

Comunidad Cooperativa

Agricultura Urbana y
Producción de Bienes
Comunes Urbanos en
Cerrillos

Memoria de Título de Arquitectura 2021
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad de Chile
Palabras claves

Habitat Residencial / Vivienda Coperativa / Produccion y reproduccion de bienes comunes urbanos

TITULO

Comunidad Cooperativa

SUBTITULO

Agricultura Urbana y producción de
bienes Comunes Urbanos en Cerrillos

AUTOR

Joaquin Antonio Rodriguez Olguin

PROFESOR GUIA

Humberto Eliash

Agradecimientos a mi Madre que me
apoyo en todo momento

Abuela, hermanes y familia

PROFESORES CONSULTADOS

Jorge Larennas

Rebeca Silva

Juan Pablo Urrutia

PROFESOR GUÍA

Humberto Eliash

OTROS CONSULTADOS

Obra común y su equipo de investigación;

Patricio Muñoz

María Jose Gomez; María Paz Yolin,.

Jose Espinoza.

1 PRESENTACIÓN

Motivaciones
Introducción a la problemática
Temas de interés
Superposición de imaginarios
Planteamiento del problema

2 MARCO TEORICO

COOPERATIVISMO
Principios de las Cooperativas. Tipos de cooperativas, Sectores de la Economía Social
Reivindicación del cooperativismo de vivienda para Chile.
Cooperativa de vivienda Ñuke Mapu
Logements Kooperative Großstadt Sun Co-op
Incrementalidad y metabolismo

ARQUITECTURA DE LO COMÚN

Modos de producción
Fun Palace
Metodo de gobernanza
Operación sobre Bienes Comunes
Ciudades Productivas
La apropiación del Bien Común
Bienes Comunes Urbanos
Agricultura Urbana como Bien Común
Metodos y productividad a escala familiar

3 CONTEXTO OPERATIVO

Políticas Publicas Coyunturales
Ley de cooperativas de vivienda
CASO: Cerrillos
Herramienta de búsqueda de terreno
Poder local y gobiernos comunales
Resultados Encuesta
Análisis urbano.

4 DESARROLLO DEL PROYECTO

habitantes (Catastro de comites)
Estudios de Terreno de interés
Manifiesto Grafico
El modelo de Gestión
conceptos de diseño
Construcción programática

5 PROPUESTA FORMAL

Estrategias de visualización del terreno.
Diagrama de yokohama
Diseño evolutivo
Estrategias de diseño de unidad barrial

6 PROYECTO

Planimetrías
Proyección del vacío y elementos urbanos
Proyección y organización de las viviendas.
Proyección a 20 años.

Criterios de autoconstrucción
Criterios del paisaje
Tipologías.

7 ANEXO BIBLIOGRAFICO

Reflexiones
Referentes Bibliográficos

CAPITULO 1

PRESENTACIÓN

Figura 1, Grafica colaborativa para Obra Común. (Cousins, C. 2020.)

DECLARACIÓN DE MOTIVACIONES

REFLEXIONES PERSONALES DE QUIEN ESCRIBE

hoy en día, la historia se relata desde un presente contingente, marcando un precedente con respecto a la presión social que ha ejercido la protesta desde el año 2019 y la visibilización de la injusticia desde varios ángulos reflexivos y críticos.

Uno de los temas principales que destacó este tiempo de inflexión, no solo fue una contienda entre una estructura desigual desde aspectos económicos, sociales, políticos y culturales, sino que también, marcó diversas creaciones desde el aspecto colectivo, que levanta empoderamiento a nivel organizacional en diferentes espacios y territorios.

La acción colectiva organizada, logra componer y desarrollar aspectos que contemplan nuevos horizontes epistemológicos para las ciencias, por lo tanto la arquitectura debe ampliar el conocimiento a lo que está en cuestionamiento hoy en día; el

modelo capitalista, que logra plasmar su hegemonía no solo en el plano económico y/o cultural, sino también, en el diseño de las ciudades.

Es por esto, que esta investigación compone parte de su estructura teórica, sobre los cimientos del cooperativismo, colectivismo, horizontalidad y trabajo colaborativo. Para así, forjar nuevos alcances reflexivos con respecto al diseño de las ciudades y de los espacios comunes.

La necesidad social desde la ciudadanía hacia el diseño colectivo urbano y rural, es necesario para el habitar de las personas, ya que cada espacio y territorio destina su propia particularidad y son aquellas las que habitan esos lugares, las que pueden ser impulsadas a partir del diseño, a levantar y desarrollar nuevas prácticas colectivas y culturales, como es el Buen Vivir para un lugar, un grupo humano o una localidad.

Mi motivación personal por tanto nace desde, el querer construir un nuevo relato al mismo tiempo que una nueva forma de proyectar una arquitectura comunitaria. Dando continuidad a la investigación de seminario y profundizando la teoría en su aplicación al diseño.

INTRODUCCIÓN A LA PROBLEMÁTICA

POSICIÓN FILOSOFICA

“POSICIONAMIENTO EPISTEMOLÓGICO” “Construcción de un relato contra hegemónico”

Esta investigación, busca indagar sobre la creación de nuevos imaginarios comunes que se levantan desde las realidades territoriales, siendo las mismas comunidades o localidades, que desde la subjetividad y la acción colectiva, construyen nuevos discursos que deben llegar a la forma de proyectar arquitectura, para lograr así, ampliar las dimensiones sociales que incumbe una sociedad o grupo humano.

Este proyecto busca reconocer nuevos vértices para componer y diseñar, desde el Bienes Comunes naturales y culturales y el Cooperativismo de vivienda, así como los derechos colectivos, repensando una forma para perfilar espacios desde el diseño colectivo, inclusivo, integral e impulsado desde una economía solidaria.

*“Vivimos en una época en la que los derechos humanos se han situado en primer plano como modelo político y ético. [...] Pero acostumbramos a formularse en términos individualistas y basados en la propiedad, y como tales no cuestionan la lógica de mercado liberal y neoliberal hegemónica ni los tipos neoliberales de legalidad y de acción estatal.”
(Harvey., D. 2012, Pag 19)*

Es así, como la arquitectura debe reconocer una conquista de derechos al proyectar espacios. Como dice la Arquitecta Camila Sullivan (2021) en su seminario prontosario de paisaje, al reconocer derechos colectivos fundamentales al contingente contexto latinoamericano, desde una perspectiva pobladora.

Derecho a la movilidad público-colectiva, Derecho a la fiesta popular, Derecho al lenguaje común, Derecho al cielo y al paisaje (ESPACIO AL CIELO), Derecho a la ciudad, (LAS POPULARES SOMOS UNA PLAGA), Derecho a la apropiación de lo público, a los símbolos (CODIGO POPULAR) Derecho a la Fe (TODOS NECESITAMOS ALGO DE DONDE AGARRARNOS) Derecho a la vivienda y a la exploración estética (ESTETICA POPULAR) Derecho a la intimidad Derecho a los hitos urbanos, Derecho a la movilidad Público-Colectiva (CORRESPONDENCIA FORMAL E INFORMAL) Derecho a la participación económica del trabajo (AMBULANTES LATINOAMERICANOS) Derecho a lo intercultural, Derecho a la dignidad, Derecho a la identidad, (EL PAISAJE ES UN ROSTRO) Derecho a la recreación, el placer y el derroche, (ATASCADA FIESTA POPULAR) Derecho al

placer en comunidad” Derecho al espacio público digno (ENTRE LA APROPIACIÓN ENTRE EL ABANDONO ENTRE EL ESTADO)

Existe un vínculo estrecho entre seres y los hábitats de un territorio, tan recíproco y vital como las células que constituyen a los seres vivos, por tanto, el cuerpo es un territorio de exploración también. Habitamos, entonces un cuerpo urbano está constituido por trabajador(a) que son esenciales dentro de este ecosistema, ya que van definiendo y destruyendo los límites de su hábitat al organizarse en comunidad.

Humberto Maturana (1973) define la autopoiesis como “la capacidad de una célula de auto producirse a sí misma” En ese mismo sentido seres humanos de diferentes lugares alrededor del mundo, autoproducen y reproducen: conocimiento, información, política, arte, etc. A su vez, la idea de autoproducción del ser, cambiando la escala a la organización de los seres en su territorio se funda en pensar en la capacidad comunitaria para crear grandes espacios de autogestión, autoproducción y reproducción de valor y plus valor a su territorio a partir de su propia autenticidad.

Entonces ¿Los habitantes a medida que autoproducen su ser, van modificando sus relaciones y por lo tanto su territorio o es el territorio quien va moldeando el alma de sus habitantes y es el espacio quien permite que se reúnan? La respuesta es ambos al unísono.

TEMAS DE INTERES

COOPERATIVISMO
Y BIEN COMÚN

Chile ha sostenido un modelo único de producción de vivienda y propiedad, desde la dictadura militar hasta la actualidad. Desde la conformación de la constitución y la posterior consolidación del modelo neoliberal en el país y en el desarrollo urbano, privatizando el hábitat en las ciudades y en zonas rurales.

Es así, como la cultura hegemónica capitalista, va construyendo relaciones de consumo, prácticas individualistas y homogéneas, y así herramientas e instrumentos de medición de pobreza, como el Registro Social de Hogares, el cual no logra captar la realidad multidimensional de la población. Por lo que no lograr percibir las particularidades territoriales y diversidad de comunidades ni sus problemáticas subjetivas, que presenta un espacio social determinado. Por consiguiente, intensifica la segregación social.

Este proyecto, busca indagar cómo a partir de la lucha de comunidades organizadas por el derecho a la vivienda y a la ciudad, ha profundizado la apropiación de espacios en la ciudad. Es un tema contingente, que presenta una soberanía colectiva desde las prácticas emancipatorias al ocupar, apropiarse y transformar el espacio de su hábitat.

La insurgencia de los movimientos sociales, han impulsado a componer desde la acción colectiva, prácticas culturales y sociales que se entrelazan a partir de afinidades como la vulnerabilidad o precariedad que presente cada organización como menciona Caravaca citado en Jirón, P. y Mansilla, P. (2014)

Es acá donde la práctica arquitectónica juega un rol multi-escala, ya que comprometen un diseño formal y estético, estrechamente relacionado con la futura percepción del hábitat concebido de una comunidad determinada. Según deseos y particularidades propias de sus habitantes en un territorio y tiempo específico.

Por lo que esta investigación, propone comprender el diseño a partir de prácticas colectivas que componen el espacio, para que los habitantes sean protagonistas del proceso de producción del espacio y así profundizar a nivel teórico, desde donde las políticas públicas deben abrir posibilidades para proyectar otra

expresión del hábitat.

Así el proyecto, se expresa desde el Cooperativismo de Vivienda al proyectar barrios, buscando explorar tipologías de colectivización del trabajo, para posicionar a nivel teórico una narración de arquitectura comunitaria desde el bien común como derecho inalienable.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Cómo se construyen redes de producción solidarias que permitan la autonomía de los barrios y la autogestión colectiva de los Bienes Comunes Urbanos en Chile?

OBJETIVO GENERAL

Operacionalizar una estrategia para comités de vivienda de una comuna de Santiago, en un proyecto cooperativo de vivienda y producción de un Bien Común Urbano.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- i. Integrar viviendas cooperativas y espacios de Producción del bien común
- ii. Diseñar una unidad residencial cooperativa a partir de las condiciones del contexto
- iii. Explorar tipologías de espacios colectivos comunes.

ELEMENTOS DE LA TESIS

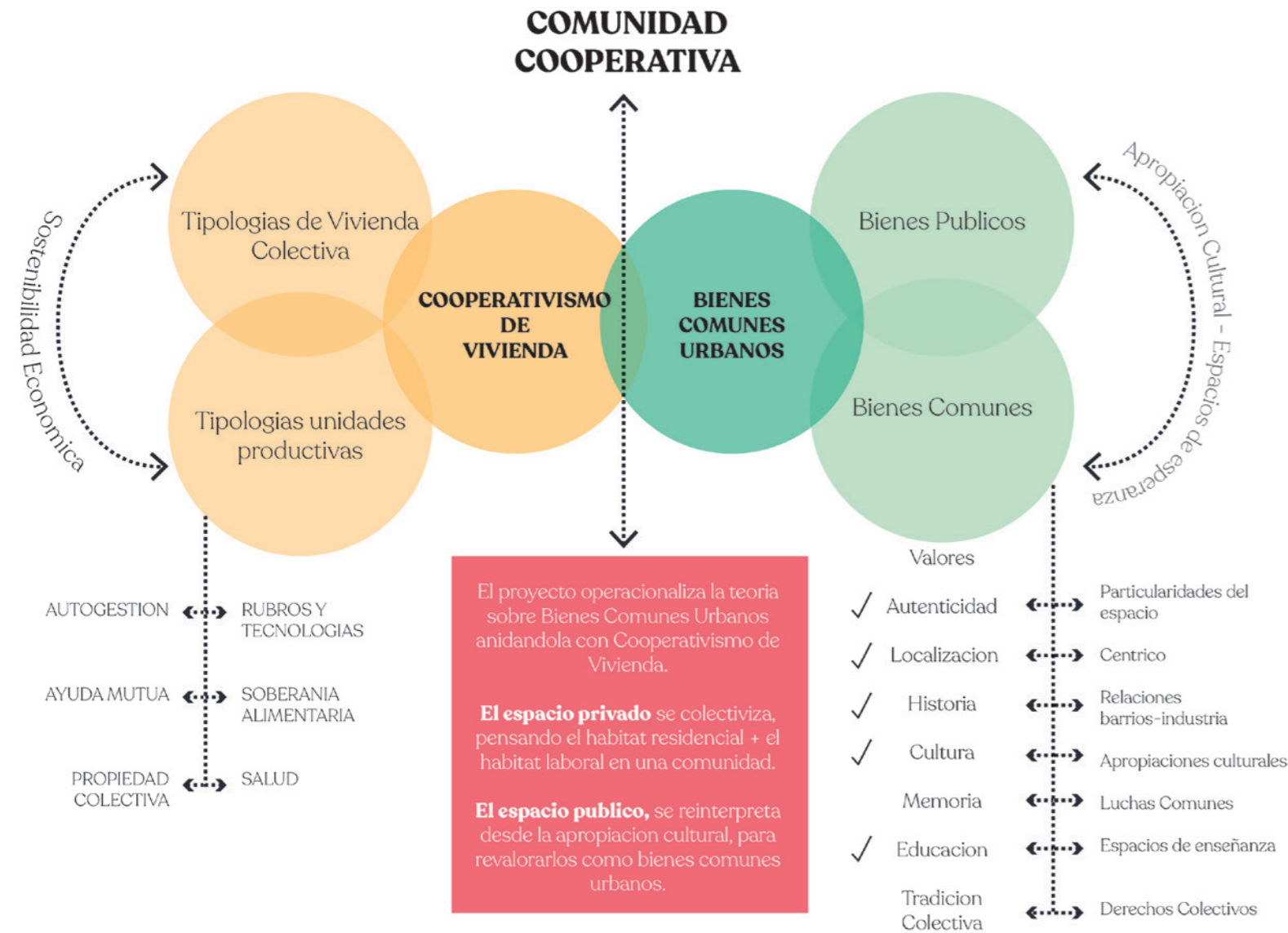


Figura 2., Esquema para resumir los temas de interes que se vinculan, el la discusión de la tesis y que aportan elementos al proyecto de arquitectura, Elaboración propia, a partir de propia investigación de seminario y Ciudades Rebeldes (Harvey., D. 2012)

SUPERPOSICIÓN DE IMAGINARIOS

El proyecto en cuanto a su posicionamiento teórico, busca instalar dos debates actuales, Cooperativismo de vivienda en Chile a Gran Escala y la Producción del Bien Común, basándose en la evolución teórica del "derecho a la ciudad" en la producción del espacio, como lo explica el autor Lefebvre H. Al definir como: "El derecho de los habitantes urbanos a construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista." (Lefebvre., H. 1967)

Comprendiendo el contexto latinoamericano en la Producción Social del hábitat, definida Según la Coalición Internacional del Hábitat (HIC) como:

"La producción social del hábitat abarca el proceso y el producto resultante del esfuerzo colectivo de las personas para construir su propio hábitat: vivienda, pueblos, barrios e incluso las principales zonas urbanas." (HIC, 1995)

Ambas teorías se entrelazan influyendo directamente en la recuperación del Bien Común, entendido como un nuevo discurso el cual: "Se plantea como una nueva forma cultural, para cuestionar el valor real de los recursos inalienables frente a la propiedad privada" (Harlotte., C.Y Ostrom., E. 2016), estos relatos pueden construir un discurso emancipatorio, tejiendo y estructurando teorías contra hegemónicas.

El trabajo pretende explorar otras formas de administración y autogestión de Bienes Comunes Urbanos, en el momento que se proyectan barrios y conjuntos de vivienda, colocando en debate las posibilidades de grandes proyectos urbano/Residenciales, en Santiago de Chile, donde los habitantes puedan ser protagonistas en la producción del espacio arquitectónico.

El proyecto se instala dentro de las actuales normas institucionales que permiten el Cooperativismo de vivienda, que aunque está en una fase de gestación, tiene el espacio abierto dentro de la posibilidad de considerar la vivienda como derecho humano inalienable en una nueva Constitución. Siendo así un posible mecanismo emancipador que requiere la política pública para la participación democrática de quienes hoy demandan vivienda y espacio, como también, un generador de economía y poder local.

En el contexto chileno propiamente tal, es de destacar el aumento organizacional respecto a iniciativas solidarias y articulación de actores locales, en la creación de redes autogestionadas y cooperativas en Santiago, levantando redes de abastecimiento y ollas comunes ante la crisis sanitaria, el hambre y la desprotección del gobierno. Incluso el resurgimiento de la lucha popular y la proliferación de iniciativas colectivas pos 18 de Octubre del 2019, para posteriormente permear la "Convención Constituyente" desde Movimientos sociales y listas de Independientes, cambiando el paradigma político impuesto desde Dictadura.

Se podría afirmar que hoy la exigencia de participación debe definir mecanismos vinculantes de participación ciudadana en la forma en que se proyecta espacio público y vivienda, por tanto instrumentos para la democracia participativa con enfoque de derechos. Esta re-conceptualización permite repensar las posibilidades de la forma de producir el Bien Común en la ciudad, devolviendo el poder a la organización comunitaria, con un énfasis, en el espacio territorial, hacia la dimensión política económica.

Por lo tanto, el trabajo hace un análisis conceptual de referentes espaciales y arquitectónicos, para rescatar una línea de diseño como guía urbana colectiva, para el desarrollo de proyecto.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

"Incremento exponencial del déficit habitacional los últimos 2 años. Hoy 81.643 familias viven en 969 campamentos en Chile, la cifra más alta desde 1996. Con sólo un 6,72% de ellos accediendo al agua de manera formal".

(Techo para Chile, Fundación Vivienda, Ces, 2021)

La Constitución neoliberal impuesta en Chile, ha desarrollado una producción segregada de ciudad, consolidada en democracia bajo el modelo neoliberal, expresado en un Estado subsidiario, de racionalidad económica consumista, profundizando en prácticas institucionales individualistas, sumado a un sistema de pensiones de capitalización individual que han fracasado con creces para el pueblo pobre.

Los métodos e instrumentos del Estado no solo han degradado la confianza de las personas en las políticas públicas, sino que se ha acumulado la demanda y el déficit habitacional sostenidamente en el último tiempo.

Es así como en los últimos 10 años, la demanda y lucha por la vivienda, se ha convertido en una de las formas principales para poner desde el territorio al papel, el derecho a la vivienda digna y a la ciudad.

Esta lucha no ha sido fácil, sino que ha costado innumerables sacrificios, demandas y protestas en marchas de diferentes comités de vivienda, que han buscado instrumentalizar mediante los propios códigos populares, autogestión y acción colectiva, los instrumentos del Estado, de esta manera, las

organizaciones comunitarias han empujado por cambiar el cerco institucional y reconfigurar los límites de las políticas de vivienda.

La autora Brown., W. (2017) en *El pueblo sin atributos: La secreta revolución del neoliberalismo*: identifica claramente como el Capitalismo relativiza los límites entre el mundo político y el mundo económico, con el fin de introducirse en la vida cotidiana, quitándole poder a la organización colectiva y enfatizando en la libertad individual, definiendo valores de competencia infinita, depredadora e insaciables. El poder se ha acumulado en familias y monopolios, riqueza y poder, históricamente en desmedro de los trabajadores y de la naturaleza e incluso para salir de graves crisis económicas. Harvey., D. (2012) denomina a esto como "la acumulación por desposesión".

Laval., C. y Dardot., P. (2013) explican en *"La nueva razón del mundo"* como la política quedó relegada a un intervencionismo jurídico, mencionan como el régimen liberal es el resultado de una orden legal que supone el intervencionismo jurídico donde el estado: fija el régimen de propiedad, de contratos, patentes, la quiebra,

las asociaciones profesionales, sociedades comerciales, la moneda y la banca.

