plantea que en Santa Mónica C no hay una buena organización comunitaria producto de lo extensa que considera la propiedad. Esto ha influido en la baja o nula participación de la gente en asambleas fuera del contexto de un proceso de mejoramiento, además de no cumplirse el reglamento que rige a la comunidad. Por lo que la copropiedad no se puede reconocer como un medio autónomo para sostener la calidad del hábitat residencial.

Si bien la ley de copropiedad establece un instrumento reglamentario que puede generar posibilidades para mejorar la calidad de vida de las familias en términos sociales y de organización, este cuerpo legal no cambia por sí solo la situación de los condominios sociales, pues depende de cuánto sean capaces los copropietarios de apoyarse en él y de contar con un buen comité de administración y dirigentes que hagan efectiva su labor (ONG Cordillera, 2000).





## **CAPÍTULO 6**

### **CONCLUSIONES**

La nueva política habitacional que el MINVU comenzó a aplicar a partir del año 2006, centró sus esfuerzos en lograr avances en el mejoramiento de la calidad residencial e integración social, a partir de mejoras en el estándar y los procesos de diseño y construcción de viviendas. Esta institución intenta detener el progresivo deterioro de viviendas y el entorno inmediato a ellas, mejorar el stock de casas y barrios existentes, y generar procesos que involucren instancias participativas en la población.

Durante los últimos años, se ha venido formulando en base a una lógica sistemática, una serie de políticas y programas que han buscado ocuparse de los problemas que afectan a los condominios de vivienda social en altura. En este contexto, iniciativas ministeriales como el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS) surgido en el año 2011, ha buscado mejorar la organización de la comunidad y la calidad de la infraestructura de este tipo de vivienda, a partir de proyectos de intervención física y la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Sin embargo, se desconoce si la operación de este programa atiende los problemas más prioritarios en el deterioro de las áreas y bienes comunes de los condominios, y qué tan pertinente es la solución a la realidad que enfrentan. En este sentido, se establecen

diferencias entre la lógica sectorial y los desafíos que plantea el habitar, existiendo un desequilibrio entre las características multidimensionales del problema versus una solución limitada y sectorizada.

Es por ello que, desde un enfoque de hábitat residencial, esta tesis de título ha pretendido analizar la pertinencia del PMCS para abordar los diversos problemas de deterioro y obsolescencia, y del habitar en este tipo de vivienda.

De acuerdo a la hipótesis de esta investigación, se ratifica la insuficiencia de la labor del PMCS para resolver el problema de deterioro en su totalidad y mejorar eficazmente la organización de las comunidades. En este sentido, existe una brecha en el campo de la problematización del hábitat residencial de condominios sociales, a partir de la oferta que contiene el PMCS y los problemas que caracterizan el habitar.

Por ende, las siguientes conclusiones pretenden comprobar el alcance de los objetivos planteados en la investigación, a partir de cuatro categorías relacionadas con los temas analizados en cada caso de estudio: el deterioro y obsolescencia en condominios sociales, las relaciones sociales y apropiación en el habitar, la implementación del PMCS y la aplicación de la ley de copropiedad inmobiliaria.

## Deterioro y Obsolescencia en Condominios Sociales

La producción de viviendas sociales en altura ha estado determinada por distintos modelos urbano-habitacionales y de gestión en la política habitacional de Chile. En este sentido, la transición desde el racionalismo de los conjuntos habitacionales hacia la implementación de estándares más bajos de calidad y de producción masiva, ha dado pie a distintas tipologías constructivas y de agrupamiento existentes en las comunas de Independencia y Recoleta, consolidando el bloque como tipología característica de la vivienda social en altura.

Mediante el estudio de los conjuntos habitacionales Población Juan Antonio Ríos, Arquitecto O'Herens y Santa Mónica C, se pudo observar una variedad de tipologías de bloque y sistemas de agrupamiento que caracterizan a los condominios sociales. A partir del análisis físico-espacial de los condominios Salomón Sack (CORVI), Comandante Canales (CORVI), Arquitecto O'Herens (CORVI) y Santa Mónica C (SERVIU), se estudió el diseño de la vivienda social en altura y su relación con el entorno, estableciéndose diferencias en términos de copropiedad y espacio. De este modo, se distinguen 3 tipologías de condominios:

- El edificio y todos los bienes comunes de su infraestructura, emplazado en terrenos de uso público pertenecientes a SERVIU (Condominio Salomón Sack).
- El edificio y los bienes comunes de su infraestructura, emplazado en terrenos de uso público pero delimitado por un cierre perimetral (Condominio Comandante Canales).
- El edificio, los bienes comunes de su infraestructura y todas las áreas comunes en torno a él. (Arquitecto O'Herens, Santa Mónica C)

En vista de ello, cada condominio presenta procesos de deterioro cuya expresión varía a lo largo del tiempo e involucra aspectos físicos y materiales de las edificaciones, aspectos funcionales, espaciales y de habitabilidad de las viviendas. Además, aspectos vinculados con la administración y mantención de los bienes comunes, repercutiendo en la convivencia vecinal. Al respecto, se distinguen dos tipos de deterioro:

- La obsolescencia física y funcional de condominios producto de la antigüedad de sus instalaciones y terminaciones. Esto implica que determinados elementos del edificio sean incapaces de cumplir las funciones para los cuales fueron construidos. En este sentido, se diagnostican problemas en la red sanitaria a partir de filtraciones y problemas en la descarga de aguas, situación que afecta considerablemente la calidad de vida de las familias (Condominio Salomón Sack, Arq. O'Herens, Comandante Canales).
- Deterioro físico-espacial, relacionado con los mínimos estándares de calidad en las viviendas, a partir de superficies reducidas, tipologías rígidas que no se adaptan a las nuevas necesidades de las familias, la falta de espacios de recreación y esparcimiento para genera una adecuada apropiación espacial, problemas de deterioro y apropiación del espacio común en torno al edificio. En este aspecto, la antigüedad no resulta ser un buen indicador (Santa Mónica C).

Al respecto, los Condominios Salomón Sack y Arquitecto O'Herens además de necesitar una intervención de mejoramiento de los bienes comunes, requieren de obras que solucionen de forma más integra el deterioro existente y que afecten considerablemente la calidad de vida al interior sus viviendas.



En cuanto al deterioro físico, por ejemplo, del Condominio Santa Mónica C, además de necesitar una intervención de mejoramiento en los espacios comunes, se requiere mirar la calidad espacial de forma más integral, con el objetivo de generar equipamientos y servicios que resuelvan problemáticas respecto al uso y apropiación de espacios indefinidos o carentes de animación.

### **Relaciones sociales y apropiación en el habitar**

El marco sociocultural que tiene una comunidad está vinculado a las relaciones sociales y el grado de cercanía o convivencia existente entre vecinos. Al respecto, el capital social puede suscitar la integración social en torno a la producción, intervención y transformación del hábitat residencial y las formas de habitar. Para ello, las prácticas de asociación, cooperación, indiferencia y enfrentamiento, pueden generar impactos positivos o negativos, afectándose el proceso de aminorar el deterioro progresivo en edificios y áreas comunes, repercutiendo también en las unidades de vivienda.

La vida en copropiedad incluye exigencias particulares a sus residentes, en un nivel necesario para poder ejecutar las tareas de mantención y/o reparación de los bienes comunes, así como sentar las bases para establecer normas, prácticas y conductas legitimadas por los demás. En este sentido, en los condominios abordados se observa que la cooperación coordinada entre vecinos se ve perjudicada por un sentido de individualismo y de retraimiento social que se refleja en un vuelco hacia los asuntos más propios de la vivienda, en desmedro de lo que suceda en el espacio común. Por otro lado, la situación legal de quienes habitan la vivienda es una característica que denota la falta de interés de los arrendatarios por contribuir a la comunidad, principalmente por la falta de participación en las asambleas de la copropiedad (Comandante Canales).

Sin embargo, el tiempo que han residido los propietarios en un lugar no se vincula necesariamente con la creación de confianza entre los miembros de la comunidad, sino más bien se limita a una relación de respeto en el trato (Arquitecto O’Herens). Esto evoca un aspecto fundamental del capital social, pues en la medida que se contemple una buena convivencia, se facilitarán las prácticas de acción y cooperación en beneficio de un propósito común.

El espacio que se habita, a la vez se apropia y se convierte en lugar (Tuan, 2001). En este sentido, si bien en todos los condominios existen apropiaciones en los primeros pisos, los residentes de los condominios Santa Mónica C y Arquitecto O’Herens mantienen formas de habitar consolidadas que permiten reconocer las normas, prácticas y reglas existentes entre ellos. Esto va más allá de la existencia de un instrumento legal que pueda normar las relaciones de copropiedad, pues las personas se guían por un propio conjunto de normas y prácticas en el habitar. Al respecto, en la medida en que ellos generen una mayor identidad con el lugar, la apropiación se podría hacer más efectiva, repercutiendo en la animación de espacios indeterminados y en la interacción entre residentes.

De este modo, ciertos atributos del habitar y configuraciones físico-espaciales de los condominios pueden influir determinadamente en el nivel de deterioro a que están sujetos sus viviendas y espacios comunes. Así, se reconoce que cada condominio tiene una realidad distinta por la cual se estimula la reflexión y el debate en torno a cómo desarrollar soluciones más pertinentes a su hábitat residencial y posibilitar el mejoramiento de éste.

## Implementación del PMCS

La falta de mantenimiento al interior de los condominios mantiene directa relación con el escaso poder adquisitivo que tienen los habitantes. Por otro lado, las necesidades y los costos de mejoramiento son altos para usuarios que carecen de recursos que posibiliten su conservación. Al respecto, se reconoce que el PMCS se hace cargo de la dimensión físico-espacial en su multiescalaridad, ya sea sobre los edificios del condominio como en las áreas comunes en torno a éste. Sin embargo, a partir del análisis de la implementación del Programa en los casos de estudio, se distinguieron tres tipos de proyectos que buscan mitigar el deterioro existente, de diversas maneras:

-La ejecución de proyectos que permiten mejorar las terminaciones y revestimientos de fachadas, caja de escala, o bien, la cubierta de la techumbre del edificio (Santa Mónica C).

- El mejoramiento de las áreas comunes en torno al edificio a partir de la animación del espacio (Arq. O'Herens).