Estos yugos del mercado permean constantemente en la existencia y hábitat en el que se desenvuelve la vida, economizando muchas veces prácticas ya que busca que el individuo se rentabilice o capitalice constantemente, para surgir en la vida y optar a una "mejor calidad de vida", Esto atenta a las prácticas colectivas y contra hegemónicas, ya que divide constantemente a los movimientos sociales, mediante políticas estandarizadas y focalizadas hacia el individuo

El exacerbado individualismo del neoliberalismo, ha normalizado y definido prácticas culturales consumistas, que ha insensibilizado la cadena productiva y reproductiva de la vida. En este contexto aun así el colectivismo se ha manifestado en espacios donde no llega el asistencialismo del estado, ni tampoco la Gran empresa, ya que no es rentable para el privado. Es en ese vacío donde se genera la autogestión y la acción colectiva, como resistencia y organización ante el desahucio de derechos sociales. A nivel territorial

los proyectos de vivienda cooperativa deben situarse en una escala vecinal reconociendo para su desarrollo las diversidades de actores locales en "mesas territoriales" Entendiendo esto como:

"Una escala estructurada y a la vez estructurante. Su dimensión mínima debería incluir una gama bastante amplia de funciones, como escuelas, centros de salud, instalaciones recreativas y sociales, centros comerciales. Esta complejidad permite pensar lo vecinal como una pequeña escala de ciudad y una voz política con capacidad de interpelar a la autoridad respecto del territorio" (Park & Rogers, 2014)

Para plantear por tanto el problema, creo que la integración de formas de organización a una democracia participativa, debe tener un enfoque de conquista de derechos sociales, que vaya progresivamente aumentando la capacidad de producción social del hábitat, tanto en el ámbito de la vivienda que implicaría cambiar la forma económica en la que se conciben las políticas públicas, transformar la idea de la casa propia a la de barrios colectivos y mancomunados. Así como la producción del espacio público y

sus bienes comunes, debe ser desde y para quienes habiten.

Por último, la organización territorial de las bases comunitarias, generalmente es absorbida de buena manera por las políticas públicas y aporta a repensar desde donde la Arquitectura articula y construye megaproyectos que ayuden significativamente a la demanda habitacional, incentivando la economía solidaria y del bien común.

CAPITULO 2

MARCO TEORICO



Figura 3, Grafica colaborativa para Obra Común. (Cousins., C. 2020.)

Designed by Vecteezy

PRINCIPIOS DEL MODELO COOPERATIVO

El texto comienza definiendo ciertas situaciones teóricas de lo que significa el modelo Cooperativo, ya que al ser una forma de economía que puede funcionar como Modelo o de forma sistemática, no solo incluye varios tipos de cooperativas sino que también tienen postulados específicos en el caso de la vivienda.

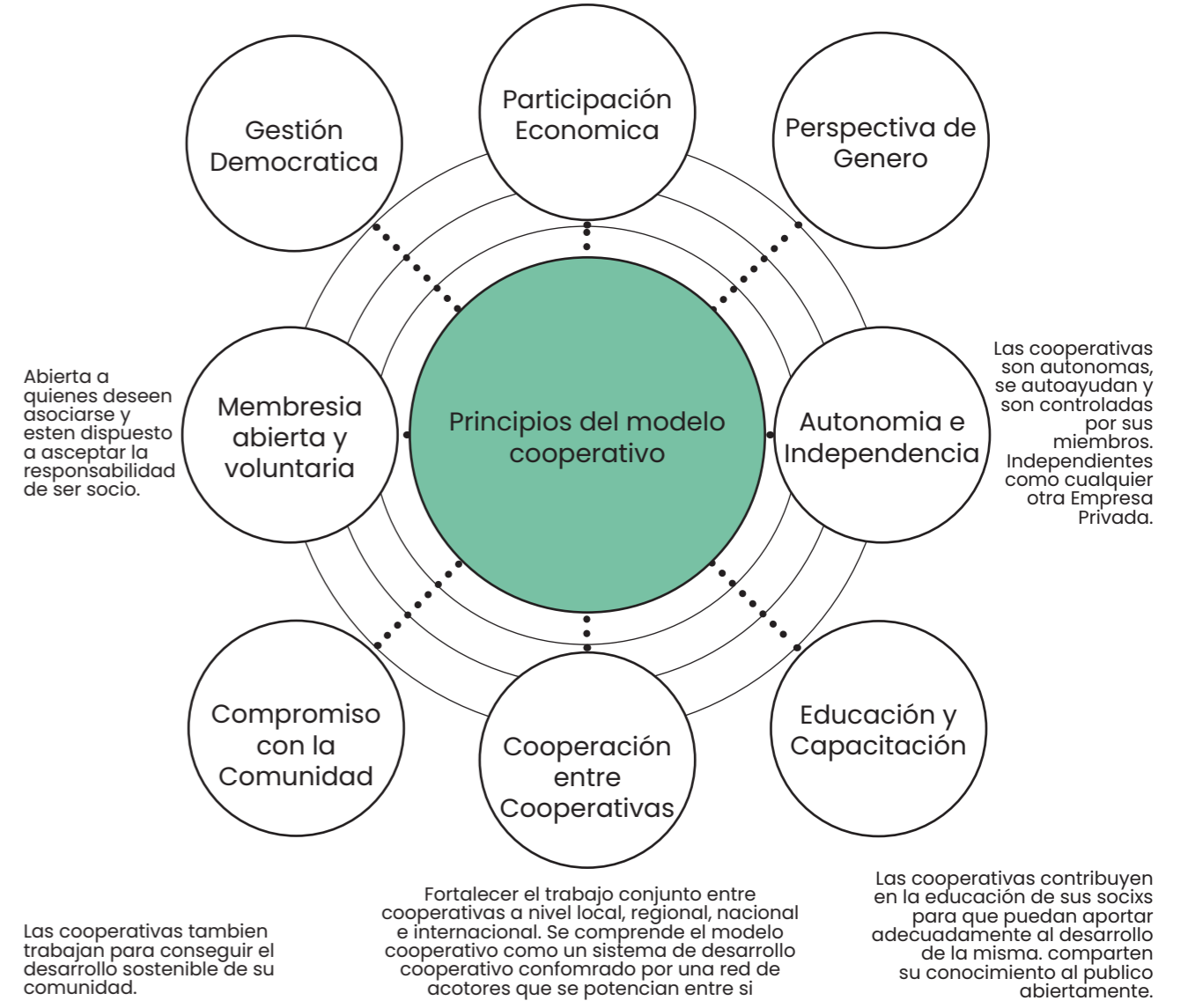
Por lo que se partirá definiendo a rasgos generales el cooperativismo para introducirse en el propio de vivienda, con el fin de explorar cómo la arquitectura proyecta la vivienda pensando desde la comunidad protagonista, con variables como el tiempo y las prácticas sociales.

Figura 4., Mapa Conceptual.adaptado desde Ibarra., A, 2018.

Los socios participan activamente en la toma de decisiones una persona un voto y los representantes elegidos deben responder ante los socios.

Los socios contribuyen equitativamente a los fondos a los fondos de la cooperativa, se instituye un sistema de repartición de remanentes y excedentes para las reservas comunes para los socios.

Acorde a los tiempos e exige igualdad y perspectiva de genero en el trato entre socios sin discriminación de la cooperativa.



BREVE HISTORIA COOPERATIVA EN CHILE

Los orígenes de la cooperación como un movimiento para mejorar las condiciones de los sectores menos favorecidos de la sociedad se ubican en la primera mitad del siglo XIX, en la filosofía de los pioneros del socialismo, Charles Fourier y Robert Owen, y como respuesta a los nuevos procesos económicos, sociales y culturales que generó la Revolución Industrial. (Ibarra., A. 2018)

En Chile la existencia de movimientos cooperativos es de larga data, las cooperativas de vivienda hacen su aparición en el periodo de reformas constitucionales de 1925, bajo el amparo de la Ley de Habitaciones Baratas.

Según Quintana, (1999) no fue hasta la creación de la CORVI en 1953 que el fenómeno de las cooperativas de vivienda fue ampliamente apoyado desde el estado con la creación del Departamento de Promoción de Cooperativas y Asistencia Técnica. Ya en 1963 con la promulgación del Decreto con Fuerza de Ley N°326, aparece la ley general de cooperativas.

En la actualidad, las cooperativas de vivienda definidas en la Ley N°19.832 como ley general de cooperativas de 2003, el 2015 se incorpora al DS°49 o FSEV y mantienen el objetivo de entregar soluciones habitacionales a sus miembros y en base a este se definen dos tipos:

COOPERATIVAS CERRADAS DE VIVIENDA: las cuales se organizan para desarrollar 1 proyecto habitacional.

COOPERATIVAS ABIERTAS DE VIVIENDA: las cuales pueden desarrollar de forma permanente, simultánea o sucesiva diferentes proyectos habitacionales y tener carácter nacional o bien desarrollar una acción regional.

Desde la formación hasta la fase de convivencia, las cooperativas de vivienda deben contar con el apoyo de Equipos de asistencia técnica: un grupo multidisciplinario de profesionales que ofrecen: asesoría, supervisión y capacitación en el Área Constructiva, Social, Jurídico-Legal y Administrativo-Financiera. (Ibarra., A. 2018)

TIPOS DE COOPERATIVAS

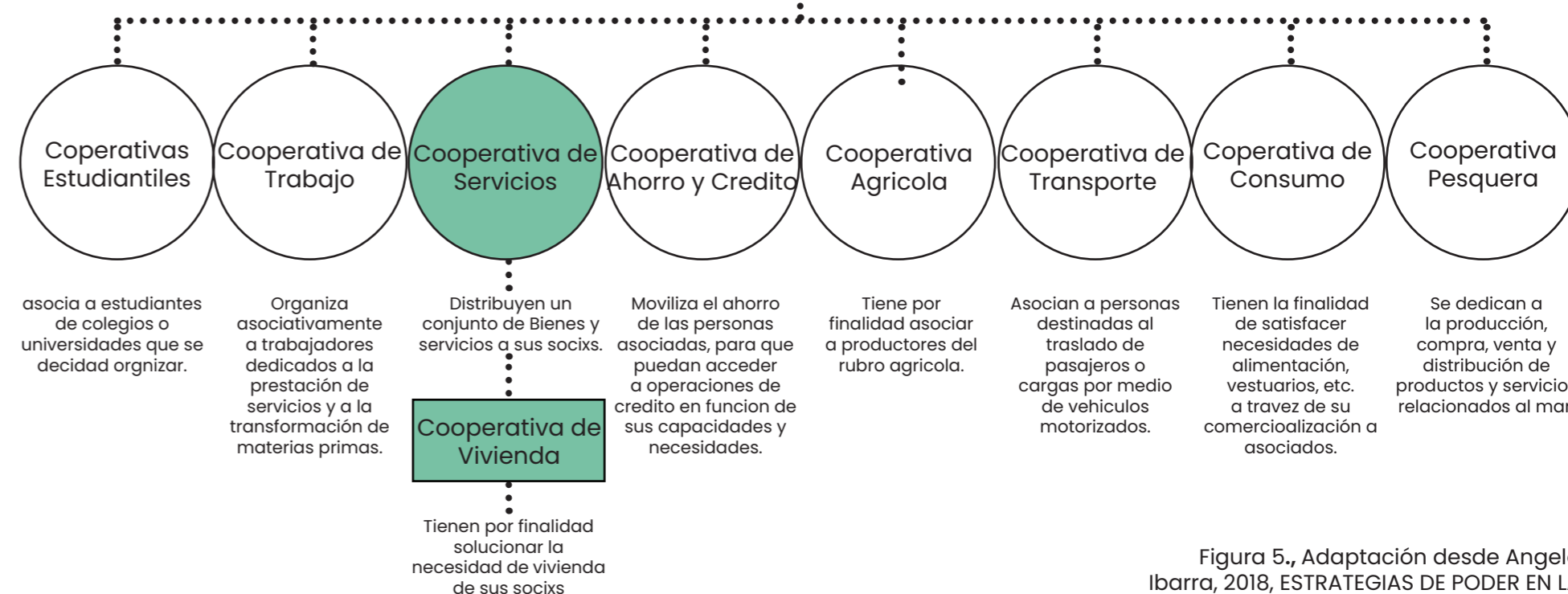


Figura 5., Adaptación desde Angela Ibarra, 2018, ESTRATEGIAS DE PODER EN LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT.

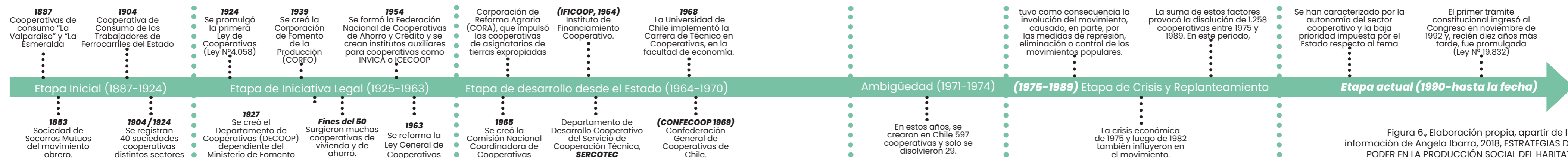


Figura 6., Elaboración propia, apartir de la información de Angela Ibarra, 2018, ESTRATEGIAS DE PODER EN LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT.

REIVINDICACIÓN DEL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA PARA CHILE

“Lo coordinamos con la Claudina, en el segundo periodo de Bachelet, esto fue el año 2013 y el 2015 se incorpora al DS°49 el artículo 105 que permite a las cooperativas de vivienda cerrada acceder a financiamiento estatal, fue así como lo instalamos.”
(Aravena., S, 2020)

VIVIENDA

“En términos amplios la vivienda no sólo es el “techo”, sino un sistema que además incluye el terreno, la infraestructura y el equipamiento social –comunitario según una localización y dentro de un contexto social, cultural, económico, político, tecnológico y físico”

(Haramoto., E. 1999)

Para hablar de cooperativismo de vivienda es necesario posicionarse desde la arquitectura, comprendiendo el traspaso del tiempo en las prácticas cotidianas de los habitantes que le dan forma al espacio arquitectónico.

Quienes participan de una cooperativa de vivienda, se hacen parte del proceso de diseño y construcción de su habitat en todas sus partes siendo protagonistas del proceso según sus ritmos y habilidades, compartiendo con principios de solidaridad los conocimientos, estas variables al momento de proyectar deben colocar las intenciones familiares de vecinos de la cooperativa en programas flexibles capaces de adaptarse al paso del tiempo.

Debido a esto es preciso definir los conceptos arriba señalados de Vivienda y Barrio, ya que hay que entender la arquitectura como un

BARRIO

“El barrio es un espacio de reconocimiento y constitución de identidades sociales, de mediador entre el universo privado y el mundo público de la ciudad; referente para la construcción de un “nosotros” de una sociabilidad más amplia que la familiar, y más densa y estable que la impuesta por la sociedad.”

(Tapia., R. 2010)

sistema, inseparable de lo sociocultural y lo político económico.

Es así como, la producción del espacio, puede ser pensada desde la escala humana, desde las diversidades familiares que componen el habitat y las prácticas que modelan a su vez el territorio al organizarse en comunidad.

Por varios referentes estudiados se identifican casos donde las cooperativas de vivienda se organizan en comisiones de trabajo según habilidades e intereses, siendo la técnica o de arquitectura una comisión más.

A continuación se definirán conceptos principales del cooperativismo de vivienda para luego pasar a la exploración de referentes de vivienda colectiva y cooperativa, nacional e internacional.

AYUDA MUTUA:

El término acuñado por Kropotkin (1902) es creado sobre la conciencia, aunque sea instintiva de la solidaridad humana y de la dependencia recíproca de los hombres. Se ha creado sobre el reconocimiento de la fuerza que la práctica común de dependencia estrecha de la felicidad de cada individuo de la felicidad de todos, y sobre los sentimientos de justicia o de equidad, que obligan al individuo a considerar los derechos de forma colectiva.

Quintana (1999) en *“Formulación y Evaluación de Políticas y Programas Socio Habitacionales”* define los siguientes conceptos.

AUTOPRODUCCIÓN

INDIVIDUAL O FAMILIAR

Comprende todos los sectores sociales, ya que hace referencia a la gestión y ejecución con control del usuario directo

COMUNITARIA O TRADICIONAL

Es mucho más común en comunidades indígenas, contempla acciones para la gestión y ejecución como la ayuda mutua.

COLECTIVA ORGANIZADA

La cual nace por iniciativa y control de grupos u organizaciones sociales, como cooperativas, asociaciones, etc.

AUTOCONSTRUCCIÓN

Quintana (1999) profundiza la autoconstrucción y define 3 maneras de abordarla

AUTOGESTIVA

La iniciativa y la ejecución es totalmente del usuario directo.

DIRIGIDA

Cuando es planificada, organizada y ejecutada mediante el acompañamiento técnico.

MIXTA

Se comparten áreas del proceso total entre el usuario directo y mano de obra contratada.

A continuación se presentará un proyecto nacional que vuelve a poner en valor el cooperativismo de vivienda en Chile y dos referentes de cooperativas de vivienda internacionales que demuestran el potencial de esta forma de producción social del habitat, como modo participativo, innovador, inclusivo y emancipador.

NUEVAS FORMAS DE PROPIEDAD, MAS ALLA DE LA PROPIEDAD PRIVADA...

El cooperativismo de vivienda replantea la función social de la propiedad, ya que cuestiona la sobreutilizada Propiedad privada. Esto tensiona el sistema neoliberal ya que prioriza una tenencia comunitaria identificando una comunidad con identidad para poseer un espacio en colectivo.

Entonces, cuando se habla de la propiedad de los conjuntos habitacionales, hay que considerar el modelo neoliberal único y puro que existe en Chile, el cual reconoce una única forma de producción privada mercantil de vivienda, ya que es considerada como un bien económico, (**Capítulo III, artículo nº19, Constitución de la República de Chile, 1980**). Situación que se puede revertir, después de 40 años, en un proceso constituyente que reconozca nuevas formas de propiedad.

Esto significa, colocar nuevas metas a futuro, Ana Sugranyes menciona sobre esto, “La integración social urbana es una bandera política no una ley, es tan importante como el derecho a la ciudad, y hay que entenderla como una propuesta socialista de la redistribución justa de las ganancias de la ciudadanía. O el derecho de la ciudadanía de ser parte de la transformación de la ciudad. (**Sugranyes., A. 2020**)

Desde la geografía se menciona: “recuperar otras formas de tenencia de la propiedad, que generen procesos de apropiación, de pertenencia en el lugar donde está habitando, desarrollando y catalizando un conocimiento que les permite los trabajadores/as gestionar, incluso después de la construcción del proyecto, el espacio donde va a habitar.”
(Dacarrett., N. 2019)

AUTO-CONSTRUCCIÓN UNIDADES PRODUCTIVAS

NOMBRE

Cooperativa de Vivienda Ñuke Mapu en Pedro Aguirre Cerda

ARQUITECTA

Angela Ibarra

AÑO

2010 - Actualidad

IDEA PRINCIPAL

La propuesta es diseñada de manera colaborativa, la Cooperativa es su propia Entidad Patrocinante y diseña en conjunto de su equipo técnico, también se instruyen con viajes a Argentina y se organizan tras tres ejes principales

AUTOGESTION - AYUDA MUTUA - PROPIEDAD COLECTIVA



A nivel nacional la Cooperativa de Vivienda cerrada Ñuke Mapu colocó en la discusión nuevamente la necesidad de impulsar otras formas de producción de vivienda colectiva.

UNIDADES PRODUCTIVAS

En el caso de la Ñuke Mapu, hay dos unidades productivas, una es una cafetería, una unidad de preparación de alimentos y la otra es un centro de estética, porque las chicas ahí les gusta preparar cosmética natural.

En este sentido las áreas productivas también buscan promover una mejor calidad de vida, por un lado el centro de estética también está pensado en desarrollar terapias de medicina alternativas y cosmetología natural, ya que, las socias de la cooperativa están interesadas en temas como la salud de la población, en especial después de vivir la pandemia actual.

AUTOCONSTRUCCIÓN POR "AYUDA MUTUA"

Se le propuso al MIMVU que la obra se divida en 2 partes, obra gruesa y movimiento de tierra lo grueso por la constructora y la parte de terminaciones e instalación por las Cooperativas de trabajo más ayuda mutua, a esta partida le corresponda un 18% del subsidio, para ser administrado." (Aravena., S. 2020)
En este proyecto se proponía que las mismas cooperativistas hicieran las ventanas que requería el proyecto trabajando durante el proceso de construcción colectivamente.



Imagen 1., Imagen objetivo de la Cooperativa Nuke Mapu. Soto., N. 2021

Figura 7., Planimetría del conjunto de vivienda en su Primer Nivel Soto., N. 2021

DIVERSIDAD TIPOLOGICA PROGRAMAS COMUNES

NOMBRE

Complejo Habitacional Bulevar Artigas Cooperativa de Viviendas

ARQUITECTES

Bascans, Sprechmann, Vigliecca y Villaamil

AÑO

1972-1974

IDEA PRINCIPAL

Se organiza en base a cuatro agrupaciones lineales de bloques en altura alineados con las calles, próximos a los bordes del predio. En el centro un gran espacio techado alberga comercios, servicios y dos salones comunales. Un sistema de pasarelas elevadas techadas comunica los bloques con el volumen central. El conjunto es abierto al espacio público, extrovertido, concebido como un dispositivo dinamizador de la vida del barrio.