-La ejecución de proyectos más integrales para las personas y que influyen en aspectos más directos con el hogar, como el mejoramiento de la red sanitaria o la colocación de remarcadores (Comandante Canales).

Si bien el Programa busca que los proyectos de mejoramiento promuevan el uso y apropiación de los terrenos y bienes comunes de la copropiedad, generando las condiciones relativas al mobiliario urbano, iluminación, entre otros, éstos se plantean como intervenciones puntuales, pues en términos sociales no se logra dejar una comunidad organizada. En este sentido, las personas mantienen formas de habitar consolidadas.

Se hace necesario profundizar la estrategia tendiente a la priorización de líneas específicas de proyectos que resultan más pertinentes a la realidad de los condominios sociales y que comúnmente no son promovidos por los actores intermediarios del proceso (PSAT y Constructoras). Al respecto, los proyectos de redes de servicio como gas, electricidad, agua y alcantarillado, asoman como elementos de mayor importancia, además de implicar un mejoramiento sustancial en la calidad de vida de las personas. Junto a ello, también se considera pertinente el desarrollo de proyectos de eficiencia energética, con el fin de optimizar la habitabilidad de las viviendas y reducir el gasto que deben hacer las familias, por ejemplo, para poder calefaccionar el hogar.

Por otra parte, la participación de las copropiedades no se condice con lo que establece el programa en cuanto a sus principios orientadores, pues comúnmente no se sienten parte del desarrollo de proyectos que beneficien su hábitat y más bien existe un grupo de profesionales expertos que mediante un diagnóstico técnico específico detecta una problemática y, acorde a ello, planifica y ejecuta una intervención que permita resolverlo. En este sentido, se sugiere que los mejoramientos incorporen de mejor manera las experiencias de las personas a beneficiar, a través de procesos participativos más allá de la ocurrencia de una asamblea de carácter informativa.

Otro aspecto a considerar en la implementación del PMCS, se relaciona con que muchas veces los proyectos se consideran en base a la disponibilidad de recursos económicos y humanos para llevar a cabo su ejecución. Se tiende a otorgar un beneficio a una mayor cantidad de personas a partir de proyectos que contemplen un menor costo en su totalidad, en contraste con proyectos que, si bien pueden involucrar mayores costos, mejorarán de un modo más integral el deterioro de los condominios sociales. Al respecto, se debiera mejorar la focalización de los recursos a la demanda, de modo que no sea el PSAT el que determine qué se postula, si no que la necesidad de la familia lo determine.

El nivel de detalle de cada proyecto en su ingreso al PMCS (carpeta técnica, administrativa, social y legal), refleja la complejidad del proceso en cuanto a considerar varios aspectos y profesionales interdisciplinarios. En este sentido, se plantea la interrogante de hasta dónde el programa es capaz de tener alcances y efectividad para solucionar de manera óptima las necesidades de las familias de condominios sociales.

### **Aplicación de la ley de copropiedad**

La aplicación de la ley de copropiedad se ve dificultada por el tamaño de los condominios, pues el implicar altas exigencias colectivas para copropietarios y residentes, se relaciona en el supuesto que a mayor cantidad de viviendas significa una mayor complejidad para organizarse respecto a derechos y deberes relativos al uso, mantención y administración de los bienes comunes.

Por otro lado, se presenta un desconocimiento la ley y el Reglamento de Copropiedad correspondiente a cada condominio. Ello se debe principalmente a una desinformación en lo estipulado en la ley, complicaciones y trabas que la ley otorga al momento de adecuarla a las necesidades de los copropietarios, falta de conocimiento y dominio en materia de derechos y deberes que componen estos documentos.

Si bien el PMCS sostiene que la formalización de la copropiedad en un condominio social se vincula al desarrollo de la calidad de vida de los copropietarios, ello no garantiza que sea de manera óptima. Esta etapa del Plan de Habilitación Social, se tiende a considerar como objetivo secundario de las intervenciones, cumpliendo más bien con las exigencias establecidas por el programa. Por tal motivo, se reconoce que la copropiedad no es un medio autónomo para sostener la calidad del hábitat residencial.

Finalmente, se espera que esta tesis de investigación contribuya a generar reflexiones y cuestionarse la manera en cómo se está atendiendo el deterioro del hábitat residencial de condominios sociales, de modo que sirva para abordar con mayor pertinencia los distintos problemas que afectan el habitar de este tipo de vivienda.



## **CAPÍTULO 7** BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE, Beatriz y RABI, Salim (2009). La trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI). Revista Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje. Volumen VI N°18 Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje. Universidad Central de Chile. Santiago de Chile, diciembre 2009.
- ALESSANDRI, Arturo., SOMARRIVA Manuel. y VODANOVIC, Antonio. (1997). Tratado de los Derechos Reales: Bienes. 6ª Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 359 pp.
- ARMIJO, Gladys y CAVIEDES, Héctor (1997). "El Avance de la Urbanización del campo en la Región Metropolitana de Chile y sus efectos espaciales". Anales de la Universidad de Chile. Sexta Serie, N° 5, págs. 73 – 88.
- ARNHEIM, Rudolf (1978). "La forma visual de la arquitectura". Gustavo Gili, Barcelona. 229 pp.
- AUGÉ, Marc (1992). "Los no lugares, espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad. Editorial Gedisa, Barcelona, España.
- BACHELARD, Gastón (1965). "La poética del espacio". Fondo de Cultura Económica, México.
- BESOAIN, Carolina y CORNEJO, Marcela (2015). Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: Espacio privado, repliegue presentista y añoranza. Psicoperspectivas, 14(2), 16-27.
- BONOMO, Umberto (2009). Las dimensiones de la vivienda moderna. La Unidad Vecinal Portales y la producción de viviendas económicas en Chile (1948-1970). Tesis de doctorado, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile, septiembre 2009, 305 pp.
- BOURDIEU, Pierre (1991). "El sentido práctico". Madrid: Taurus (Le sens pratique. París: Les Editions de Minuit. 1980).
- BRAIN, Isabel; CUBILLOS, Gonzalo y SABATINI, Francisco (2007). Integración social urbana en la nueva política habitacional. Publicación Vicerrectoría de Comunicaciones y Asuntos Públicos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, junio 2007. 18 pp.
- BUSTOS, Mónica - MINVU (2014)  
Capítulo II. "Los Conjuntos Colectivos como resultado de la formación de una concepción de vivienda pública (1936-1952). Las tipologías en altura y el aumento de la construcción habitacional" en Vivienda Social en Copropiedad: VOL I. Memoria de Tipologías en Condominios Sociales. Santiago. Primera Edición: Marzo 2014. Área de Estudios. Secretaria Ejecutiva de Recuperación de Barrios. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Pp. 67- 150.
- Capítulo III. "La Racionalización de la producción habitacional. La formación de las tipologías colectivas como resultado del marco normativo" en Vivienda Social en Copropiedad: VOL I. Memoria de Tipologías en Condominios Sociales. Santiago. Primera Edición: Marzo 2014. Área de Estudios. Secretaria Ejecutiva de Recuperación de Barrios. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Pp. 153-314.

Capítulo IV. "Condominios Sociales como expresión de la masificación de vivienda colectiva (1976-2000). Los bloques de mínima superficie como nueva tipología de vivienda pública" en *Vivienda Social en Copropiedad: VOL I. Memoria de Tipologías en Condominios Sociales*. Santiago. Primera Edición: Marzo 2014. Área de Estudios. Secretaria Ejecutiva de Recuperación de Barrios. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Pp. 317- 410.

- CAMACHO, Mario (2001). "Diccionario de Arquitectura y Urbanismo", México: Editorial Trillas, 1ª reimp. 776 p.
- CARRASCO, Tomás (2012). "Integración urbana y social en Recoleta: Sector Entrecerros". Memoria de Título. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- CORVI (1972). *Tipología de Viviendas Racionalizadas 1966-1972*. Subdepartamento de Diseño Corporación de la Vivienda. Santiago de Chile.
- CEPAL (2007). "Cohesión social. Inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe". Santiago de Chile, Naciones Unidas. 174 pp.
- CYTED (2007). *Herramientas de Planeamiento Participativo para la Gestión Local y el Hábitat*. Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo. La Habana, Cuba. Noviembre, 2007. 52 pp.
- DIPRES (2016). *Resumen Ejecutivo Evaluación Programas Gubernamentales – Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo – MINVU*.
- DIPRES (2011). *Informe Final Programa de Protección del Patrimonio Familiar*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 107 pp.
- DUCCI, María Elena (1997). "Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa". *Revista EURE*, Vol XXIII, n° 69, pp. 99-115, Santiago de Chile.
- DURSTON, John. (2000). *¿Qué es el capital social comunitario?* Serie Políticas Sociales, División de Desarrollo Social, CEPAL, Santiago de Chile, 2000, 44 pp.
- ECHEVERRÍA, María Clara y RINCÓN, Análida (2000). "Ciudad de Territorialidades – Polémicas de Medellín". Centro de Estudios del Hábitat Popular, Universidad Nacional de Colombia.
- FERNÁNDEZ, Raúl; DI PAULA, Jorge; QUINTANA, Leandro; PELLI, Víctor Saúl; SEPÚLVEDA, Rubén y MAC DONALD, Joan (1999). "Formulación y evaluación de políticas y programas socio habitacionales". Santiago: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda.
- FERRER, Salvador. (2015). *Análisis comparativo de programas de mejoramiento de la vivienda social en altura: Argentina, Chile y Uruguay*. Tesis para optar al grado de magíster en Urbanismo, Universidad de Chile, Santiago de Chile.
- FUENTES, Marco. (2012). *Explorando el hacinamiento en condominios sociales*. *Revista de Urbanismo*, N° 26, junio 2012. Chile, 77-92.