A nivel latinoamericano Uruguay es referente del modelo cooperativo de vivienda, en la actualidad funcionando todavía dentro del modelo económico. En 2012, FUCVAM ganó el Premio Mundial del Hábitat de la Fundación Boulding and Social Housing, representando a más de 22.000 familias, lo equivalente al 2% de los hogares uruguayos. De entre sus 602 cooperativas asociadas, 408 proyectos estaban habitados, lo que corresponde a 16.937 hogares, los que se transformarían



en 2.509 viviendas y 114 estabas en tramitación, lo que significaba 2.634 nuevos hogares (Habitat International Coalition, 2020)

El conjunto Bulevar Artigas tiene 332 unidades, de uno a cuatro dormitorios. El estudio de diferentes opciones de tipologías y de variadas opciones de crecimiento de las unidades dio como resultado 42 variantes practicadas como forma de contemplar las necesidades

de las familias y sus transformaciones a lo largo del tiempo, permitiendo así la permanencia de los usuarios. La flexibilidad tipológica se suma a la versatilidad del espacio interior que da como resultado el juego de volúmenes externos. Una potencial ampliación de unidades llenando los huecos de la estructura colabora con la imagen de indeterminación buscada por los proyectistas.

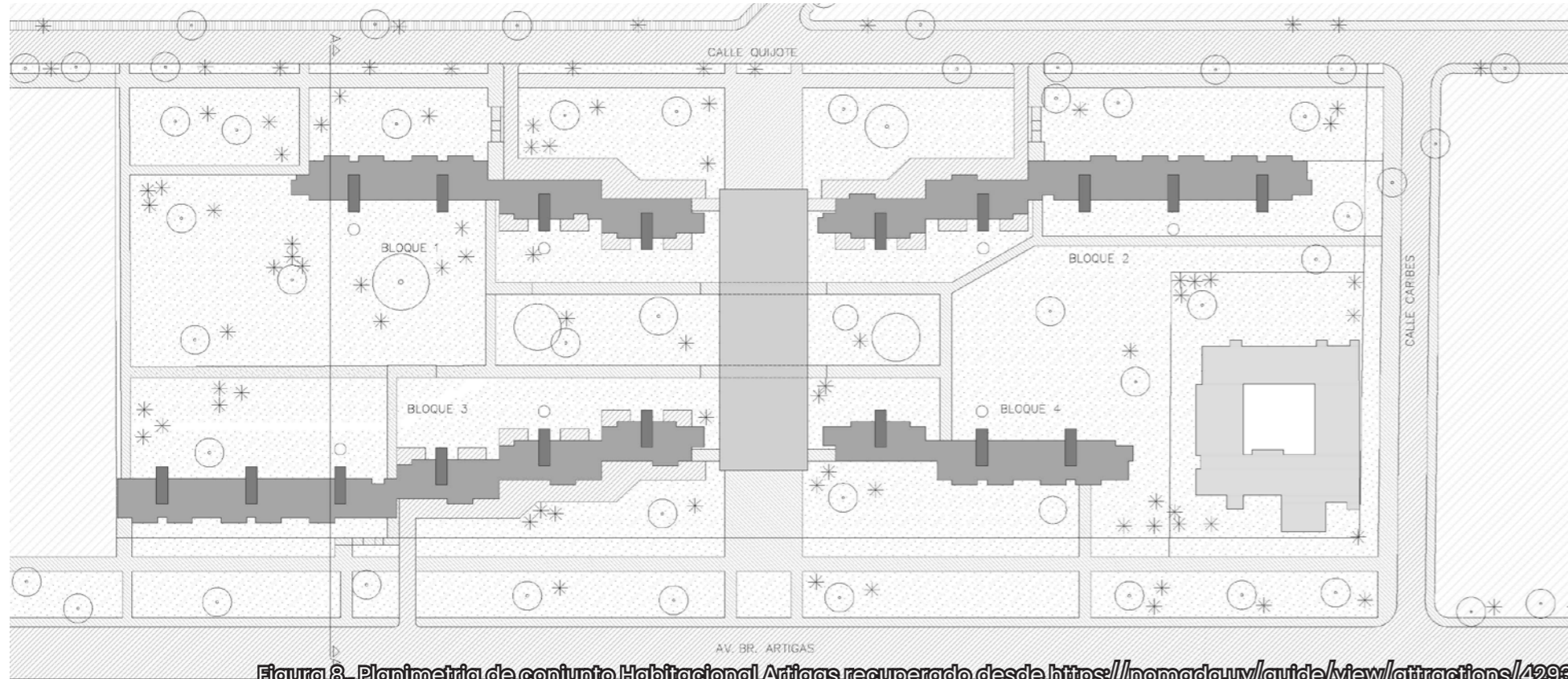


Figura 8., Planimetría de conjunto Habitacional Artigas recuperado desde <https://nomada.uy/guide/view/attractions/4293>

DIVERSIDAD TIPOLOGICA

El equipo de proyecto desarrolló 42 variantes tipológicas a partir de un mismo núcleo de servicios, introduciendo en las de mayor área un ambiente de 7m² (+7) que por su disposición estratégica podría oficiar de estudio, dormitorio, o estar, dando lugar a configuraciones diversas.



Figura 9., Planimetría de de las tipologías y formas de ocupación del conjunto Habitacional Artigas, recuperado desde <https://nomada.uy/guide/view/attractions/4293>

EXPLORACION ESTETICA LENGUAJE DE LOS MATERIALES

ARQUITECTES:

Nicolas Dorval-Bory & Emilie Faline

AÑO

2017

NOMBRE

Logements Kooperative Großstadt

IDEA PRINCIPAL

Siempre existe esta delicada tensión entre el deseo de pertenecer a un espacio común, un estilo de vida compartido, y el orgullo de ser un poco diferente, viniendo de otro lado, esperando traer interés y curiosidad entre lo que a primera vista parece un muy tejido social o arquitectónico uniforme.

En este caso la exploración emocional de los materiales al proyectar vivienda y los espacios comunes, vuelven un caso interesante, ya que por un lado explora en los sentimientos que evocan materiales del paisaje popular del campo y por otro intensiona y diferencia los programas con cambio de sistemas constructivos y materiales diversos.

EXPLORACIÓN ESTETICA

"También queríamos explorar una idea de lo doméstico a través de soluciones o materiales simples y casi vernáculos, una especie de nueva lengua vernácula, un cambio cultural que trae recuerdos de un campo remoto y atemporal a un distrito muy contemporáneo." (Dorval-Bory & Faline, 2017)

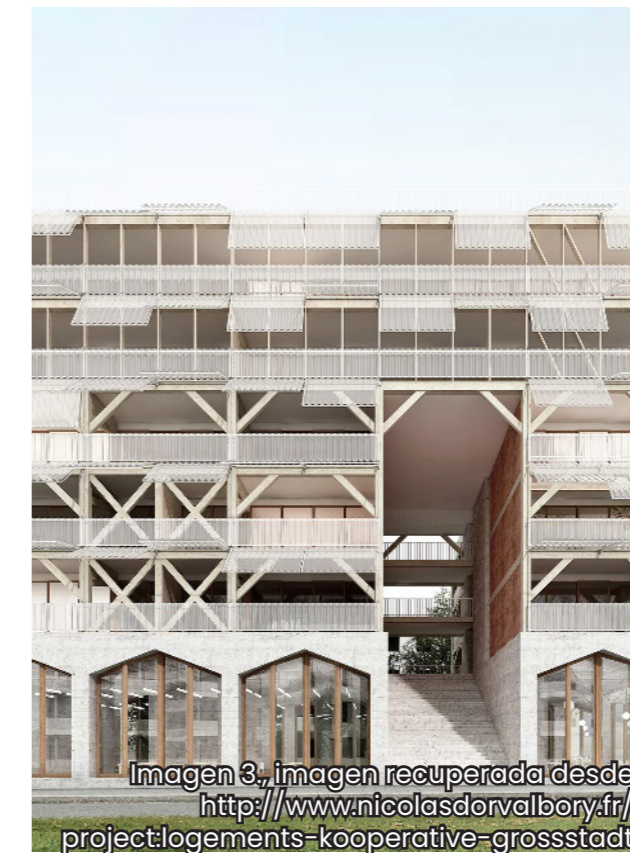


Imagen 3, imagen recuperada desde <http://www.nicolasdorvalbory.fr/project:logements-kooperative-grossstadt>

EXPLORACIÓN PROGRAMATICA

"El programa de la planta baja proporciona literalmente una base para el proceso del proyecto: al estar tan bien identificado y separado de los apartamentos, necesita tener su propia materialidad y su propio funcionamiento." (Dorval-Bory & Faline, 2017)

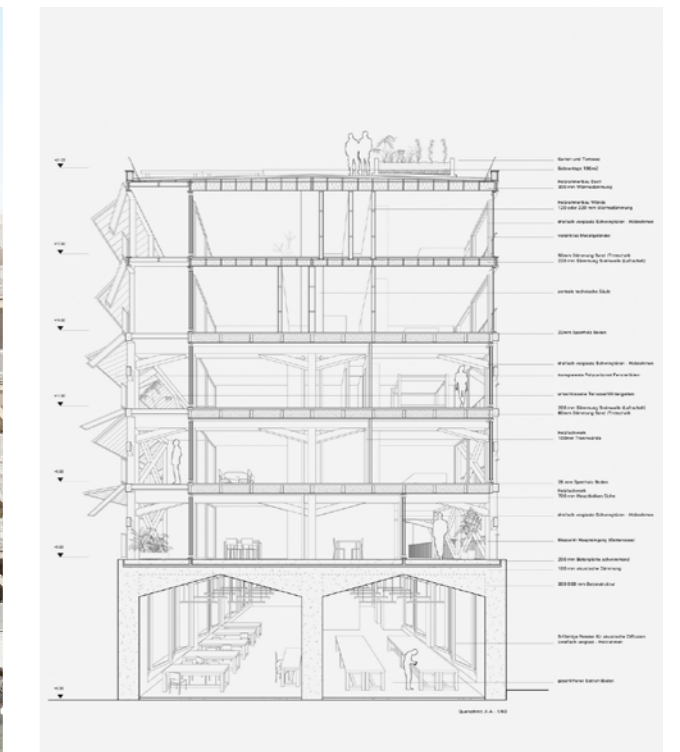


Figura 10., Planimetría en corte, recuperada desde <http://www.nicolasdorvalbory.fr/project:logements-kooperative-grossstadt>

VIVIENDA Y METABOLISMO

ante los fenómenos de crecimiento, metamorfosis y muerte, comunes en los organismos vivos. Con ello se facilita a los seres humanos el control de su propio hábitat; que, por adición o sustitución, podría adaptarse a sus deseos o circunstancias específicas.

La intención no es meramente aplicar sistemas industrializados a los espacios producidos en masa a bajo coste, sino también, y prioritariamente, expresar nuevos modos de vida y adecuarse a ellos. **(Gutierrez., E. 1990)**

ALGUNOS PRINCIPIOS METABOLISTAS

4.3. En una sociedad cada vez más diversificada, la individualidad del ser humano debe encontrar su propio espacio de desenvolvimiento.

4.4. El nuevo esquema familiar se centra en los distintos sujetos que lo integran. Esto debe corresponderse con una arquitectura creada a partir de unidades individualizadas.

4.5. Cada persona debe encontrar su propia espiritualidad en el seno de la comunidad, término que aquí adquiere un carácter temporal. Cobran así

CAPSULAS DE VIVIENDA PREFABRICADO Y MONTAJE

ARQUITECTO
KISHO KUROKAWA

AÑO
1972

NOMBRE
NAKAGIN CAPSULE TOWER.

PLANOS Y PERSPECTIVA

No es sólo un sistema de producción en masa -reducción de costes y tiempo, control de calidad-. Se trata también de introducir cambios cualitativos en los procesos constructivos: Generar un sistema selectivo de combinación de partes que ofrezca flexibilidad, variedad y facilidad en la sustitución de componentes.

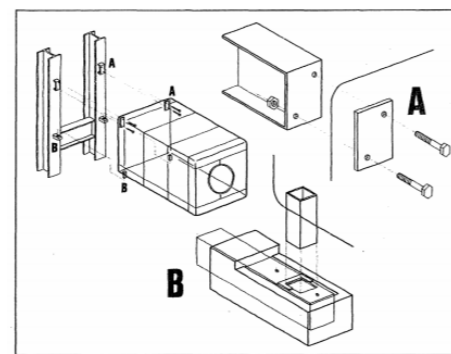


Figura 11., NAKAGIN CAPSULE TOWER, KISHO KUROKAWA, 1972. AXONOMETRIA DE LA CAPSULA Y DETALLES

importancia los lugares públicos y la idea de polivalencia del espacio.

4.7. La cápsula es la última forma de construcción prefabricada e industrializada.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Constructivamente se trata de un sistema mixto, en el que las distintas unidades prefabricadas se unen a un cuerpo-madre elaborado con procedimientos más tradicionales: las dos torres constituyen los núcleos de circulación, contienen equipamientos y sirven de soporte a las cápsulas. Ambas se conectan entre sí cada tres niveles. Poseen una estructura rígida de bastidores metálicos y hormigón armado en forma de grandes paneles prefabricados. **(Gutierrez., E. 1990)**

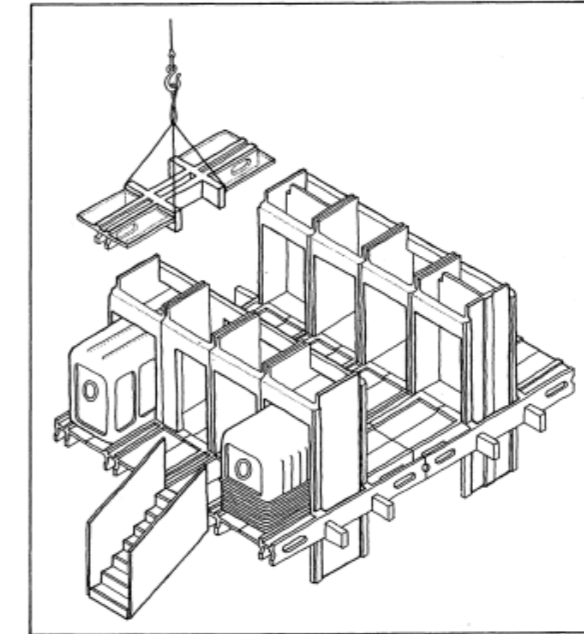


Figura 12., REFABRICATED APARTMENT HOUSE. KISHO KUROKAWA, 1962.

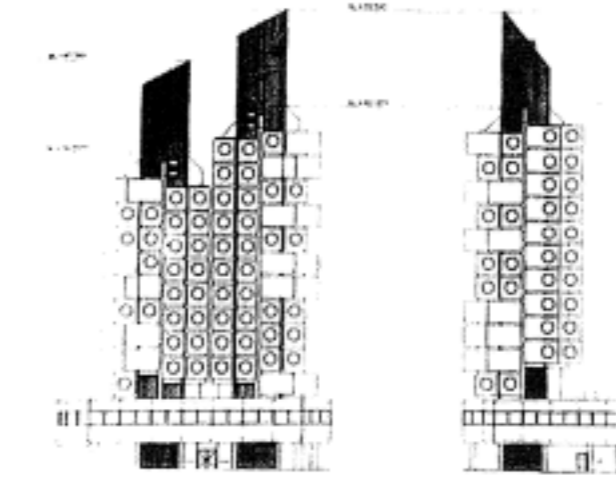


Figura 13., NAKAGIN CAPSULE TOWER. KISHO KUROKAWA, 1972. PLANOS Y PERSPECTIVA.

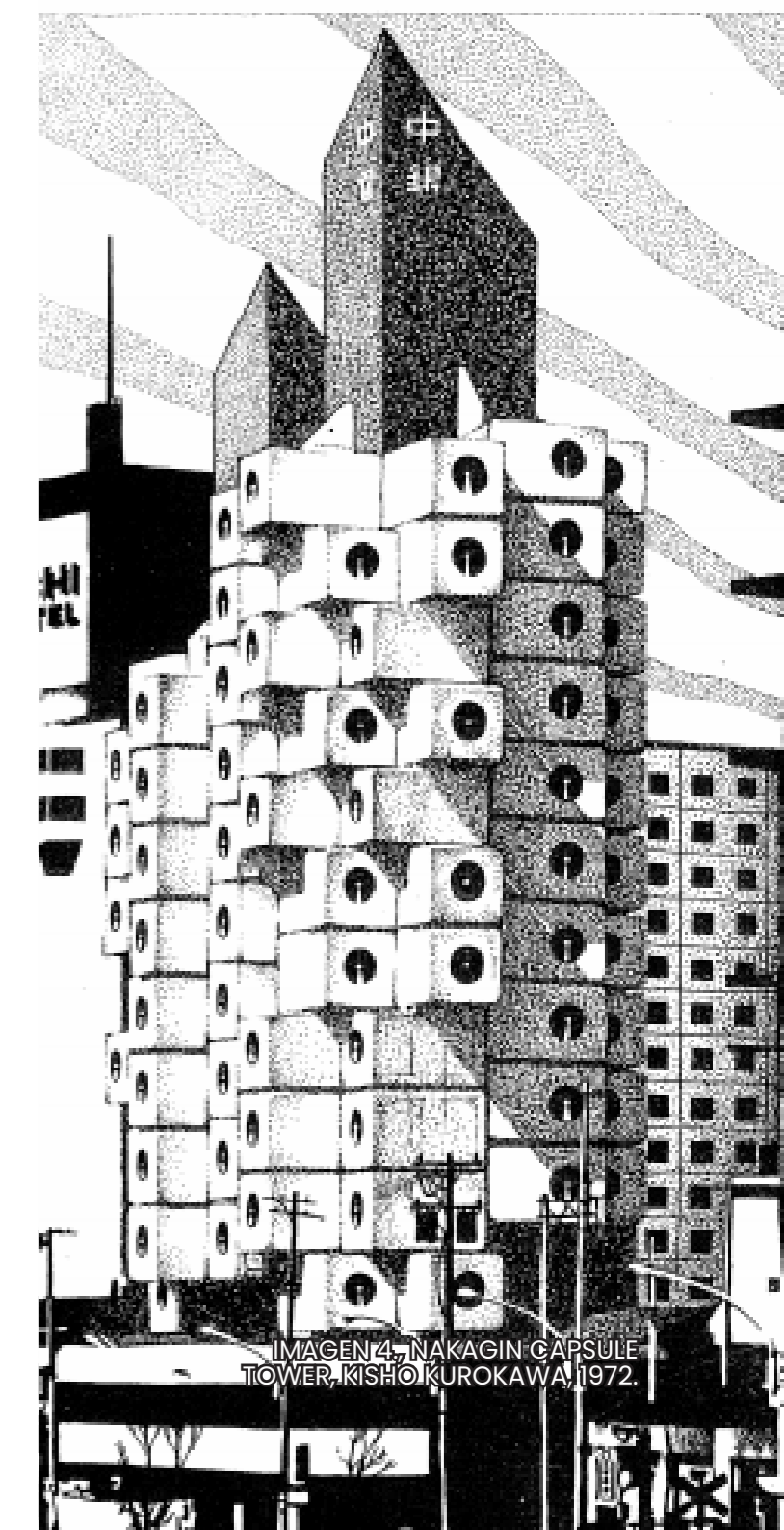


IMAGEN 4., NAKAGIN CAPSULE TOWER, KISHO KUROKAWA, 1972.

CONSTRUCCIÓN EN FASES EL TIEMPO COMO VARIABLE

ARQUITECTO
Fumihiko Maki
NOMBRE
HILLSIDE TERRACE
Shibuya (Tokio, Japón)
AÑO
1967-1998



IMAGEN 5. Interior del conjunto recuperada desde https://aplust.net/blog/el_espacio_publico_en_hillside_terrace_tour_de_los_linajes_japoneses/

Hillside Terrace es una ciudad en miniatura, realizada en fases, que tardó más de treinta años en completarse, con edificaciones de pequeña altura, espacios públicos interconectados, muretes, umbrales, pasajes y vegetación.

Maki ha pretendido construir un paisaje urbano continuo, utilizando una combinación de volúmenes escalonados, que avanzan y se retrasan respecto a la calle. Las plantas bajas en algunos casos son transparentes, o están retranqueadas y dan continuidad a elementos espaciales, como accesos en esquina o escaleras interiores, con la intención de recrear el ambiente de una pequeña ciudad en el interior de una megalópolis. (a+t research group., 2013)

La preocupación principal de Maki se ha centrado en el Programa antes que en el Plan.

El programa está más involucrado en el paso del tiempo que el plan, que pretende esa forma ideal, completa en sí misma y apta únicamente para un momento determinado.

De la misma manera, le interesan más las Master-Forms que los Edificios, ya que responden mejor al dictado del tiempo y son más flexibles y adaptables. La condición japonesa de Maki le ha

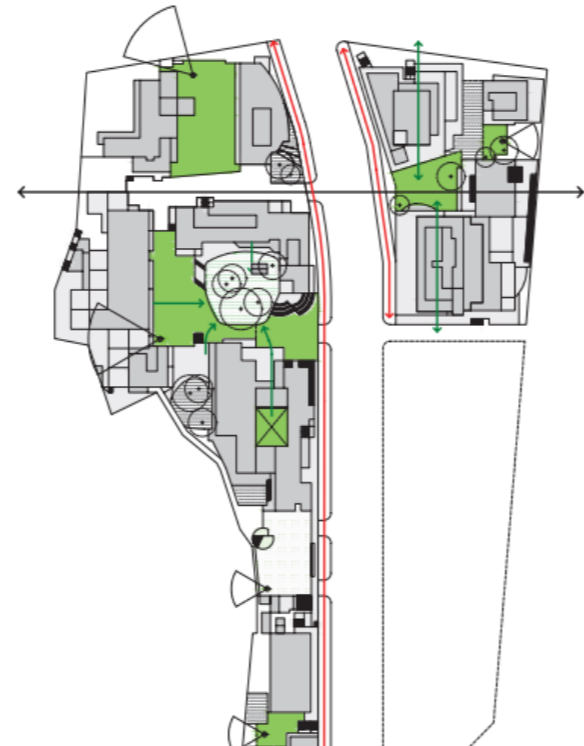


Figura 14. seleccionada desde 10 HISTORIAS SOBRE VIVIENDA COLECTIVA ANALISIS GRÁFICO DE DIEZ OBRAS ESENCIALES

permitido comprender dos cosas: el ritmo lento que se identifica con el ciclo de vida de los edificios y el inexorable destino que reemplaza viejas estructuras por otras nuevas.