- GIGLIA, Ángela (1998). "Vecinos e instituciones. Cultura ciudadana y gestión del espacio compartido», en Néstor García Canclini (coord.), *Cultura y comunicación en Ciudad de México*, vol. 2, Grijalbo, México, pp. 133-181.
- GIGLIA, Ángela (2012). "El habitar y la cultura. Perspectivas teóricas y de investigación" 1ª. Ed., Cuadernos A. Tema de innovación social. Barcelona: México City, México: Anthropos Editorial.
- GÓMEZ, César y PASTEN, Eric (2003). "Capital Social y la Conformación del Espacio Comunitario en Condominios de Vivienda Social". Seminario en Vivienda Social. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- MI PARQUE, Fundación (2017). "La Gestión Municipal de áreas verdes en el gran Santiago: Problemáticas, inversión y resultados a nivel comunal". Junio de 2017.
- HARAMOTO, Edwin (1990). "Un enfoque cualitativo del entorno inmediato a la vivienda social" *Revista INVI*, 5 (9).
- HARAMOTO, Edwin; MOYANO, Emilio; KLIWADENKO, Iván (1992). "Espacio y Comportamiento. Estudio de casos de mejoramiento en el entorno inmediato a la vivienda social", CEDVI, FABA, U. Central de Chile.
- HARAMOTO, Edwin; JADUE, Daniel y TAPIA, Ricardo (1997). "Programa de Viviendas Básicas en la Región Metropolitana 1990-1995: Un análisis crítico desde la perspectiva global". *Revista de Arquitectura*. (9):32-37.
- HARAMOTO, Edwin (2002). "Notas sobre el diseño de la vivienda y de su entorno barrial y urbano". *Revista INVI N°44*, noviembre 2002.
- HEIDEGGER, Martín (1951). "Construir, habitar, pensar". Conferencia pronunciada en el marco de la segunda reunión de Darmstadt, publicada en *Vorträge und Aufsätze*, Neske, Pfullingen. Consultado en *Revista Teoría N°6 – 1976*, Ed. Universitaria, Santiago de Chile. 150 - 162 p.
- HIDALGO, Rodrigo (2004). "La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales". En: De Mattos, Carlos; Ducci, María Elena "et al". *Santiago en la globalización de una nueva ciudad*. Santiago, Ediciones sur, 2004. P. 219-241.
- INVI (2005). *Glosario Hábitat Residencial. Sistema de Información en Vivienda (SIV)*.
- INVI – MINVU (2001). "Estudio Satisfacción Residencial", Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Santiago.
- KAZTMAN, Rubén (2000). "Notas sobre la medición de la vulnerabilidad social". Programa Para El Mejoramiento de las encuestas y la medición de las condiciones de vida en A. Latina y el Caribe. México: CEPAL.

- JIRÓN, Paola; TORO, Alejandro; CAQUIMBO, Sandra; GOLDSACK, Luis y MARTÍNEZ, Liliana (2004). *Bienestar Habitacional: Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable*. Santiago, INVI FAU Universidad de Chile.
- LAGOS, Cristian (2015). "Satisfacción residencial sobre el entorno inmediato a la vivienda y el rol del espacio público: El caso del conjunto de vivienda social Don Vicente de la comuna de Puente Alto, en Santiago de Chile". Santiago, Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile.
- LINDÓN, Alicia (2006). "Geografías de la vida cotidiana", en D. Hiernaux y A. Lindón (coords.), *Tratado de geografía humana*. México: Universidad Autónoma Metropolitana, Iztapalapa.
- MARÍN, Carlos (2012). "Aproximaciones a lo social en programas del MINVU: Revisión crítica y recomendaciones desde el enfoque de hábitat residencial y las dimensiones de la cohesión social". Escuela de Postgrado. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Santiago.
- MATAS, Jaime y RIVEROS, Fernando (1988). "Los valores socioculturales en el hábitat residencial de la gran ciudad". *Revista de Estudios Urbanos Regionales EURE*, 14(43), pp. 139-152.
- MAYCOTTE, Elvira (2010). "Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio". México: Infonavit-Universidad Autónoma del Estado de México.
- MINVU (2018). *Informe de Gestión Ministerial: Mejoramiento y Regeneración de Condominios de Viviendas 2014-2018*. Santiago, Chile, marzo 2018. 84 pp.
- MINVU (2016). *Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile: Misión ministerial*. Santiago, Chile. Recuperado de <https://bit.ly/2OHIKNQ>
- MINVU (2016b). *Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile: Objetivos Estratégicos*. Santiago, Chile. Recuperado de <https://bit.ly/2MvjUTW>
- MINVU (2016c). Res. Ex. N° 1290 de 29.02.16. Llamado Extraordinario para postular al Programa de Protección del Patrimonio Familiar en la modalidad Condominios Sociales.
- MINVU (2015). *Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*.
- MINVU (2014). "Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales". Mónica Bustos. Editora. Área de Estudios, Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios. Santiago de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Marzo 2014, 1ª edición.
- MINVU (2014b). *Política Nacional de Desarrollo Urbano PNDU*. Versión electrónica: <https://bit.ly/1Lqsivq>
- MINVU (2014c). Res. Ex. N° 955 de 12.02.14. Llamado Extraordinario para postular al Programa de Protección del Patrimonio Familiar en la modalidad Condominios Sociales.
- MINVU (2011). *Documento de Trabajo Programa de Condominios Sociales*. Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