Maki entiende que no se puede construir la ciudad rápidamente y considera la condición temporal como un elemento más del Diseño Urbano. (a+t research group., 2013)

CONCLUSIONES PARCIALES DEL ESTUDIO DE REFERENTES DE VIVIENDA

	COOPERATIVA DE VIVIENDA ÑUKE MAPU EN PEDRO AGUIRRE CERDA	COMPLEJO HABITACIONAL BULEVAR ARTIGAS COOPERATIVA DE VIVIENDAS	LOGEMENTS KOOPERATIVE GROSSSTADT	NAKAGIN CAPSULE TOWER	HILLSIDE TERRACE
CANTIDAD DE VIVIENDAS	32 Unidades	332 Unidades	Desconocido	140 Unidades	Fase uno: 6 viv Fase 2: 6 Viv Fase 3: 21 Viv Fase 6: 18 Viv
CANTIDAD DE ESPACIO PUBLICO % EN RELACIÓN OCUPACIÓN DE SUELO.	35% Aprox	600% Aprox	Desconocido	Desconocido	50 % Aprox
CANTIDAD DE SERVICIOS EN % EN RELACIÓN A LA VIVIENDA.	8,5% Aprox	Proporcional	28,5% Aprox	Placa Planta Baja 25%	Almenos 20%
Nº TIPOLOGIAS DE VIVIENDA.	3 Tipologías	42 Tipologías	6 Reconocidas	8 Tipologías	Desconocido
TIPOS DE SERVICIOS.	Cafetería (centro de preparaciond e alimentos) espacios de estetica y medicina natural	Locales de uso comunitario, SUM (salones de usos múltiples), sala de reuniones, biblioteca, local para adulto mayor, administración, mantenimiento, y locales comerciales de apoyo al programa habitacional. (juegos para niños, parrilleros, canchas deportivas).	taller por un lado, cafetería, biblioteca y coworking por el otro	Cobran así importancia los lugares públicos y la idea de polivalencia del espacio.	Tiendas; Restoranes; Plazas; Habitaciones; Living y cafeterías con terrazas techadas.
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Hormigón Armado	Hormigón a la vista y ladrillo confinado.	Hormigoó a la vista, Balom Framme y otro sistema de madera.	Hormigon armado y capsulas prefabricadas metal + material liviano	Hormigón Armado + Mosaico.
PARTICIPACIÓN EN LAS ETAPAS DEL PROYECTO.	Diseño participativo, en el proceso, desde el encuentro del terreno hasta el proyecto de arquitectura, y construcción de terminaciones.	Diseño participativo para el reconocimiento de las familias en el diseño de las tipologías.	Desconocido	Las capsulas se adaptan a las tipologías y las familias.	El habitante es protagonista a lo largo de los años en cada una de sus etapas.
ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL ESTUDIO DE REFERENTES QUE SON CONSIDERADOS PARA EL DISEÑO DE PROYECTO.	RELACIÓN MATERIAL / TECNOLOGIA / TRABAJADORAS. PARTICIPACIÓN DEL PROCESO COSNTRUCTIVO. VIVIENDA Y TRABAJO COOPERATIVO EN EL DISEÑO DEL CONJUNTO.	GRAN VARIEDAD TIPOLOGICA, DESARROLLAR TIPOLOGIAS, PENSANDO EN VARIEDAD DE FAMILIAS. (MIN 3) VARIEDAD POGRAMATICA.	RELACIONAR MATERIAL / PROGRAMAS EMOCIONALIDAD DEL MATERIAL	NUEVOS ESQUEMAS DE FAMILIAS. LOGICA CONSTRUCTIVA DE FACIL ARMADO PREFABRICADO.	RELEVANCIA DEL HABITANTE EN EL TIEMPO EN LA PRODUCCION DE LO PUBLICO.

Figura 15: Conclusiones preliminares; Diseñar mínimo 5 Tipologías, predominancia del Hormigón a la vista con técnicas mixtas, importancia que evoca el material y su relación con el proceso constructivo, considerar programas urbanos y otros vecinales, para asegurar la autogestión al contemplar las fases como performance del proceso cooperativo. considerar un mínimo de 35% de espacio público respecto a la ocupación de suelo.

ARQUITECTURA Y PRODUCCIÓN DE UN BIEN COMÚN URBANO

¿Que entendemos hoy en día cuando hablamos del bien común?

Creo que, para hablar de bienes comunes en la era neoliberal, hay que recalcar que, Durante los últimos quince años, los discursos sobre los bienes comunes han ganado terreno gradualmente en los estudios teóricos y movimientos sociales; Y más aún en contextos de la crisis capitalista. «los bienes comunes están convirtiéndose en una presencia ubicua en el lenguaje político, económico e incluso inmobiliario» **(Caffentzis, Federici, 2014:192)**.

El discurso del bien común se puede entender desde una perspectiva de teoría económica, de crecimiento que se basa en la riqueza social, como teoría contra-hegemónica, el poder de

lo común, como forma de dar valor y plus valor al territorio.

Es un discurso **Descriptivo**, porque identifica modelos de gobernanza comunitaria – **Constitutivo**, proporciona un nuevo lenguaje que crea un nuevo territorio o comunidad – **Expresivo**, reivindica el vínculo del territorio con la solidaridad y la ayuda mutua. (Harlotte., C. Y Ostrom., E. 2016)

En el artículo "Bienes comunes y diseño territorial autónomo" **(De la Cuadra., F. Arancibia., B. Aguayo., C. Eduardo Letelier Araya, 2020)** se plantea desde lo performativo, por el proceso de hacer economía, abriendo infinitas posibilidades, y devolviendo protagonismo a los actores territoriales frente a las estructuras naturalizadas, devolviéndoles capacidad de acción e incidencia, empoderando el hábitat colectivo.

En el mismo artículo se explica "La ciencia económica neoclásica se ha construido sobre la base de un modelo de acción y decisión, que no da cuenta de la diversidad de subjetividades – intereses apasionados– que animan lo económico. Más aún, la economía-disciplina ha construido la economía-cosa **(Latour y Lépinay, 2008)**, en lo

que **Polanyi (1957)** denominó una gran profecía auto-cumplida. La economía-práctica se entiende así como el resultado de las decisiones y acciones que cursamos y donde el rango de racionalidades es más amplio y diverso que la abstracción conceptual moderna y fuertemente masculinista del hommo economicus.

Desde una perspectiva sustantiva, anti-utilitaria y performativa los bienes comunes pueden ser definidos como aquellos en cuya creación, uso, consumo, gobernanza, circulación y ampliación participa más de un individuo. Esta visión convoca a entenderlos no como un conjunto delimitado de bienes naturales, sino como resultado de prácticas políticas colectivas y generativas que los crean, cuidan y expanden permanentemente.

Esto quizás se debe al hecho de que los bienes comunes actúan como amortiguadores contra el impacto destructivo del neoliberalismo y ofrecen un manejo comunitario de los recursos, incluso si estos se mantienen como «vías a un capitalismo con rostro humano» **(Caffentzis, Federici, 2014)**. Muchos bienes comunes se crean como tales ante la privatización o agotabilidad. Ejemplos en Chile sobran

ADAPTABILIDAD EXTREMA ESPACIO REPROGRAMABLE

NOMBRE
FUN PALACE

ARQUITECTO
Cedric Price

AÑO
1961 - 1972

IDEA PRINCIPAL

El diseño se basa prácticamente en un sistema de andamios y pasarelas móviles, junto a muros también móviles, enlazado mediante un sistema virtual que permitía reorganizar el programa de acuerdo al flujo de la gente. Diseñado con una capacidad para 55,000 personas, el único elemento fijo era una gran red con 75 torres de acero que se levantan sobre una gigantesca base horizontal y que al cabo de 10 años sería desmontada.

por mencionar, la Lucha por el Agua como Bien Común desprivatizado de Modatima que hoy coloca a Rodrigo Mundaca como Gobernador de Valparaíso y a 4 Constituyentes. O la lucha de los Comités de vivienda y las Tomas de terreno ante la precariedad del hábitat.

MODO DE PRODUCCIÓN

«es una 'combinación' particular de elementos» indicada por él como: **acumulación de dinero** (por sus dueños), **acumulación de medios técnicos de producción** (maquinaria y experiencia de trabajo), **acumulación de materias primas** (naturaleza), **y acumulación de productores** (el

proletariado, teniendo nada más que su capacidad de trabajo, distinguida de su evolución en una clase obrera) (Althusser, 2006:198). *"Considerar el equilibrio entre los elementos, controlando la depredación natural y la explotación laboral."

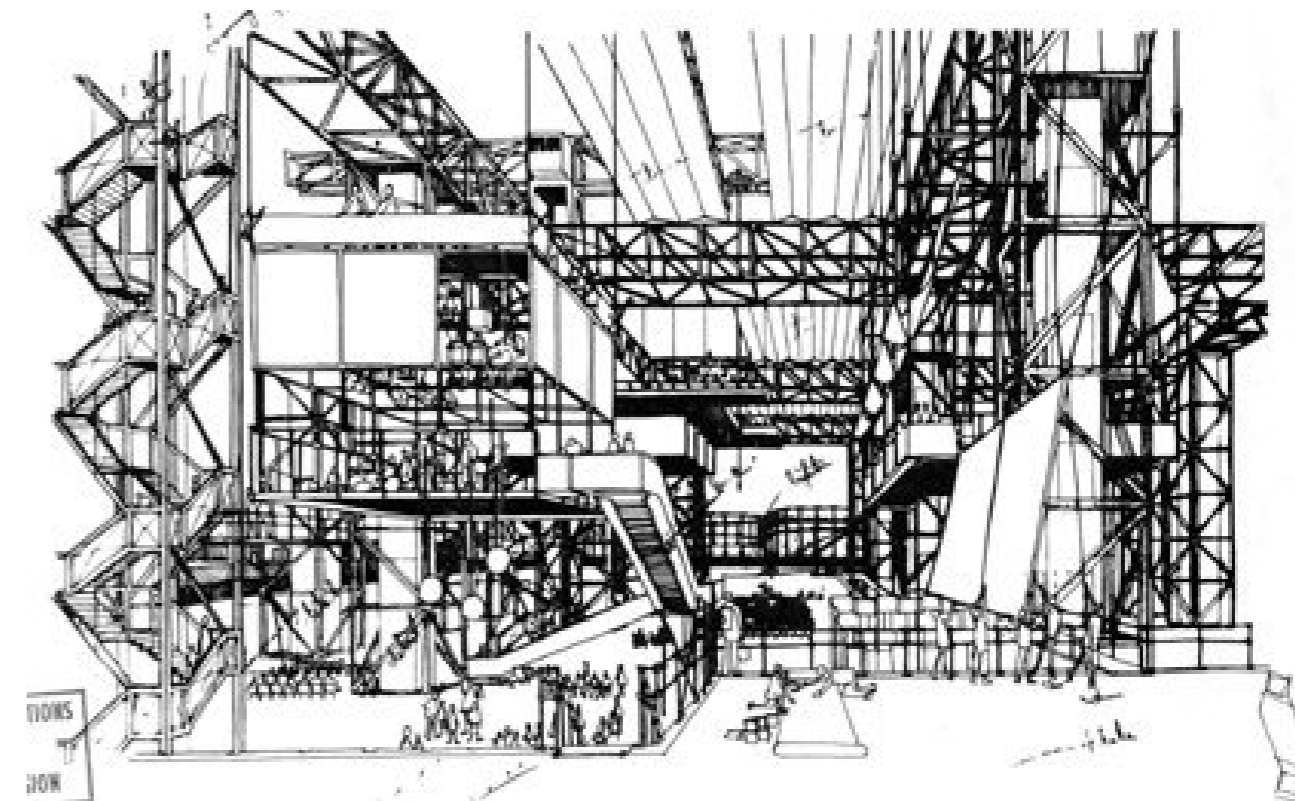


Figura 16., croquis original FUN PALACE, imagen desde plataforma arquitectura.

METODO DE GOBERNANZA

El tema de la gobernanza también está siendo fuertemente desafiado en el marco de una nueva era de los bienes comunes, revelando nuevas estrategias de manejo común y procedimientos comunitarios de toma de decisiones. En oposición a las formas de organización jerárquica y a las intervenciones de un estado autoritario, la 'comunalización' propone una forma alternativa de gobernanza horizontal, no estatal ni jerárquica. **Elinor Ostrom (en Harvey, 2012:69)**

OPERACIÓN SOBRE BIENES COMUNES

las economías sociales y solidarias, las propuestas de decrecimiento, de otro desarrollo, de alternativas al desarrollo en América del Sur, la economía ecológica, así como también el trabajo sobre heterogeneidad económica.

Comunalización económica
Esta reflexión se entronca en una amplia tradición heterodoxa en el pensamiento que algunos llaman «sustantivista», otros «anti-utilitarista» y más recientemente «performativa»

lo performativo de la actividad económica **-como proceso que se**

está haciendo, lo que deja abierta distintas posibilidades de futuro- y la relevancia de los actores frente a estructuras naturalizadas. Con ello devuelve la capacidad de acción e incidencia política de los actores y contribuye a un discurso económico empoderador.

el foco de análisis deviene en problematizar colectiva y participativamente prácticas económicas éticamente arraigadas ya existentes en una política de comunalización y construcción de diseños territoriales como los que

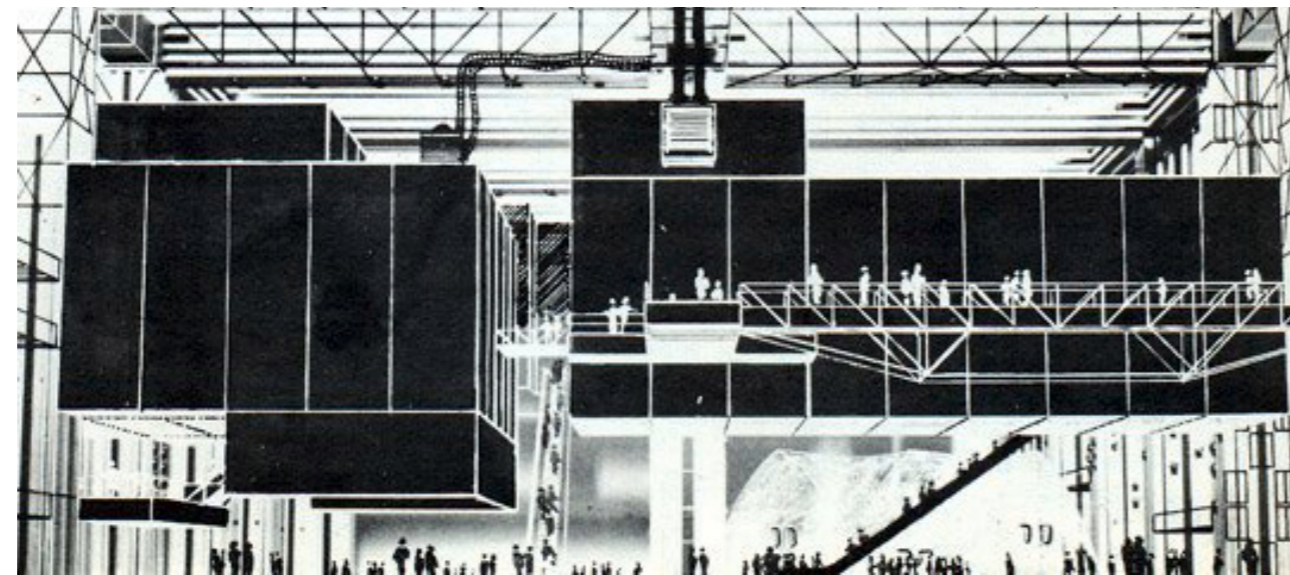


Figura 17., croquis origina FUN PALACEI, imagen desde plataforma arquitectura.

se describen en este volumen- que permita modelarlas y amplificarlas hacia otros espacios territoriales.

Así, frente a la «tragedia de los comunes», se subraya la puesta en práctica de lo común, apelando a una comunidad de agentes que producen, mantienen y hacen circular comunes en un proceso de «comunalización»

COOPWORK CO-GESTIÓN PARTICIPATIVA

NOMBRE
Ciudades productivas

ARQUITECTXS
YDEA es el equipo del Perú conformado por Sebastián Morales, Johana Salazar, Elaine Sanchez y Diego Morales

PROGRAMA
Agricultura urbana, deportes y eventos itinerantes, viviendas, comercios y equipamientos.

IDEA PRINCIPAL
COOPWORK permite a los usuarios intercambiar un servicio relacionado al mantenimiento y a la renovación de los espacios comunes. De esta manera se crea un círculo virtuoso de actividades productivas que aumentan el poder adquisitivo de los habitantes.

Imagen 6., imagen desde plataforma arquitectura.

Figura 18., Cuadro de tipologías de espacios comunes, elaboración propia apartir de Plataforma arquitectura



TIPOLOGIAS DE ESPACIOS COMUNES	DE ESPACIOS COMUNES	TRABAJOS DE ESPACIOS COMUNES	GRADO DE FORMACIÓN
Espacios Exteriores	Mantenimiento y lavado de basura Barrido del inmueble Mantenimiento de áreas de juego Mantenimiento de granjas, huertas Mantenimiento de parques	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Envolvente del Inmueble	Limpieza de superficies de vidrio Limpieza de fachadas Limpieza de elementos metalicos Trabajos de pintura	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Espacios Interiores Comunes	Barrido del hall de entrada Mantenimiento de bodegas Vertederos de basura de lavado local mantenimiento de techos y cubiertas Trabajo de pintura	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Shaft de Escalera	Barrido y limpieza Limpieza de puertas	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Caja Ascensor	limpieza de suelos, rampa de espejos Mantenimiento del ascensor chequeo periodico. (6 semanas)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Shaft de Basura	Mantenimiento de red y radiadores Calculo y mantenimiento de calderas Chequeo periodico	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Otros Servicios	Custodia reportes de degradación / desorden Seguimiento del buen funcionamiento	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Gestión y Administración	Colaboración con organizaciones Colaboración y difusión documental Colaboración y gestion de archivos Colaboración y gestión financiera	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Reparación Tecnica Profesional	Trabajo de plomeria Trabajo de electricidad Diagnostico energetico Mantenimiento del zinc Diagnostico de termitas Trabajo, estructuras obras mayores	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

LA LUCHA POR LA APROPIACIÓN DEL BIEN COMÚN

Considera la ciudad como un espacio urbano predilecto para la Lucha de Clases y para los conflictos de interés, en esta disputa por la ciudad, la mercantilización ha disminuido el estado y su participación en la construcción de bienes públicos, Además, los bienes públicos, no se consideran bienes comunes sino son apropiados por la organización social y el potencial de la comunidad, mediante la acción política activa. (Harvey., D. 2012)

BIENES COMUNES URBANOS

Hardt y Negri (2012) menciona sobre los bienes comunes

<<Son dinámicos e incluyen tanto el producto del trabajo como los medios para su futura producción, los bienes comunes son las lenguas que creamos, las practicas sociales que establecemos, los modos sociales que definen nuestras relaciones.>>

CONCEPTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO DESDE EL BIEN COMÚN

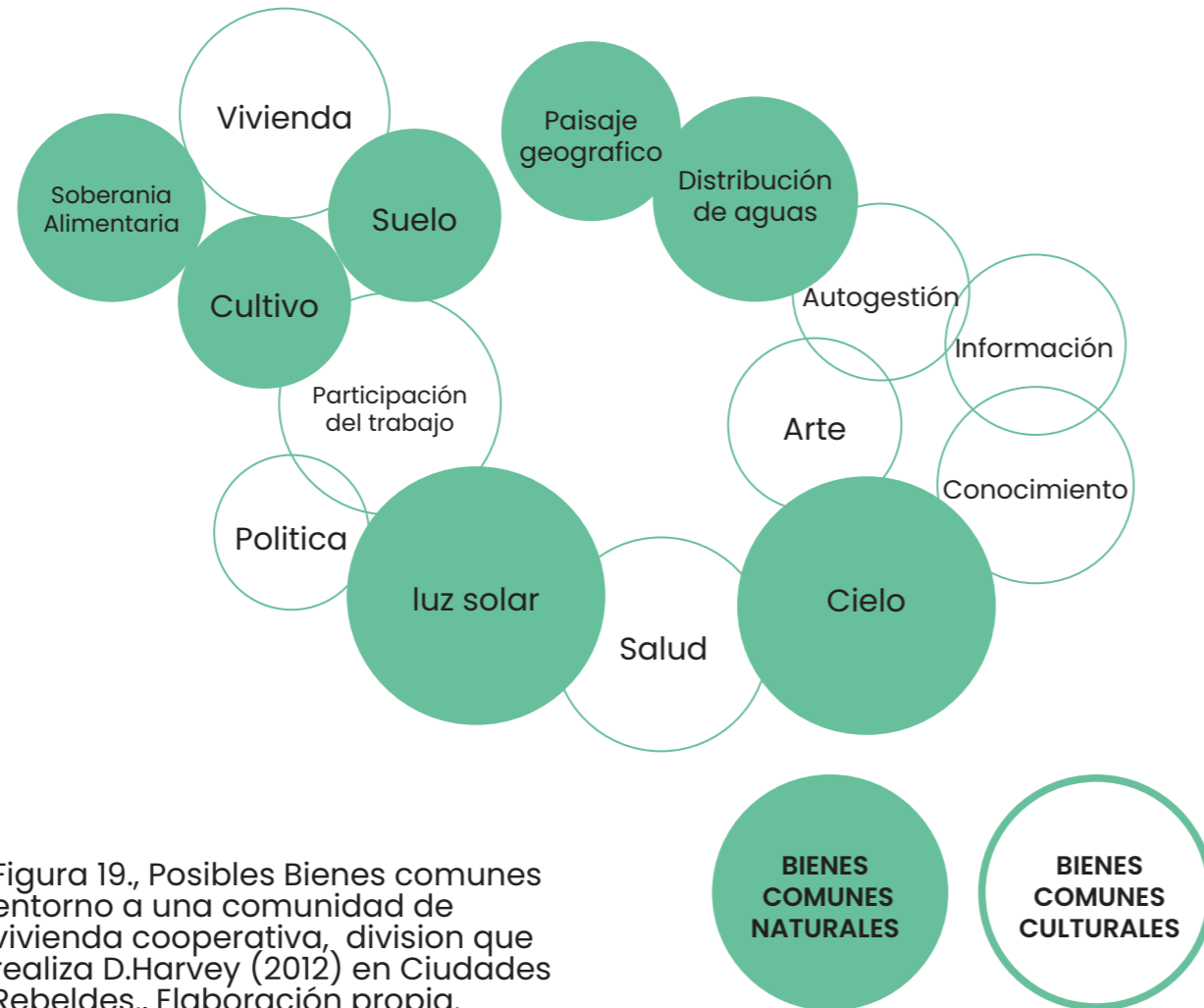


Figura 19., Posibles Bienes comunes entorno a una comunidad de vivienda cooperativa, division que realiza D.Harvey (2012) en Ciudades Rebeldes., Elaboración propia.

AGRICULTURA URBANA COMO BIEN COMÚN

Historia de contexto en America Latina (ABYA YALA)

La agricultura urbana es una alternativa para la soberanía y la seguridad alimentarias, ya que, según la ONU, en 2030 cerca del 61% de la población mundial vivirá en ciudades (**Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe, ONU/HABITAT, 2010**).

En las grandes urbes de la región, los alimentos que la población consume son principalmente importados y no producidos en ámbitos cercanos – urbanos o periurbanos– por lo que, ante catástrofes naturales o situaciones de conflicto social, político o militar, corren el riesgo de sufrir desabastecimiento de alimentos, ejemplo claro es la situación desatada tras la pandemia, que repercutio principalmente en los sectores vulneables con baja capacidad adquisitiva y altos indices de desigualdad que presenta nuestro

pais, ocupando el puesto siete de los países más desiguales del mundo según el Banco Mundial, obteniendo 0,50 en el Coeficiente de Gini. (**Banco Mundial "Taking on Inequality" 2016.**)

Existen diversas alternativas en el continente levantadas desde los territorios y organizaciones locales, que han sido apoyadas desde la gobernanza local y politicas publicas estatales, algunos casos ejemplares son:

1) La Plataformade Agricultura Urbana en Lima (PAUL), que ha implementado el proyecto "Alimentando Lima desde adentro" (ALDA) en las zonas urbanas y periurbanas de esta ciudad.

2) Más allá de lo productivo se encuentra la de EcoTambo, cuyo trabajo de agricultura urbana y periurbana en Bolivia le ha hecho posible constituir "una experiencia de tejido colaborativo para la investigación" (p. 15)

Es así como la presencia de espacios urbanos naturales (parques y jardines, camellones, baldíos, etc.) puede hacer contribuciones importantes para algunos sectores de la población. Esta es la idea que generalmente se maneja cuando se habla de agricultura urbana,

pero quizá su papel más importante no sea la producción sino impulsar procesos educativos y de capacitación hacia estrategias agrícolas de escala familiar. (Pag 7)

Es así como la agricultura urbana se posiciona como una forma de crear autonomía territorial, económica y social, en pos del bien común, por su potencial proceso educativo de formación y económico.



Imagen 7., extraída desde LEISA, 2019.

La relación interactiva entre territorio, individuo y comunidad es uno de los elementos que más potencian las iniciativas de agricultura urbana en Cali, La promoción de este tipo de iniciativas requiere de un marco legal y político que trascienda los gobiernos temporales y reconozca la alimentación como un motor de desarrollo social y económico dentro de la ciudad. (Rankin., S, Mosquer. E. 2019)

La FAO utiliza las Escuelas de Campo para promover la intensificación y diversificación de la producción hortícola. Estas Escuelas enseñan a los pequeños campesinos el Manejo Integrado de Plagas (que reduce el uso de productos químicos tóxicos para el control de plagas y enfermedades), y los cultivos y prácticas agrícolas mejoradas adaptadas a las condiciones locales. (Santillán., T. 2019)

Mediante el fomento de las buenas prácticas agrícolas, las escuelas de campo ayudan a crear sistemas de producción sostenibles que respetan el medio ambiente y garantizan la inocuidad y calidad de los productos.

Los proyectos de la FAO promueven el uso de compost orgánico en los entornos urbanos y forman a los

horticultores en el reciclaje seguro de las aguas residuales para el riego. Todas estas prácticas afectan directamente a los suelos urbanos, que restauran y salvaguardan para las generaciones futuras.



Quizás lo más interesante no sea analizar esto sólo como fenómeno urbano, sino ver que nos está sucediendo a los habitantes de las ciudades que tenemos esta necesidad de reconectarnos con la tierra y la producción de alimentos transformando como consecuencia el paisaje urbano.

ESQUEMA DE AGROECOLOGIA



Figura 20: Agricultura en Lima, desde Revista de agroecología, volumen 35, numero 3. Edición latinoamericana.

PRODUCTIVIDAD A ESCALA FAMILIAR

Estudios de la FAO muestran que un micro-huerto de un metro cuadrado puede ofrecer alguno de los siguientes rendimientos:

- Cerca de 200 tomates (30 kg)
- 10 coles cada
- 100 cebollas
- Lechuga: 12-16 unidades
- Zanahorias: 4-5 kg
- Apio: 4-6 kg
- Rábano: 10-14 unidades
- Remolacha colorada: 4-5 kg
- Cebolla: 3-4 kg
- Judías de mata: 1,5-1,8 kg
- Judías de enrame: 2-3 kg
- Pepino: 2-3 kg
- Tomate: 7-10 kg
- Pimiento: 2-3 kg

El cultivo intensivo de una amplia gama de hortalizas, raíces y tubérculos y hierbas en espacios pequeños, conocidos como micro-huertos, es sostenible y altamente productivo y puede ser manejado fácilmente por cualquier persona.

PRODUCCIÓN DE HORTALIZA CAMAS PRODUCTIVAS

NOMBRE

Ayllu 21

HABITANTES

Organización IPES en conjunto con la Red de Comités Ambientales de Villa El Salvador, Lima, PERÚ

PROGRAMA

lugar para producir almácigos, áreas decapacitación y de investigación, una zona de compostaje y alrededor de 39 camas productivas, asignándose dos camas a cada familia de la organización que participaba.

ETAPAS

1º RECUPERA un área pública en total abandono (VERTEDERO actual se encuentra verde, productiva y saludable, 2º; REIVINDICA el espacio público; ocupado por miembros de la comunidad cuidando los cultivos, niñez jugando, y jóvenes en trabajo de huerto, 3º un vínculo de PERTENENCIA a la comunidad



CONCLUSIONES PARCIALES DEL ESTUDIO DE REFERENTES DEL BIEN COMÚN

	FUN PALACE	CIUDADES PRODUCTIVAS	AYLLU 21
CANTIDAD DE ESPACIO PÚBLICO % EN RELACIÓN OCUPACIÓN DE SUELO.	Desconocida	50% aprox	100% Aprox
PROGRAMAS URBANOS	Pérdida de la idea de programa.El Fun Palace integró indistintamente ocio, entretención, educación y actividades productivas en un centro social capaz de transformarse e interactuar con sus usuarios.	Agricultura urbana, deportes y eventos itinerantes.	Áreas de comercio y trabajo, de capacitación y de investigación. Agricultura Urbana
TIPOS DE SERVICIOS.	Noción cibernética de sistema-objetivo. En términos cibernéticos, un sistema es un artefacto con una función subespecificada capaz de transformarse y redefinirse a sí misma en vistas de un objetivo.	Condominio de 5,000 viviendas, la agricultura urbana, deportes y eventos itinerantes. Así como la construcción comercios y equipamientos.	Zona de compostaje y camas productivas, espacio apropiado para cultivar hortalizas, plantas aromáticas, plantas ornamentales y árboles.
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Andameaje de torres, y paneles móviles.		Sistema de riego
PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS ETAPAS DEL PROYECTO.	Agente constante de cambio.	Administra y gestiona el proyecto en el tiempo, con un sistema de cuidados del espacio.	
ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL ESTUDIO DE REFERENTES QUE SON CONSIDERADOS PARA EL DISEÑO DE PROYECTO.	ADAPTABILIDAD EXTREMA ESPACIO REPROGRAMABLE	COOPWORK CO-GESTIÓN PARTICIPATIVA NUEVAS DINÁMICAS ENTRE LOS HABITANTES, LA TECNOLOGÍA, Y LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS.	PRODUCCIÓN DE HORTALIZA CAMAS PRODUCTIVAS

Figura 21: El bien común debe encontrar equilibrio entre la participación protagonista del habitante, en la producción de su hábitat, valorizando su conocimiento, a través de la educación comunitaria, redes de apoyo colectivo, sus herramientas y capacidades laborales, y la protección medioambiental de su hábitat urbano, así como de la naturaleza en relación con la tecnología y prácticas cotidianas.

CAPITULO 3 MARCO CONTEXTUAL



Figura 22., Grafica colaborativa para Obra Común. (Cousins, C. 2020.)

CONTEXTO OPERATIVO

PROGRAMAS COLECTIVOS DEL ESTADO

Los subsidios colectivos para la postulación a proyecto de vivienda, son prácticamente la minoría, porque ni el programa de integración social que puede ser interesante según como se plantee, considera la colectivización del proceso.

Es aquí donde destaca el **FSEV** ya que es el único el cual está pensado para los comités de vivienda, y ha incorporado, programas y conceptos interesantes como la: Co-propiedad, La densificación de Pequeños Condominios o La vivienda en arriendo de la Inmobiliaria Popular de Recoleta o el mismo cooperativismo de vivienda.

A pesar de estos avances normativos, siguen sucediendo graves problemas en la ejecución de las Políticas Públicas. Por un lado se ejecuta con un instrumento focalizado para el 40%

más vulnerable del RSH y un proceso que se retarda si es que no existe capacidad de presión por parte de los comités, esto refleja lisa y llanamente el despojo del sector privado en lo que respecta a la demanda habitacional, para los sectores más vulnerables del país.

La promoción de proyectos de vivienda de mayor escala, que densifiquen de manera estratégica y proteja el bien común al mismo tiempo, deben ser proporcionado por el Estado y apoyado en la pequeña y mediana empresa privada. Y tener a modo de sugerencia algunos lineamientos trabajados durante los ramos de Magister de Habitat Residencial lineamientos

- 1) Visión intercomunal mediante un proyecto de ciudad participativo y vinculante.
- 2) Promover otras formas de relaciones sociales
- 3) Prioridad de densificación periférica para los proyectos de vivienda de interés Social.
- 4) Priorizar el interés social del suelo, para el bien comunitario.
- 5) Aumento de Facultades de los gobiernos locales.
- 6) Reconocimiento de los cuidados y trabajo doméstico.

7) Promover otras formas de propiedad.

Hoy se debería dotar de musculatura política a los gobiernos locales, (municipalidades), ya se ha comprobado la importancia de su gestión en el impacto del territorio y sus comunidades. Pero se ha visibilizado también, lo poco que pueden hacer respecto a su gestión del suelo, debido a que carece de facultades. Respecto a este último punto lo que hay que tener presente, es que, ante el incremento de la capacidad municipal, en territorios donde se implemente por ejemplo la Inmobiliaria Popular, es que el asistencialismo estatal, no se imponga sobre la soberanía popular, quienes deben exigir metodologías participativas y vinculantes en el proceso de mejoramiento de su hábitat. Y el estado proveer los medios de reunión, de co-gestión y co-financiamiento directo. Permitiendo la instrumentalización institucional por parte de los códigos populares para afirmar una democracia más robusta, desde la gestión comunitaria.

COOPERATIVISMO DE VIVIENDA EN EL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN A LA VIVIENDA

El marco contextual estará enfocado en las políticas públicas actuales acordes a los temas de comités de vivienda y cooperativas de vivienda que promuevan la articulación colectiva y pueden ser caballito de batalla para el poder popular.

Para ello es necesario estar al tanto de las políticas actuales, principalmente relacionadas a temas habitacionales, para así aplicarlas al contexto normativo.

Actualmente, las cooperativas de vivienda definidas en la Ley N°19.832 como ley general de cooperativas de 2003, mantienen el objetivo de entregar soluciones habitacionales a sus miembros y en base a este se definen dos tipos: Cooperativas cerradas de vivienda y Cooperativas abiertas de

vivienda, para hacer referencia al caso de estudio detallaremos solo la Cooperativa de vivienda cerrada, las cuales se crean para desarrollar un único proyecto habitacional. En esta categoría también entran las cooperativas de servicios habitacionales, cuando sus socios habitan la misma comuna, permitiendo la construcción o mejoramiento de equipamientos y servicios.

Entre los años 2016 y 2017 con la implementación de los programas habitacionales Fondo Solidario de Elección de vivienda (D.S.49) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se abre la posibilidad de que las Cooperativas cerradas de Vivienda, que reaparecen en este periodo, puedan optar a subsidios que financian el proyecto habitacional y por otra parte, autogestionar su proyecto asumiendo las labores de una Entidad Patrocinante (EP), con el objetivo de aumentar la calidad y mejorar la localización de las viviendas. (Soto., N. 2021)

Susana Aravena antropóloga de Red Hábitat Señala que la alcaldesa del partido comunista Claudina Núñez, se considera clave, en los permisos y

Programas	Subsidio	Características
Comprar una vivienda	Para familias de Sectores Vulnerables (D.S. 49)	permite adquirir una casa o departamento, nuevo o usado, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales, a familias sin vivienda y que viven en una situación de vulnerabilidad social.
	Para familias de Sectores Medios (D.S.1)	dirigidos a personas con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o con recursos propios. Se puede comprar una vivienda nueva o usada, en sectores urbanos o rurales.
	Programa de Integración Social y Territorial (D.S. 19)	proyectos que acogen a familias vulnerables y de sectores medios, en barrios bien localizados, cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes.
	Integración Social y Reactivación Económica D.S 116	busca ampliar la oferta habitacional para que las familias chilenas puedan optar a más y mejores viviendas.
	Subsidio leasing habitacional	permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de hasta 2.000 UF en todo el país, a través de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.
Construir una vivienda	Para familias de Sectores Vulnerables (D.S. 49)	permite construir una casa o Departamento, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o Rurales, a familias sin vivienda y que viven en una situación de vulnerabilidad social.
	Para familias de Sectores Medios (D.S. 1 y Deudores habitacionales)	dirigidos a personas con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o con recursos propios. Se puede construir una vivienda en sitio propio o densificación predial en sectores urbanos o rurales.
Arrendar una propiedad	Subsidio de arriendo (D.S. 52)	programa de apoyo al arriendo de viviendas destinado a grupos familiares cuyo jefe de familia tenga hasta 30 años de edad y pertenecientes hasta el tercer quintil de vulnerabilidad.
Mejoramiento de viviendas o barrios	Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario	mejorar barrios a través de la construcción o mejoramiento del equipamiento comunitario o de área verdes.
	Mejoramiento de la Vivienda	con este subsidio las familias pueden interrumpir el deterioro de sus viviendas y renovar sus hogares
	Ampliación de la Vivienda	Este subsidio permite a las familias ampliar la vivienda

Figura 23., Cuadro comparativo de Subsidios., extraído desde Memoria de título de Bianca Polinario, 2019.

gestión. En las palabras de Susana: "Lo coordinamos con la Claudina, en el segundo periodo de Bachelet, esto fue el año 2013 y el 2015 se incorpora al DS°49 el artículo 105 que permite a las cooperativas de vivienda cerrada acceder a financiamiento estatal, fue así como lo instalamos." (Aravena., S. 2020)

LEY DE COOPERATIVISMO DE VIVIENDA

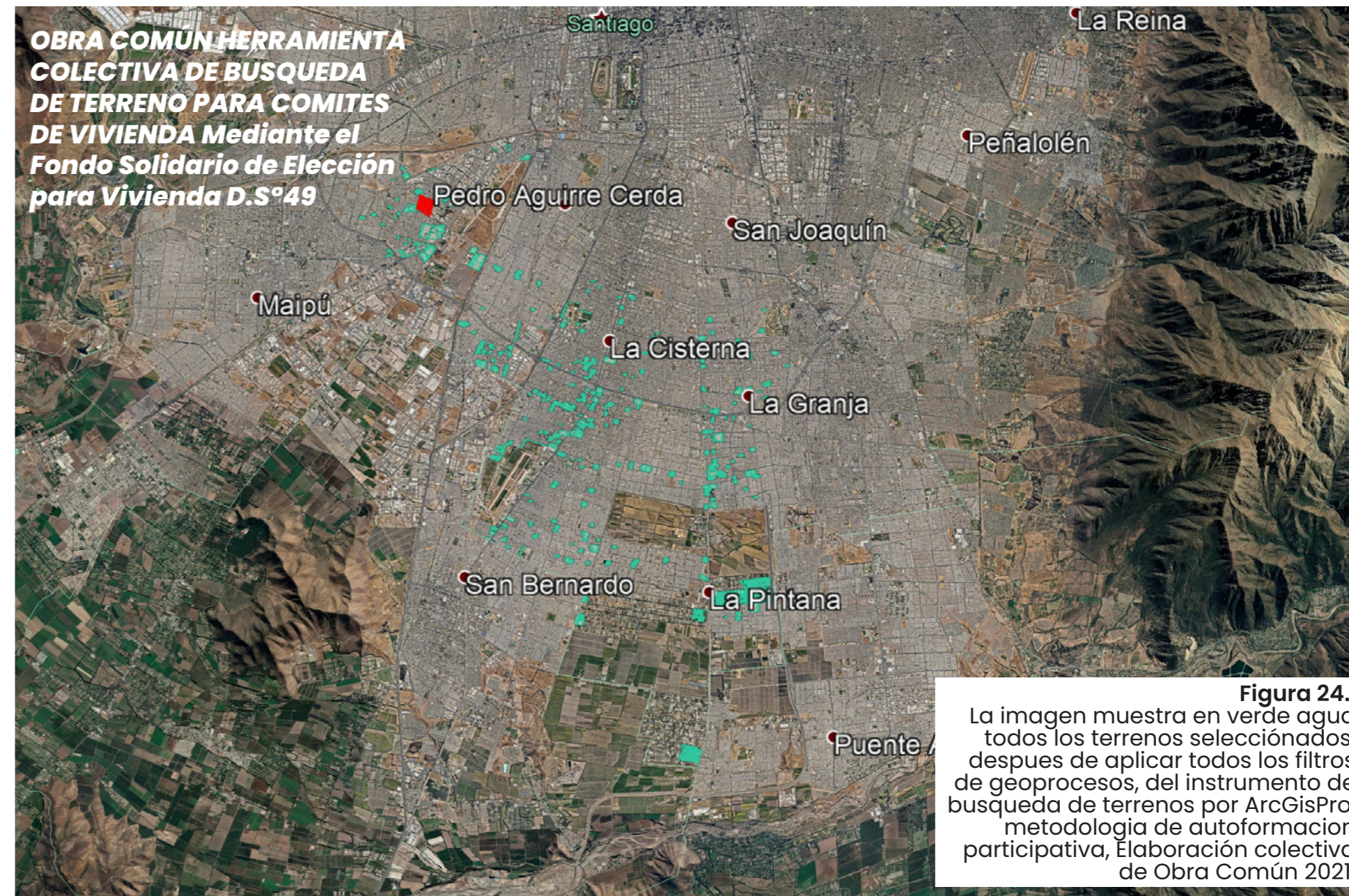
"Las cooperativas cerradas de vivienda, reguladas por el DFL N° 5, del Ministerio de Economía, [...], serán consideradas como grupo organizado para los efectos de la postulación al presente programa, pudiendo además actuar como Entidad Patrocinaste para gestionar su proyecto habitacional"

La cooperativa deberá contratar la realización de las labores correspondientes a la Asistencia Técnica, Jurídica y Social con profesionales competentes inscritos en el Registro Nacional de Consultores regulado por el DS N.º 135 (V. y U.), de 1978, en los rubros, especialidades y categorías que corresponda." (D.S.49, Artículo 5, extracto).