- MINVU (2010). "Análisis de subsidios del Programa de Protección al Patrimonio Familiar destinados a Condominios Sociales", diciembre de 2010, Documento de trabajo, Unidad de Condominios Sociales, Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile, Santiago de Chile.
- MINVU (2008). Circular Ord. N° 500, 13 de mayo de 2008.
- MINVU (2006). Decreto Supremo N° 255, (V. y U.). Reglamento Programa de Protección del Patrimonio Familiar, Gobierno de Chile.
- MINVU (1997). Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria (Publicada en el D.O. del 16.12.97) Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Santiago de Chile.
- MONTENEGRO, Marisela (2001). "Conocimientos, agentes y articulaciones: una perspectiva situada a la intervención social". Tesis doctoral, UAB. Barcelona.
- MONTERO, Maritza (2004). "Introducción a la psicología comunitaria: desarrollo, conceptos y procesos". Editorial Paidós, 1ª edición. Buenos Aires, Argentina.
- MORALES, José Ricardo (1984). "Arquitectónica. Sobre la idea y el sentido de la arquitectura" Facultad de Arquitectura y Construcción, Universidad del Biobío. Editorial Universitaria, Santiago.
- MORANDÉ, Felipe y GARCÍA, Carlos (2004). Financiamiento de la Vivienda en Chile. Banco Interamericano de Desarrollo. Departamento de Investigación. Documento de Trabajo N°502.
- MUNTAÑOLA, Joseph (1973). "La Arquitectura como lugar. Aspectos preliminares de una epistemología de la Arquitectura". Ed. G. Gili, Barcelona.
- ONG Cordillera (2000). "Condominios de Viviendas Sociales: Una deuda social pendiente". Boletín Comuna y Barrio, N° 15, abril 2000.
- ORREGO, Diego (2016). "Análisis del componente de Ampliación de viviendas en el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales. Población Santa Teresa, comuna de La Florida". Seminario de Investigación, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.
- PEZEU-MASSABUAU, Jacques (1988). "La vivienda como espacio social, Fondo de Cultura Económica, México.
- PULIDO, Ronald y FABELO, Ricardo (2009). "Liderazgo y capital social: Uso de redes como herramienta para el desarrollo sostenible". Revista TELOS Vol. 11 (1), 52-68.
- RADKOWSKI, Georges (2002). "Anthropologie de l'habiter. Vers le nomadisme", Presses Universitaires de France, París.
- RAPOPORT, Amos (1977). "Aspectos humanos de la forma urbana. Hacia una confrontación de las ciencias sociales con el diseño de la forma urbana". Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

- RAPOPORT, Amos (1972). "Vivienda y Cultura". Barcelona: Colección Arquitectura, editorial Gustavo Gili, S.A.
- RAPOSO, Alfonso (2009). "La vivienda social de la CORVI. Un otro patrimonio". Revista INVI, 14(37).
- RODRÍGUEZ, Alfredo y SUGRANYES, Ana (2011). "Vivienda privada de ciudad / Private Housing in the City". Revista de Ingeniería (35), 100-107.
- RODRÍGUEZ, Alfredo y SUGRANYES, Ana (2005). "Los con techo: un desafío para la política de vivienda social". Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- RODRÍGUEZ, Roberto; JOLLY Jean-François y NIÑO, Alexander (2004). "Algunos apuntes sobre causas e indicadores del deterioro urbano: contribuciones a un debate sobre vitalidad urbana", Facultad de Arquitectura y Diseño, Departamento de Arquitectura, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.
- RUIZ-TAGLE, Javier (2005). "Rehabilitación con vivienda social en Recoleta". Revista INVI, 20 (55).
- RUGIERO, Ana María (1998). Experiencia chilena en vivienda social. 1980-1995. Revista INVI, 13(35), 3-87.
- SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Jorge (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. Revista EURE, 27(82), 5-24.
- SALA LLOPART, Blanca (2000). "Antropología y arquitectura. La apropiación del espacio del hábitat". Temes de disseny, N°16, 84-90.
- SAN MARTÍN, Eduardo (1992). "La arquitectura de la periferia de Santiago: Experiencias y propuestas" (1a. ed.). Santiago: Andrés Bello.
- SEPÚLVEDA, Rubén y FERNÁNDEZ, Raúl (2006). "Análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina", Primera Edición, Centro Cooperativo Sueco, San José de Costa Rica.
- SEPÚLVEDA, Rubén; MARTÍNEZ, Liliana; TAPIA, Ricardo; JIRÓN, Paola; ZAPATA, Isabel; TORRES, Mario y POBLETE, Carolina (2005). "Mejoramiento del Parque Habitacional", Revista del Instituto de la Vivienda INVI, mayo, 2005, pp. 86-123, Santiago de Chile.
- SEPÚLVEDA, Rubén; TORRES, Mario; CAQUIMBO, Sandra; LANGE, Carlos y ZAPATA, Isabel (2005b). "Sistematización teórica - conceptual en el marco de un Sistema de Información en Vivienda (SIV). Concurso FAU 2004. Curso: Habilitación territorial y urbana". Santiago, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.
- SIGNORELLI, Amalia (1989). "Spazio concreto e spazio astratto. Divario culturale e squilibrio di potere fra pianificatori e abitanti dei quartieri di edilizia popolare", en La Ricerca Folklorica, N° 20, octubre, Ed. Grafo, Brescia.
- TAPIA, Ricardo (2011). Vivienda social en Santiago de Chile: Análisis de su comportamiento locacional, período 1980-2002. Revista INVI, 26(73), 105-131.