"Las cooperativas cerradas de vivienda no se disuelven ni liquidan por el hecho de haber asignado en dominio a sus socios la totalidad de las viviendas por ellas construidas, si su objeto contempla el equipamiento y desarrollo comunitario." (Ley General de Cooperativas, Artículo 83).

Mientras que en un principio la cooperativa entrega a sus socios el Uso y el Goce, el título de dominio puede ser solicitado por cualquiera de sus socios, mientras haya cumplido con las obligaciones económicas definidas en el propio estatuto de la cooperativa. De igual forma "las cooperativas podrán conservar la propiedad de sus viviendas cuando el acreedor hipotecario que otorgó los créditos para construirlas así lo exija" (DFL N°5, 2003) lo que se traduce en que, si no es exigido por el banco que otorga el crédito, la propiedad colectiva del inmueble puede disolverse.

En la resolución exenta 11.504 sep 2017 se plantea desde el FSEV (ds49) un modelo de adquisición de suelo y vivienda para cooperativas cerradas de vivienda, es un modelo piloto, Con máximo de 70 viviendas.



COMUNA DE CERRILLOS BUSQUEDA DE TERRENO PARA PROYECTO DE VIVIENDA

La visita a Cerrillos, inicia tras el desalojo de la toma de terreno Alaska en el sector del Parque del Pajonal, límite entre Cerrillos y Maipú. El trabajo realizado, tuvo como fin establecer un vínculo con la gente, y poner en práctica la herramienta de búsqueda de terreno, la comunidad se termina organizando en un comité y finalmente disminuye su participación y contacto.

PRIMER MOMENTO

Visita a espacio en Disputa: Sector el pajonal Cerrillos-Maipú. Pobladores allegados se toman terreno (habilitado para áreas verdes y equipamiento) en Calle Alaska que antes hubo un intento de toma por parte de Migrantes. La disputa se concreta con intervención de Carabineros y gobernanza, ya que se estimula la acción gubernamental de acceso a la vivienda; culmina en la formación de un Comité.

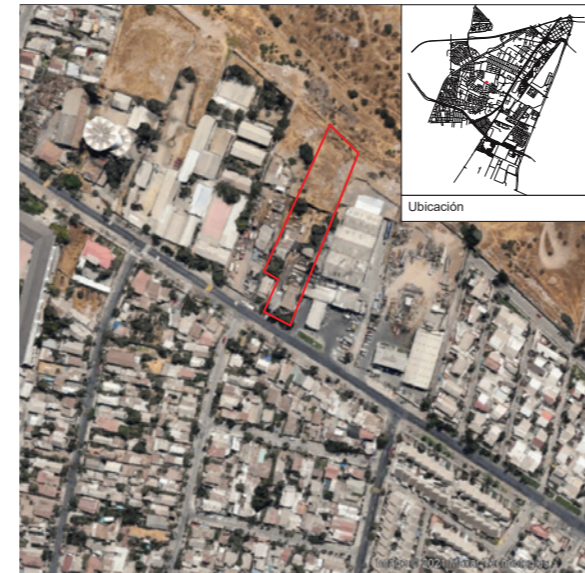
SEGUNDO MOMENTO

Obra Común y Comité Marichiweu se organizan de manera independiente y mancomunada. Respecto a lo último, se generan acuerdos para la acción colectiva: Obra común realizada acompañamiento técnico para búsqueda de Terreno para postular a D.S.49 modalidad CNT (Construcción Nuevos Terrenos) **(Ver Anexo)**

Se analizaron mas de 12 terrenos en total dentro de la comuna, de los cuales Se seleccionaron en conjunto del comité 4 para profundizar el análisis de propiedad.

La herramienta de búsqueda de terreno, prioriza criterios de bienestar, pero no permite saber la propiedad del terreno o filtrar por terrenos publicos/ provados, Ya que la institucionalidad no transparenta un banco de suelos publicos, para proyectos de vivienda.

La herramienta tuvo como efecto detectar varios terrenos con destino de Vivienda en Lo errazuriz, interesante ya que varios de estos inmuebles, no se encuentran en condiciones de alta actividad, por el contrario, son espacios de bodegaje de chatarra mas de uno. Las siguientes figuras son de elaboración colectiva.



Dirección	Av. Lo Errazuriz 715
Superficie (en hectáreas)	0,38
Propietario	XXXXXXXXXXXX
Uso Actual	Habitacional, comercio, bodega y almacenaje
Superficie construida actual	429 m2
Avalúo Fiscal	\$342.823.480
Tasación Comercial Estimada	XXXXXXXXXXXX
Cabida Mínima de Viviendas DS49	38
Cabida Máxima de Viviendas	104
Cabida Sugerida de Viviendas	57
Terreno Rol: 460-22	
Obra Común / C.A. Marichiweu	



Imagen 10., Plano del Gran Santiago nivel urbano de la comuna de trabajo, Elaboración propia, 2021.

CONDICIONES URBANAS Y NORMATIVAS DE CERRILLOS

La comuna de Cerrillos se rige por tres Instrumentos de Planificación Territorial: Plan Regulador Comunal de Maipú de 1965, Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990, . Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994.

El plan regulador tiene un sector en Avenida Lo errázuriz destinado a vivienda y parte de la zona de renovación urbana. usos de suelos permitidos: Vivienda; Equipamiento de escala metropolitana y comunal; VECINAL INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO INOFENSIVO; SALUD; EDUCACIÓN; CULTURA; ORGANIZACIONES. Permite sistemas de agrupamientos tales como: AISLADO; PAREADO; CONTINUO. ALTURA MÁXIMA DE 4 PISOS. Además a nivel urbano se identifican un alto número de Microbasurales y diferentes frecuencias de recolección de residuos. También respecto a las industrias se identifica una industria de alimentos; una comercializadora; y una empresa de transporte.

Además se identifica que gran parte

del territorio de Cerrillos son espacios de depósitos de residuos piroclásticos, por lo que es un factor a considerar al momento de construir también. Cerrillos se presenta como una comuna con gran cantidad de espacio todavía para proyectos habitacionales. Incluso varios proyectos al borde del parque bicentenario, es una comuna pericentral con buena conectividad al Metro.

SIMBOLOGIA

-  **ZUE - ZONA USO ESPECIAL**
Usos PERMITIDOS: FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA UNICHILO.
-  **ZEES - ZONA EQUIPAMIENTO SALUD Y EDUCACIÓN**
Usos PERMITIDOS: SOLO USOS RELACIONADOS CON EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUCACIÓN.
-  **ZRE - ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA**
Usos PERMITIDOS: VIVIENDA, COMERCIO DE CONSUMO DIARIO, EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS.
-  **ZRM - ZONA RESIDENCIAL MIXTA**
Usos PERMITIDOS: VIVIENDA, EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN Y RELIGIOSO, COLEGIOS, PROFESIONAL, BOMBEROS, CRABINEROS, ATENCIÓN MÉDICA, CENTROS DE SERVICIOS, ARTESANALES E INDUSTRIA CASERA NO MOLESTA, BODEGAS INOFENSIVAS.
-  **ZIEAM - ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA CON ACTIVIDAD MOLESTA**
Usos PERMITIDOS: INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO Y ACTIVIDADES DE SERVICIO DE ESCALA METROPOLITANA, INTERCOMUNAL Y COMUNAL, EXCEPTO SALVO AL TRANSPORTE CALIFICADAS COMO MOLESTAS O INOFENSIVAS. TALLERES.
-  **ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL**
Usos PERMITIDOS: ACTIVIDADES INDUSTRIALES O DE CARÁCTER SIMILAR. ALMACENAMIENTO. VIVIENDA CUIDADORES. ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA E INTERCOMUNAL. COMPOSTAJE DE RESIDUOS VERDES. PLANTA DE COMPOSTAJE DE RESIDUOS VERDES. PATIO DE ACOPIO EXCLUSIVO. CENTRO O PATIO DE ACOPIO CON SEPARACIÓN DE RESIDUOS HOSPITALARIOS.
-  **ZHMM - ZONA HABITACIONAL MIXTA METROPOLITANA**
Usos PERMITIDOS: RESIDENCIALES. EQUIPAMIENTO. PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS.
-  **PARQUE CERRILLOS.**
Usos PERMITIDOS: EQUIPAMIENTO DE ÁREAS VERDES, RECREACIONAL / DE SERVICIOS.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CERRILLOS

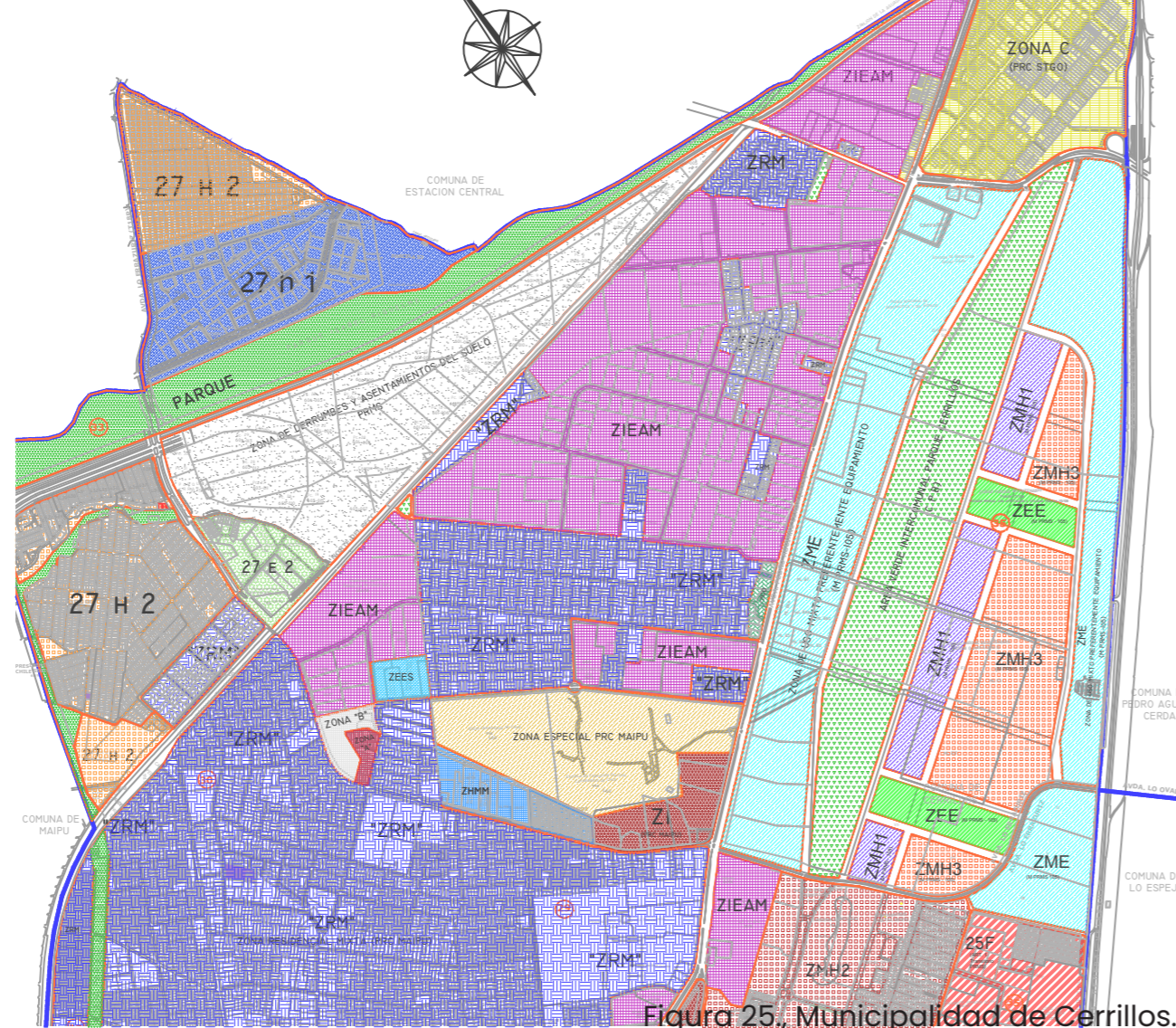


Figura 25., Municipalidad de Cerrillos.

PLANO NOLLI DE LA COMUNAL DE CERRILLOS

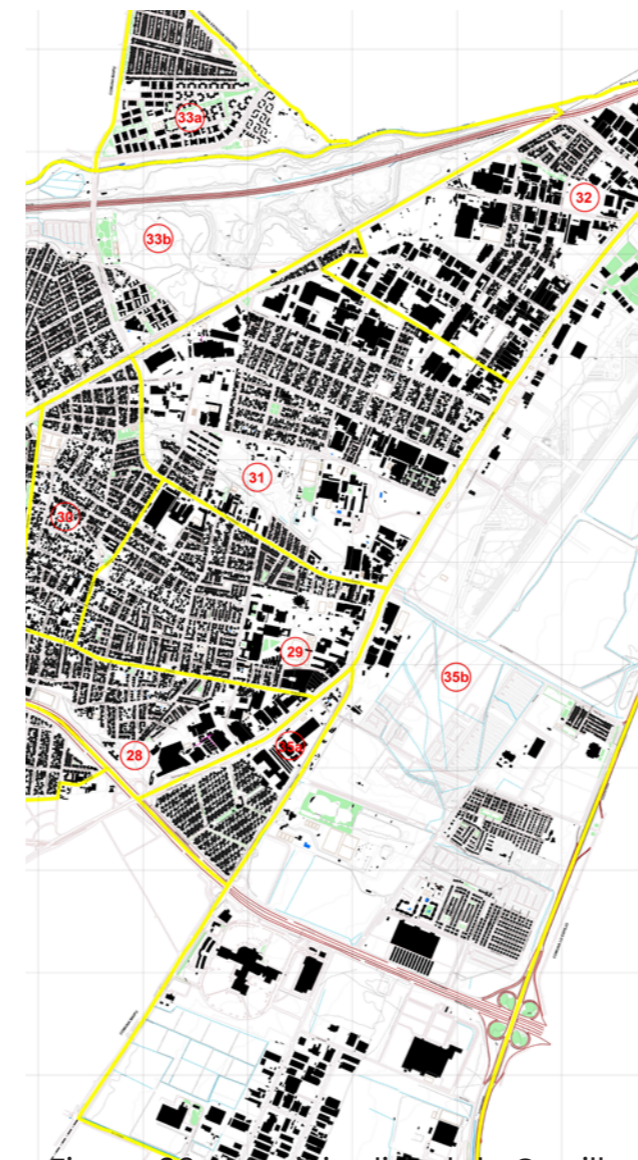


Figura 26., Municipalidad de Cerrillos.

PLANO DE ALTURAS MAX PERMITIDA DE CERRILLOS

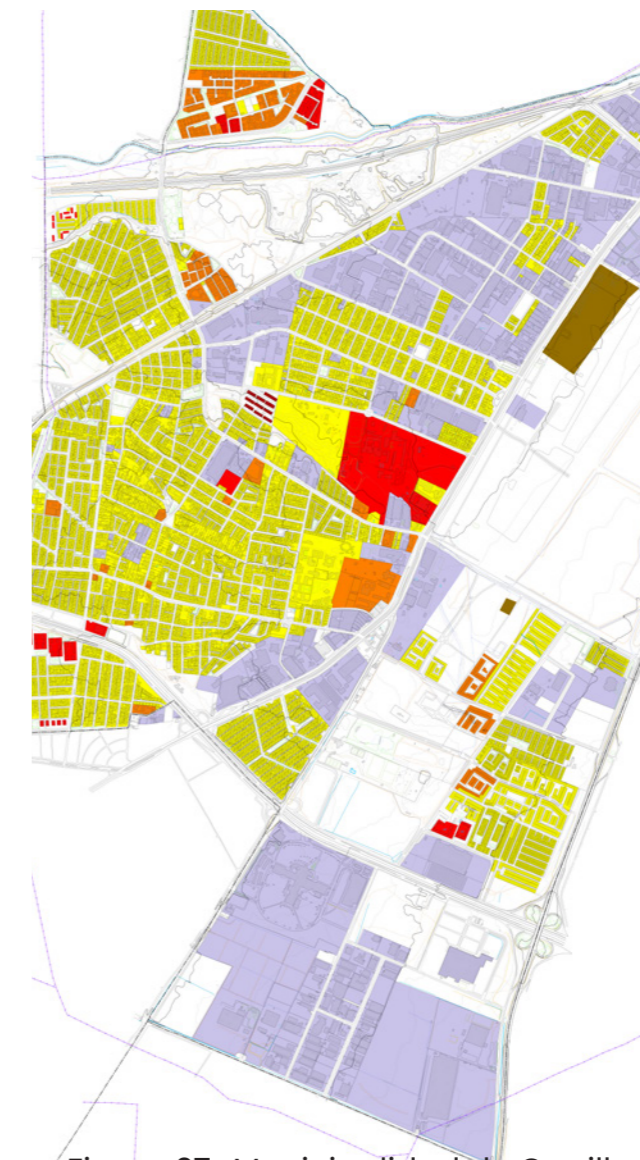
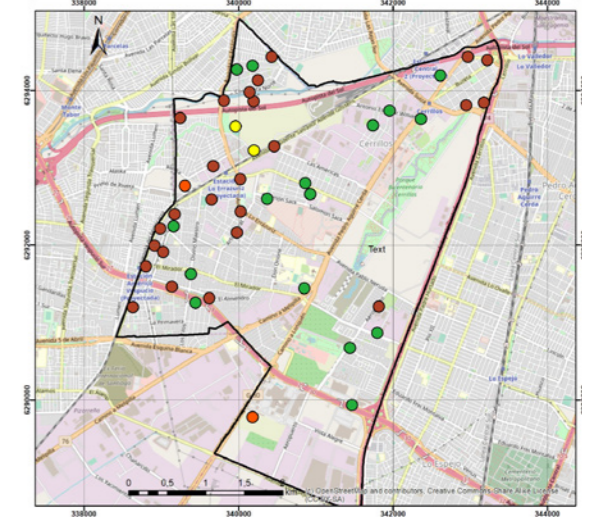


Figura 27., Municipalidad de Cerrillos.

INDUSTRIAS CON PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE CERRILLOS



MICROBASURALES DE CERRILLOS



GOBERNANZA LOCAL EN LA GESTIÓN DEL BIEN COMUN

La disputa por los gobiernos Locales ha tomado un matiz los últimos años, ha existido una conciencia de la importancia de las Municipalidades para poner en valor los territorios, lo que ha empujado diferentes movimientos políticos de bases y organizaciones sociales, para influir desde la gobernanza local.

"El año 2016 había 56 gobiernos locales independientes, y hoy día hay 106 con un total de 1.800.000 votos, entonces que nos está diciendo la gente, que el cambio cultural se expresó en un cambio político particularmente en los territorios. Con lógicas más participativas, justicia territorial, no subordinarse a los poderes económicos." (Jorge Sharp, 2021)

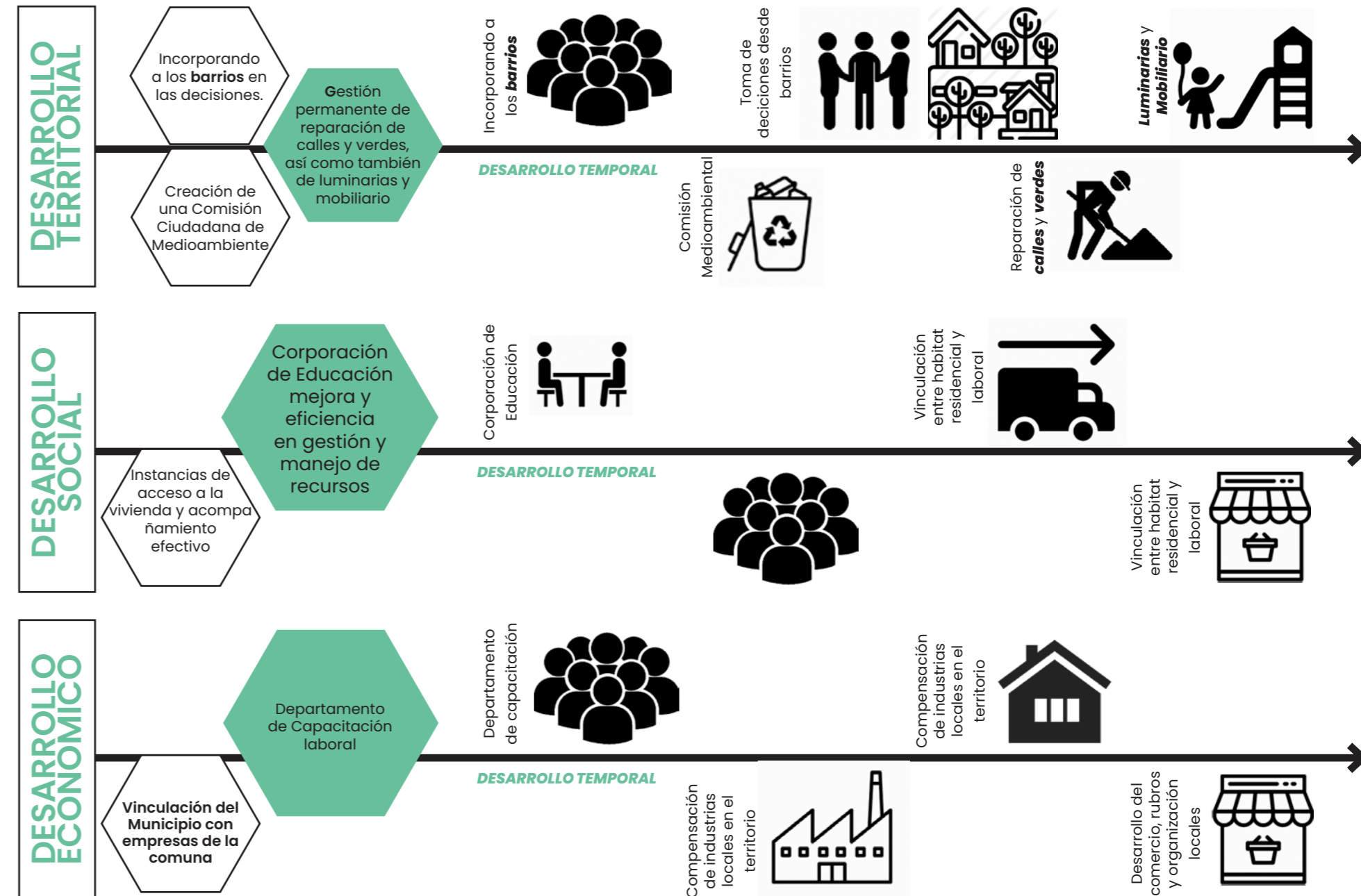
Por motivos de investigación se realiza un acercamiento más cualitativo, con el fin de reconocer bienes comunes urbanos, producto de las imposibilidades de desplazamiento del contexto pandémico, se realiza una metodología remota, desde las Redes Sociales y apoyado en el periodo de campaña municipal, la breve investigación se denominó Cerrillo Manifiesta. buscando empujar la idea del Bien Común.

La estrategia de difusión fue enviar vía Instagram, WhatsApp y correo electrónico, a diferentes grupos de encontrados en redes sociales de la comuna de cerrillos, desde compra venta, hasta grupos políticos que trabajaran en cerrillos específicamente a partido "Comunes" y a "Cerrillo Ciudadano" movimiento local que impulsó la candidatura de Lorena Facouse independiente por la comuna de Cerrillos, finalmente Alcaldesa Electa para el periodo 2021-2025.

En el proceso de investigación logré una comunicación fluida con Ricardo, jefe de comunicaciones y redes sociales, el cual ante la investigación me menciona sectores donde se ha desarrollado vida política en Cerrillos, desde el 18 de octubre en adelante, como lo son

plazas u otros espacios públicos donde se reunía la ciudadanía, aun así, devala en su percepción que Cerrillos carece de espacios de encuentro relevantes.

El programa de gobierno local propone los siguientes puntos, son de interés del proyecto de título sobre todo para garantizar su auto gobernanza en el tiempo. Desglosados en un mapa conceptual para luego presentar los resultados de la encuesta.



RESULTADOS DE ENCUESTA A ORGANIZACIONES DE CERRILLOS

La encuesta fue respondida por un rango etario de 19 a 65 años, siendo 77,8% mujeres y 22,2% hombres. Todos quienes respondieron viven en Cerrillos y fueron mencionados barrios como Raúl Mazone, portal Oeste, Villa Cerro Verde, Villa Santa Adela, Divino Maestro, los presidentes, Villa Aeropuerto, Villa Belo Horizonte, Villa México, Unidad Vecinal 27, Barrio Gabriela Mistral y También dos respuestas sin casa.

Respecto a la pregunta en qué comuna trabajan, respondieron que en la misma comuna 16 de las 28 respuestas y se mencionan otras 3 comunas, Independencia, Las Condes y San Ramón. Así como 5 Cesantes, 3 Estudiantes con clases online.

Respecto a la pregunta ¿Cuál es el

lugar que más valoras de Cerrillos? las respuestas son variadas, se mencionan los barrios en general, sobre todo los antiguos, el conjunto lo Errázuriz y el sector de calle Amazonas, los pastos al lado del centro cultural Lalo Parra, Mirador Orión, la Plaza los lirios y Gabriela Mistral, así como la villa los mayas, pero el lugar más mencionado sobretodo es El parque bicentenario.

A partir de la información recopilada con el instrumento de análisis, complementado con fuentes secundarias, se realizaron mapas conceptuales, para identificar posibles Bienes Comunes Urbanos en Cerrillos a nivel territorial.



Imagen 11, Recuperado desde: <https://www.lorenafacuse.cl/index.html#contacto>

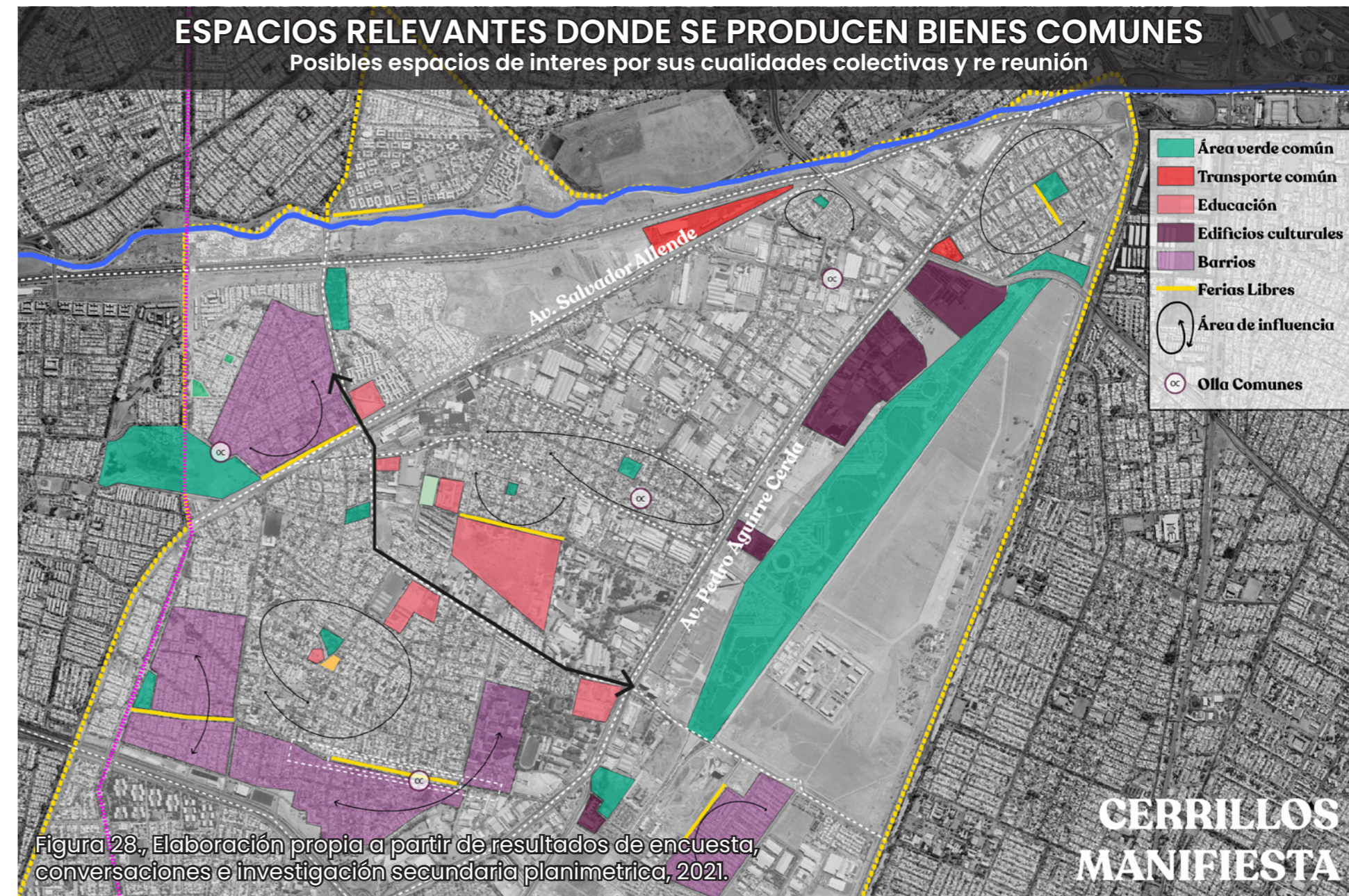
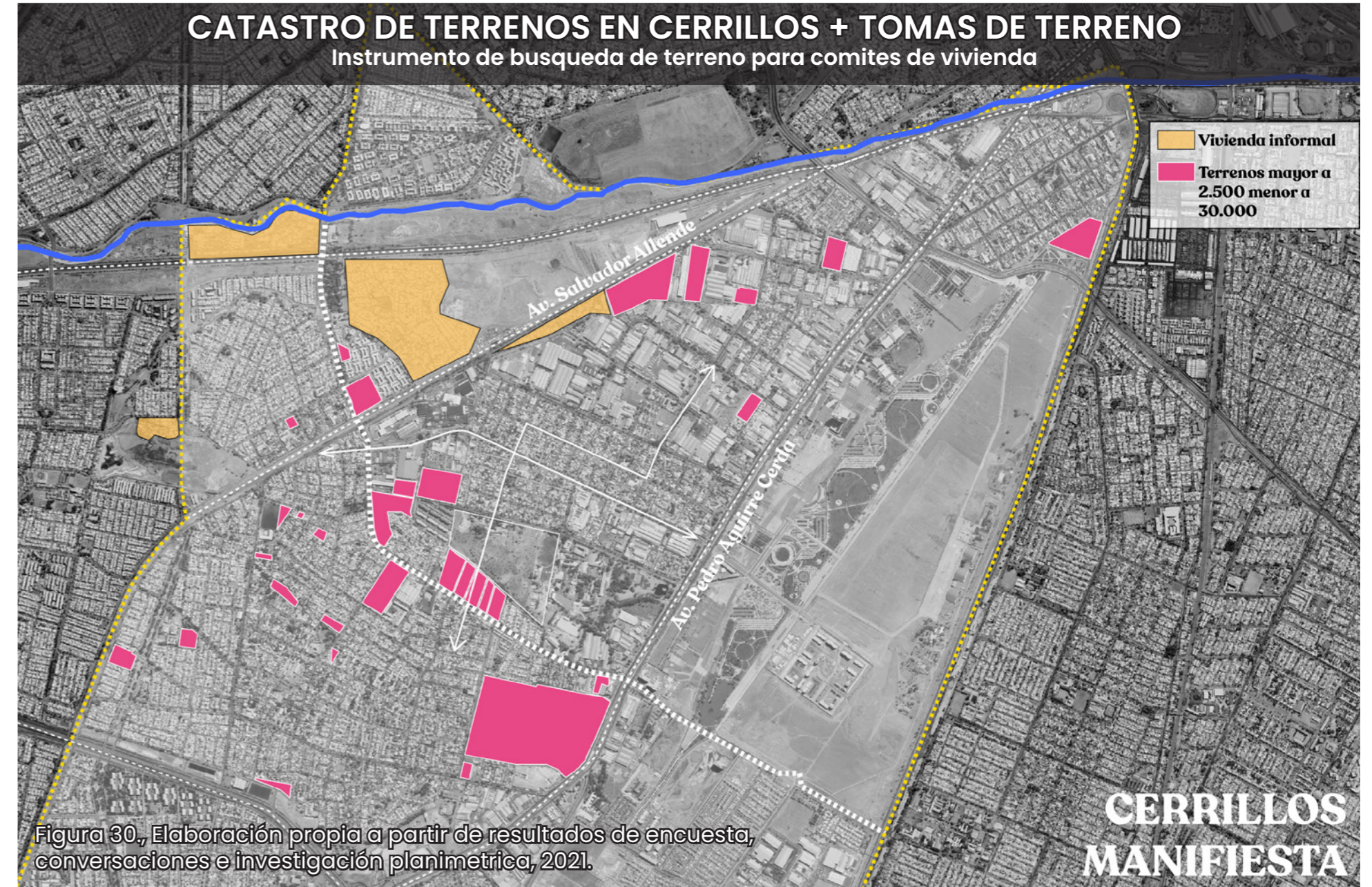
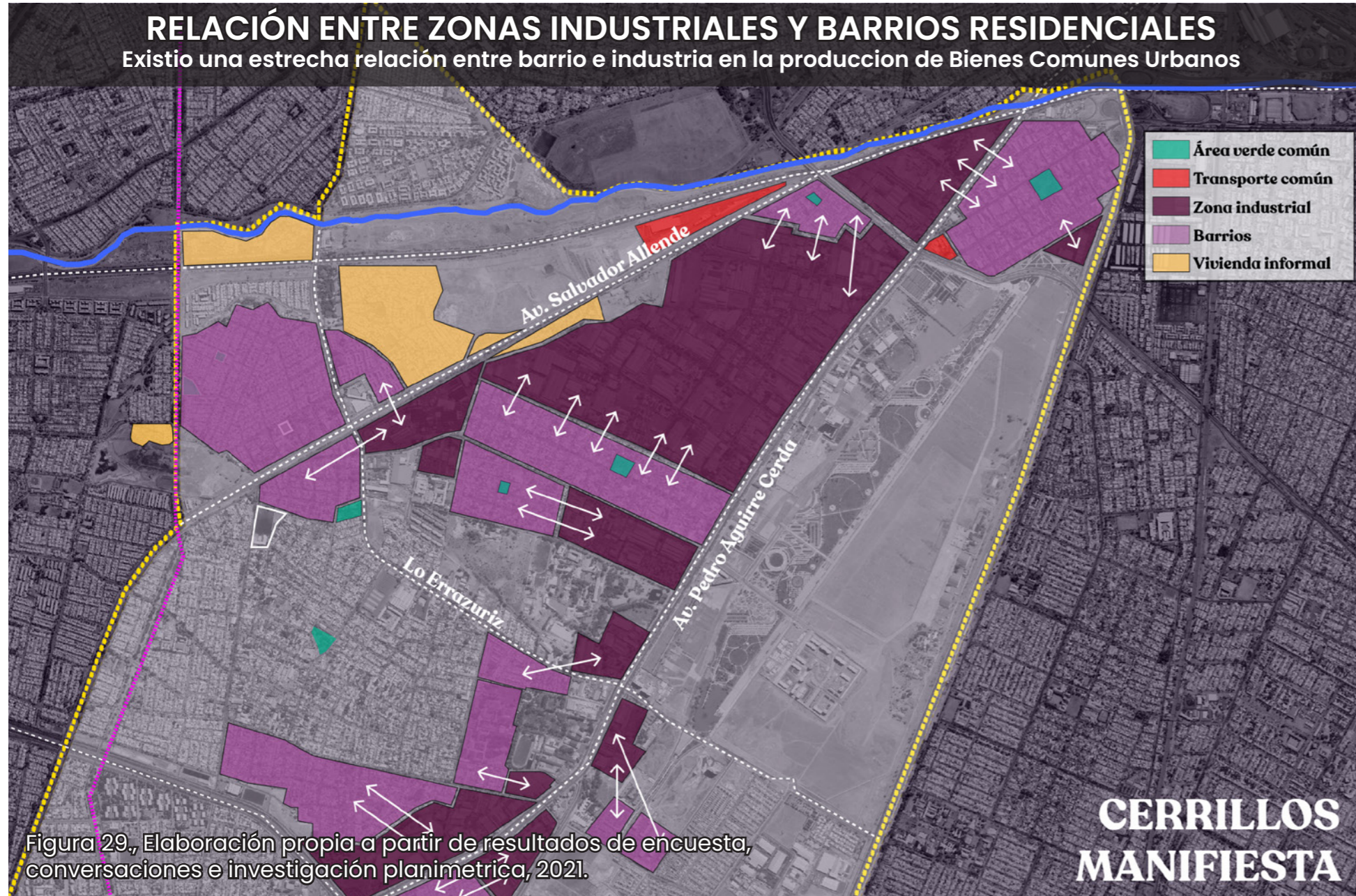


Figura 28., Elaboración propia a partir de resultados de encuesta, conversaciones e investigación secundaria planimétrica, 2021.



CAPITULO 4 DESARROLLO DEL PROYECTO



Figura 31, Grafica colaborativa para Obra Común. (Cousins, C. 2020.)

HABITANTES

TAMAÑO DE LA MUESTRA > TAMAÑO DEL TERRENO

CATASTRO DE COMITES DE VIVIENDA DE CERRILLOS

Durante el trabajo en terreno con Obra Común Se identifican 22 Comités de vivienda con registro de número de socios activos y se vincula y relaciona con el terreno seleccionado para el proyecto.

ESTRATEGIAS CUANTITATIVA PARA LA ELECCIÓN DEL TERRENO DEL PROYECTO

Se identifican 22 Comités de vivienda con registro de 1.093 socios activos a nivel comunal, el proyecto público busca convocar a la totalidad de las familias de Cerrillos en pro de un proyecto de Cooperativismo de vivienda en comunidad, trabajando

en 3 ejes: Autogestión, Ayuda Mutua y Propiedad Colectiva y se relaciona territorialmente con su geografía desde la recuperación del suelo degradado, en la vinculación del barrio con sus bienes comunes urbanos, el proyecto busca resignificar la apropiación desde la apropiación del vacío y la vida en comunidad, el barrio se llevará financiado a través del Fondo Solidario

de Elección a la Vivienda (FSEV) dentro de su modalidad cooperativa, y exigirá musculatura para financiar en varias etapas el suelo y al menos 10 conjuntos en el terreno seleccionado.

n°	UCV	socios	ORGANIZACIÓN	DIRECCIÓN	OBSERVACION
1		92	LA CASA DE MIS SUEÑOS	CHUQUICAMATA 7845	pertenecen a ukamau.
2		30	ANTILLANCA	CLAVELINAS 4437	buscan terreno/ postulacion individual
3		12	UN FUTURO PARA MAÑANA		postulacion individual/ sin directiva
4		25	FUERZA Y ESPERANZA 1	LAGO TORONTO 1193	por actualizar
5		20	FUTURO Y ESFUERZO	MEXICO 2292	Union comunal/ toma
6		29	NEWEN AMULEY	ESPAÑA 2492	inactivos/
7			PRESIDENTES DE CHILE 1	PARAGUAY 7068	disolvera
8			VILLA MEXICO 2	CIUDAD DE MEXICO 333/102	disolvera
9			JIRET	PJE BUIIN 1006	disolvera
10		50	JUVENTUD UNION Y ESPERANZA	14 DE OCTUBRE 645	disolvera
11		79	LUCHANDO POR CERRILLOS	PAC 6100	Union comunal/ sin informacion
12			PORTAL LAS LOMAS	JOSÉ CORREA 1555	disolvera
13		23	PORTAL VILLA UNIDOS	PABLO NERUDA 3131	POSTULARAN INDIVIDUAL.
14		56	EL MIRADOR	LOS AVELLANOS 1044	PROYECTOS INTEGRACION MELIPILLA
15		45	NUEVO MILENIO	RÓ MAGDALENA 654DPTO 202	postularan INDIVIDUAL.
16		58	FUERZA CERRILLOS	PEDRO CONDE 7142	Union comunal.
17		70	MI DULCE HOGAR	MARTIN DE SOLIER 4065	socios postulan individual.
18		13	MAGIA CERRILLANA	PESAJE LUNIK 640	POSTULACION individual.
19		60	ESPERANZA JOVEN	PASAJE 10 DE MAYO 2811	proyecto de integracion/coordinadora
20		18	C.R.S.H. CUMPLIENDO UN SUEÑO	MONSEÑOR CARLOS OVIEDO 140/208 A	BUSCAN OTRO PROYECTO.975653570
21		27	KIMEL	CLAVELINA 4437	
22		72	GENERACION ETERNA		proyecto Terreno IPS.
23		200	JUNTOS CON ESPERANZA		proyecto independiente a un terreno.
24			UNIDOS POR UN SUEÑO 1		trabajan independiente del municipio.
25			UNIDOS POR UN SUEÑO 2		trabajan independiente del municipio.
26		39	CRECIENDO JUNTOS		proyecto integracion/ coordinadora
27		45	FUERZA Y UNION		postularan INDIVIDUAL.
28		30	Comité cerrillos.		Postulacion individual.

Figura 32, Catastro de comites de vivienda de la comuna de Cerrillos 2021. Municipalidad de Cerrillos



Figura 33., Analisis de terrenos de interes, Elaboración propia, 2021.

DIMENSIÓN DEL TERRENO

14há 7473.740m²

TOTAL DE SOCIOS DE COMITES DE VIVIENDA DE CERRILLOS

1.093 Familias > 4.372 Hab

MAYOR Y MENOR HABITANTES X COMITE

12 < 200

DENSIDAD ESTIMADA

Hasta 550 HAB/HÁ

DENSIDAD MAXIMA

450 HAB/HÁ

MEDIANA DE HABITANTES TOTAL COMITES

372 HAB/HÁ

CABIDA MAXIMA APROX.

6.750,00 Hab
1.687,50 Socios de comites de vivienda

SOLUCIÓN APROXIMADAMENTE

Casi un 100% del deficit habitacional cuantitativo y la totalidad de los comites de vivienda aprox.



Imagen 12., Vista desde Lo errazuriz.



Imagen 13., Vista desde Río Claro.



Imagen 14., Vista Plaza Los Lirios.