- TAPIA, Ricardo; LANGE, Carlos y LARENAS, Jorge (2009). "Factores de deterioro del hábitat residencial y de vulnerabilidad social en la conformación de barrios precarios: breve revisión de algunos programas de barrios en Chile y en la región. Disponible en <https://bit.ly/2MA3byP>
- TUAN, Yi-fu (2001). "Space and place: the perspective of experience". Minneapolis, University of Minnesota.
- VALENZUELA, Luis (2007). "La Caja de Habitación Popular: El rostro cambiante de la vivienda en Chile 1936-1952". En CASTILLO, María José & HIDALGO, Rodrigo. 1906/2006 Cien años de política de vivienda en Chile. Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Nacional Andrés Bello e Instituto de Geografía de la Facultad de Historia, Geografía y Ciencia Política de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.
- WOOLCOCK, Michael (1998). "Social Capital and Economic Development: Toward a theoretical Synthesis and a Policy Framework", *Theory and Society*, vol. 27, 151-208.



## **CAPÍTULO 8**

### **ANEXOS**

## **Anexo 1: Pauta de entrevista a informantes claves del MINVU**

Tesis de Título 2017 – 2018  
Escuela de Pregrado  
FAU – Universidad de Chile

### **Entrevista a Coordinadora de Equipo de Condominios Sociales SEREMI -MINVU**

Información esperada:

- Modelo de operación e intervención del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS), en los aspectos social, político-económico y legal de los proyectos de mejoramiento y ampliación de viviendas, con el propósito de saber el enfoque que tiene el MINVU.
  - Conocer el perfil del beneficiario.
1. ¿Cuáles son los principios del MINVU en términos de mejoramiento habitacional y cuáles son los objetivos a cumplir respecto a los condominios sociales?
  2. ¿En qué momento cobra fuerza y cuáles fueron las razones que motivaron la distinción del PMCS en el PPPF?
  3. Respecto a los subsidios de mejoramiento y de ampliación de viviendas, ¿cómo es la relación entre los que postulan y los beneficiados efectivos dentro del PMCS?
  4. ¿Cuál es la relación y magnitud que existe entre las postulaciones por llamados regulares y la cantidad de asignaciones directas?
  5. ¿Cuáles son las principales distinciones establecidas entre los llamados extraordinarios y lo que establece el DS N° 255?
  - 6.. ¿Cuáles son las principales dificultades surgidas en el proceso de intervención del Programa respecto a la etapa de asignación de beneficios y la ejecución de los proyectos?
  7. ¿Los montos de los subsidios alcanzan o responden a las aspiraciones de los copropietarios?
  8. En caso de que lo anterior no fuese así, ¿existen otras alternativas que permitan ayudar a financiar el proceso?
  9. En el seguimiento del proceso, ¿qué aspectos normativos y reglamentarios hacen más complejo el desarrollo de los proyectos? Entendiendo instrumentos reguladores como la OGUC y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
  10. ¿Cuál es el criterio que se contempla para decidir si se trabaja con una constructora u otra?
  11. ¿Existe un mecanismo en el que se le fiscalice a las constructoras la labor que están realizando?

### **Entrevista a Jefa del Subdepartamento Subsidios para Mejoramiento de Viviendas y Entorno - SERVIU**

Información esperada:

- Modelo de operación e intervención del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCS), en los aspectos social, político-económico y legal de los proyectos de mejoramiento y ampliación de viviendas, con el propósito de saber el enfoque que tiene el MINVU.
  - Conocer el perfil del beneficiario.
1. ¿Cuáles son los principios del SERVIU en términos de mejoramiento habitacional y cuáles son los objetivos a cumplir respecto a los condominios sociales?
  2. ¿En qué momento cobra fuerza y cuáles fueron las razones que motivaron la distinción del PMCS en el PPPF?
  3. Respecto a los subsidios de mejoramiento y de ampliación de viviendas, ¿cómo es la relación entre los que postulan y los beneficiados efectivos dentro del PMCS?
  4. ¿Qué perfil debe tener la copropiedad para que se otorgue el subsidio?
  5. ¿Cuáles son las principales dificultades en el proceso de intervención del Programa, entre la asignación y la ejecución de los proyectos?
  6. ¿Los montos de los subsidios alcanzan o responden a las aspiraciones de los copropietarios?
  7. En caso de que lo anterior no fuese así, ¿existen otras alternativas que puedan ayudar a financiar este proceso?
  8. En el seguimiento del proceso, ¿qué aspectos normativos y reglamentarios hacen más complejo el desarrollo de los proyectos? Entendiendo instrumentos reguladores como la OGUC y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
  9. ¿Cómo ha sido la respuesta de parte de los PSAT en este tipo de proyectos y cómo el SERVIU realiza el control y seguimiento sobre ellos?
  10. Se considera el antecedente que la comuna de La Florida concentra varias adjudicaciones de subsidios de ampliación, respecto a otras comunas. Estos proyectos se concentran en mayor medida en la Población Santa Teresa. De ser esto así, ¿a qué creen ustedes se debe esta situación?
  11. ¿Cuál es la postura del SERVIU respecto a los proyectos que están sin poder ejecutarse?
  12. En el desarrollo del Programa respecto a los proyectos de ampliación ¿existe la implementación de nuevas medidas o soluciones en el próximo y largo plazo respecto a la situación anteriormente descrita?

## **Anexo 2: Pauta de entrevista a dirigentes de Condominios Sociales en estudio**

Tesis de Título 2017 – 2018  
Escuela de Pregrado  
FAU – Universidad de Chile

### **PAUTA DE ENTREVISTA A DIRIGENTES DE COPROPIEDADES CON PROYECTOS DE MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN EJECUTADOS POR EL PMCS**

Información esperada:

- Caracterización del hábitat residencial del condominio y modo de administración de cada espacio.
- Experiencia de los vecinos de la copropiedad respecto a la implementación que llevó a cabo el Programa.
- Nivel de satisfacción con el desarrollo de las obras y la pertinencia de los proyectos frente al deterioro existente.

#### **Condominio:**

##### **Parte 1 – Perfil del Entrevistado**

1. Nombre:
2. Edad:
3. Sexo:
4. Tiempo viviendo en el condominio:
5. Tenencia respecto a la vivienda:
6. Cantidad de personas viviendo en el departamento:
7. Cantidad de espacios utilizados como dormitorios:

##### **Parte 2 – Relaciones sociales de la comunidad**

1. ¿Cuántas viviendas conforman la copropiedad?
2. ¿Cuántas personas se estiman que habitan por vivienda?
3. ¿Cuál es la proporción entre la cantidad de propietarios y/o arrendatarios existentes?
4. ¿Cuál es el grado de conocimiento y cómo es la convivencia existente entre vecinos?
5. ¿Qué aspectos positivos y negativos se consideran dentro de la comunidad?
6. ¿Cómo era la comunidad anteriormente a la llegada del Programa?

##### **Parte 3 – Calidad de los Bienes Comunes**

1. A su juicio, ¿Cuáles son los límites físicos de este condominio y cuáles son los bienes comunes que se consideran parte de él?
2. ¿Cómo era el estado de deterioro de los bienes comunes antes de la llegada del Programa y de qué manera se enfrentaba su mantención?
3. ¿Cómo evaluaría el estado actual de los bienes comunes del condominio en comparación a 4 años atrás?
4. Según su percepción, ¿Cuáles son los principales problemas físicos que llevan a tener un mayor deterioro en su condominio?
5. ¿Qué obras o construcciones se han llevado a cabo por los propios vecinos en los espacios comunes?  
¿De qué manera se distribuyen y como se administran los estacionamientos de vehículos?
6. ¿Qué espacios dentro del condominio son utilizados para realizar actividades de recreación?

#### **Parte 4 – Capacidad de Organización**

1. ¿Qué tan informados están los vecinos sobre los derechos y deberes que se consideran por vivir en un Condominio y ajustarse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria?
2. ¿Cómo se llevó a cabo la participación de los vecinos en el proceso de conformación del Comité de Administración?
3. ¿De qué manera ha influido la constitución del comité de administración en el funcionamiento y desarrollo del condominio?
4. En el caso de existirlo, ¿qué tan informadas y cuál es el cumplimiento que tienen las familias respecto al Reglamento de Copropiedad?
5. El Reglamento de Copropiedad pretende regular la convivencia entre los vecinos. No obstante, ¿qué tipo de conflictos no han logrado ser resueltos por este reglamento? Respecto a las Asambleas de Copropietarios, ¿con qué frecuencia se realizan y cuál es la adhesión que tienen por parte de las familias?
6. ¿De qué manera han servido estas instancias para solucionar los problemas vecinales?
7. ¿En su condominio se realizan gastos comunes? De ser esto así, ¿Cómo se recauda y en qué se utiliza el dinero?

#### **Parte 5 – Ejecución de las Obras**

1. ¿Cuál fue la demanda y las necesidades primordiales para mejorar físicamente el condominio?
2. ¿Qué tan pertinentes considera usted las obras a las necesidades de la comunidad?
3. ¿Qué grado de participación tuvieron los vecinos en la toma de decisiones del proyecto?
4. ¿Qué complejidades ha enfrentado el condominio a raíz del programa en las siguientes etapas?:  
Postulación:  
Ejecución:  
Post ejecución:
5. ¿Cuál fue la función que ocupó el Dirigente y el Comité de Administración antes y durante la ejecución del proyecto?
6. ¿De qué manera han afectado los proyectos en la calidad de vida de las familias?
7. ¿Cómo han afectado los proyectos en la convivencia dentro de la comunidad?

#### **Parte 6 – Gestión de los Actores**

1. ¿Cómo se produce la llegada del Programa a la comunidad?
2. ¿Cuál es el grado de satisfacción de la comunidad respecto a la etapa previa y durante la ejecución del proyecto?
3. ¿Cómo evalúa el trabajo realizado por el Prestador de Servicios (municipio) y por la empresa constructora?
4. A su juicio, ¿Cómo ha variado la relación del condominio con las instituciones locales existentes?
5. ¿Qué aspectos considera Ud. se debieran mejorar en una iniciativa de mejoramiento como este?