ANALISIS DE PROPIETARIOS DE TERRENOS DE INTERES

- | | | |
|----|--------------------------------------|---------------------------|
| 1) | Universidad de Chile (Publico) | (IDIEM) |
| 2) | SMAPA (HITO URBANO COPA DE AGUA) | (Empresa estatal de agua) |
| 3) | Terreno pequeño | (Destinado a vivienda) |
| 4) | Colegio (inactivo) | (Destinado a vivienda) |
| 5) | Estacionamiento, bodega y almacenaje | (Destinado a vivienda) |
| 6) | Estacionamiento, bodega y almacenaje | (Destinado a vivienda) |
| 7) | Bencinera | (Destinado a vivienda) |
| 8) | Estacionamiento, bodega y almacenaje | (Destinado a vivienda) |
| 9) | Estacionamiento, bodega y almacenaje | (Destinado a vivienda) |

Los terrenos de Lo Errázuriz se califican con una baja dureza en el territorio, incluso el colegio ya que presenta complicaciones legales por arriendo de espacio a migrantes, a excepción de terreno de SMAPA de alta dureza espacios reprogramables según su destinación dentro del plan de renovación del PRC, y posibles de fusionar en armonía, en conjunto del terreno de la Público de la U de Chile, vacío casi en su totalidad.

DEFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO DE CERRILLOS

Comuna	DATOS GENERALES			DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO			
	Población	Total de Hogares	Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores Presentes	Vivienda Irrecuperable	Hogares Allegados	Núcleos allegados, hacnados e independentes	Total requerimientos vivienda nueva (Déficit Habitacional Cuantitativo)
Cerrillos	80.832	24.031	23.303	468	728	651	1.847

Figura 34., Plano a nivel urbano de la comuna de trabajo, elaboración propia.



Imagen 15., Vista desde Calle Amazonas, Panorámica, Elaboración propia con imagenes desde street view de google earth.

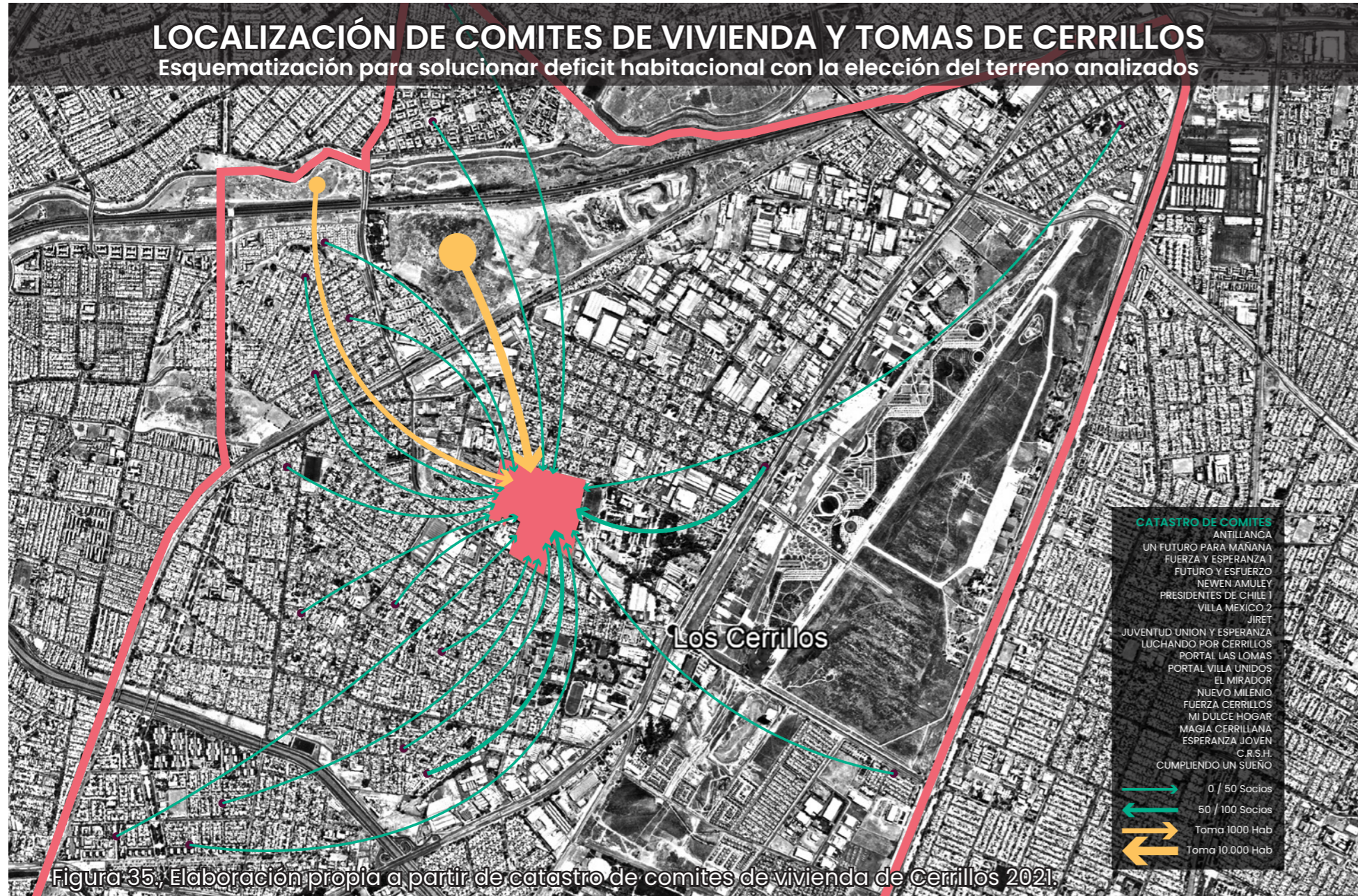


Figura 35, Elaboración propia a partir de catastro de comites de vivienda de Cerrillos 2021.



Imagen 16, Vista vuelo de pajaro del terreno imagen desde street view de google earth.

MODELO DE GESTIÓN

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

El cooperativismo de vivienda trasciende el hecho de la vivienda generando en su proceso economía comunitaria al participar en su proyecto en toda instancia, el mismo proceso origina Movilidad económica y social, en el intercambio de saberes entre diversos actores.

ENCADENAMIENTO PRODUCTIVO

Representan un innovador modelo de gobernanza donde, las empresas de la comuna son agrupadas en los distintos sectores industriales y comerciales, se coordinan para abordar juntos desafíos propios de su territorio, en temas de seguridad, infraestructura, áreas verdes, servicios u otros.

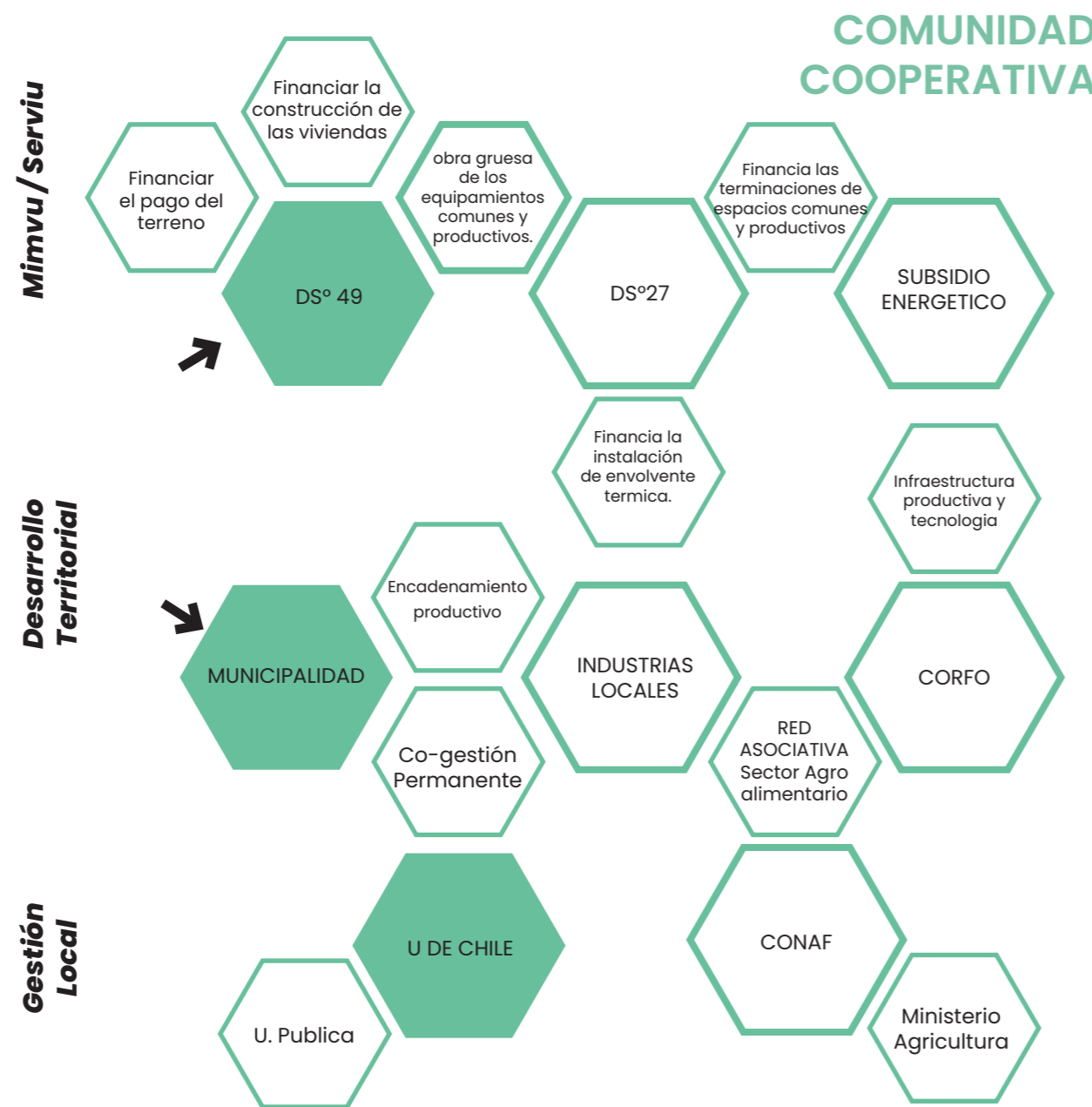


Figura 36., Esquema de modelo de gestión para sustentar el proyecto

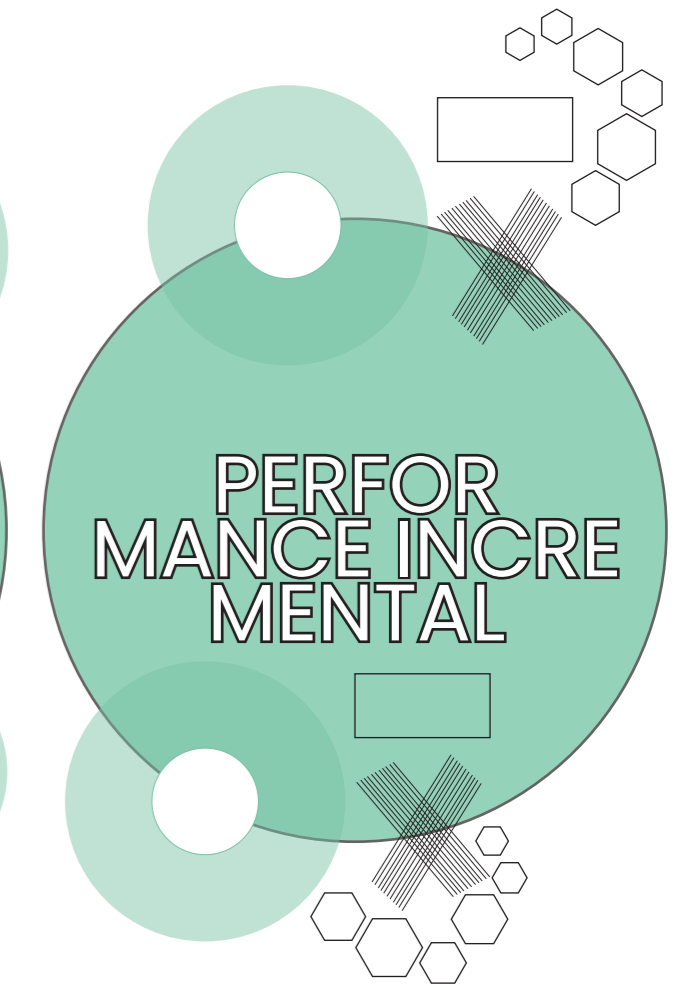
CONCEPTOS DE PROYECTO



Etapas
fase, período, ciclo, división, clase, grado, trayecto, tramo, trecho
proceso, marcha, curso, evolución, desarrollo, sucesión, serie, fase, transformación, procedimiento, técnica, tratamiento



Nidal, ponadero, pajarera, cavidad, hueco, refugio, conejera, guarida, madriguera, hogar, casa, morada, vivienda, techo, residencia



Encadenamiento, conexión, trabazón, enlace, concatenación, eslabonamiento, unión, relación, engarce

CONSTRUCCIÓN PROGRAMÁTICA

parque agroecológico, liberando para esto un gran vacío urbano protegido en su borde por las comunidades de vivienda cooperativa.

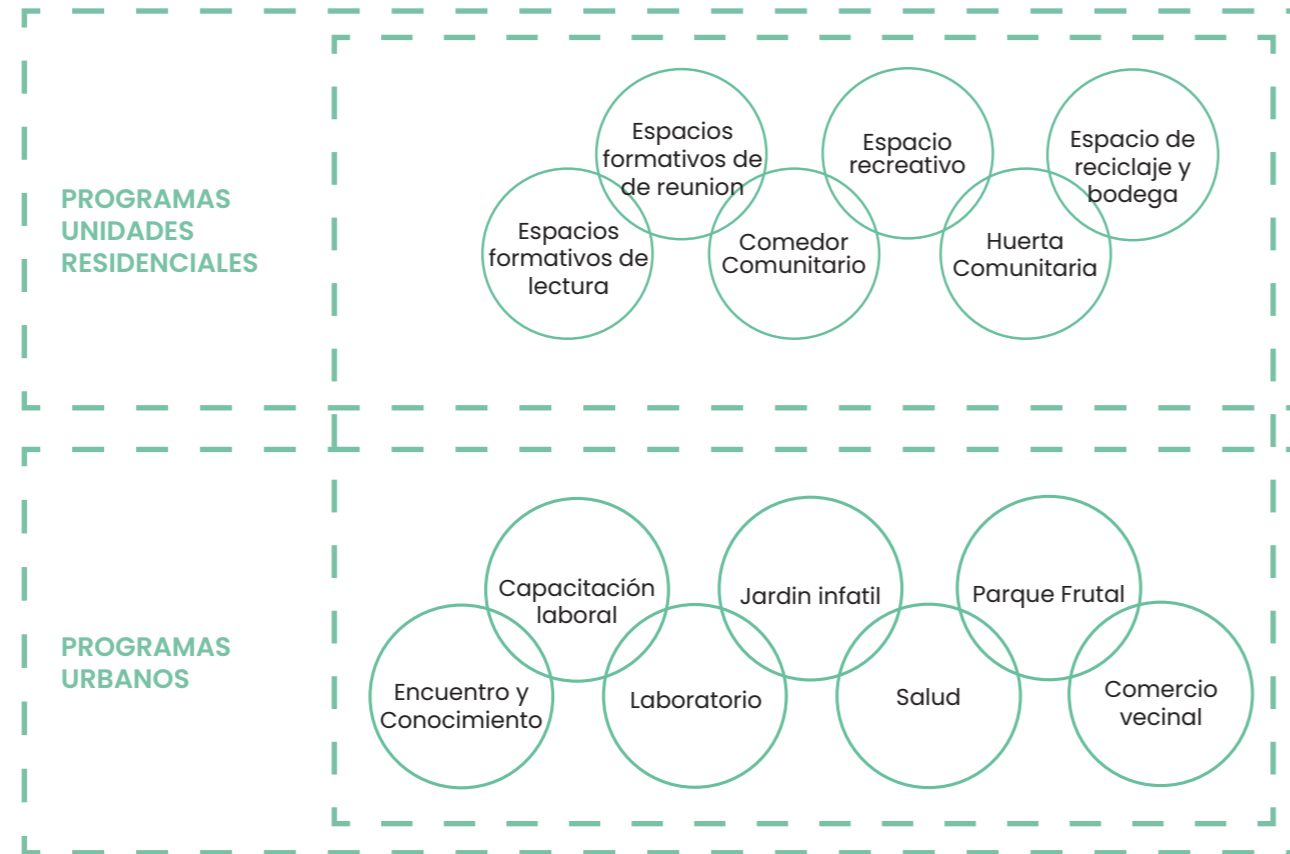
El proyecto dentro de sus objetivos debe recuperar el suelo para la agricultura urbana, este proceso puede ser apoyado por diferentes agentes del territorio, como la misma Universidad de Chile para mantener presencia y elaborar un proceso

de acompañamiento en conjunto de otros actores en una mesa territorial, aportando desde la ciencia posicionándose con un laboratorio de cultivo, capacitación laboral entorno al medioambiente y la producción de PLANTAS, ASÍ MISMO PROYECTAR ESPACIOS DE RECICLAJE Y SEPARACIÓN DE RESIDUOS, ESPACIOS DE COMERCIO QUE ALBERGUEN LA FERIA Y MÁS ACTIVIDADES COMERCIALES POR PARTE DE VECINOS DE LA COOPERATIVA.

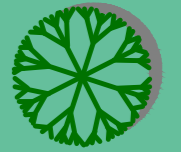
La construcción de un programa debe ser empujada desde la comunidad, y debiera diferenciarse en varias partes.

Por un lado el hábitat residencial se debe apoyar de programas comunitarios, Ocupando de referencia el cuadro de comisiones para asegurar la participación familiar, realizado para el caso de la cooperativa Yungay, se pueden interpretar espacios necesarios para facilitar la organización de los comités en el terreno y su proceso de producción social del hábitat. esto a nivel de predio o unidad residencial. Espacios que les permitan formarse y trabajar de manera colectiva, tales como: ESPACIO FORMATIVO, DE LECTURA, DE MANUALIDADES, BODEGAJE DE MATERIALES, COMEDOR COMUNITARIO, JARDÍN INFANTIL.

Además se requiere una propuesta urbana por la envergadura del terreno, en torno a la recuperación de un bien común urbano, se propone generar un



CAPITULO 5 PROPUESTA FORMAL



DISEÑO EVOLUTIVO INCREMENTAL

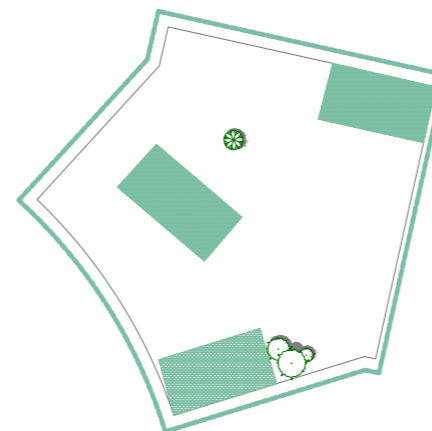
El diseño de cada espacio residencial debe ser contemplado por etapas comprendiendo que las practicas espaciales de cada diseño definira la siguiente accion, esto conforma una expresionarquitectonicadediseñosque se encadenan, es asi como el Diseño 1, define el proximo y consecutivamente. Una regla matematica, dado un diseño invariante N, se crea un diseño N+1.

DISEÑO 1 = N
DISEÑO 2 = N+1
DISEÑO 3 = (N+1) +1
DISEÑO 4 = (N+2) +1
DISEÑO 5 = (N+3) +1
DISEÑO 6 = (N+4) +1
DISEÑO 7 = (N+5) +1

PRINCIPIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN FASES

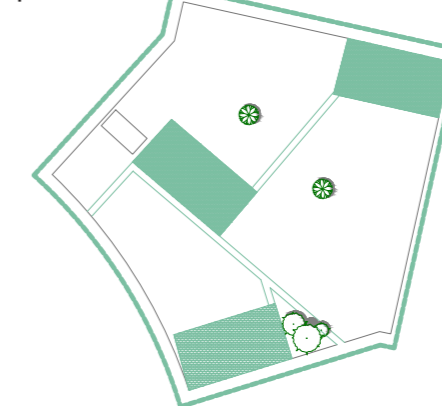
1. Asumir diseño evolutivo en la propuesta Arquitectonica considerando
EL TIEMPO COMO FACTOR DE DISEÑO
2. La **NO ACCIÓN** también es parte de la teoria
3. **LA CONSTRUCCIÓN DE VACÍO** en el proyecto se transforma en un espacio de especulación comunitaria.
4. El cooperativismo se activa desde la **ORGANIZACIÓN EN EL TERRITORIO Y ENTRE LAS PRACTICAS Y PROGRAMAS COMUNES** que se articulan
5. VINCULACIÓN HORIZONTAL ENTRE: Universidad / Cooperativas de vivienda / Vecinos del lugar / Municipalidad / Equipos Tecnicos profesionales / Actores y empresas locales / otros.

ETAPA 1 (Plazas publicas)



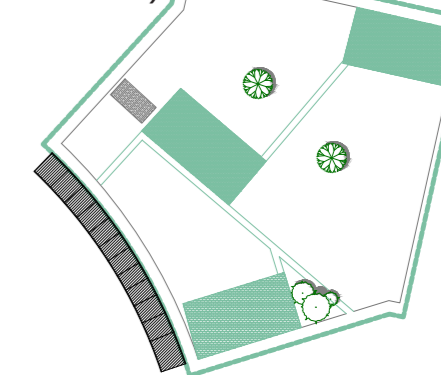
3er mes.

ETAPA 2 (Recorridos del paisaje y compostera comunitaria)



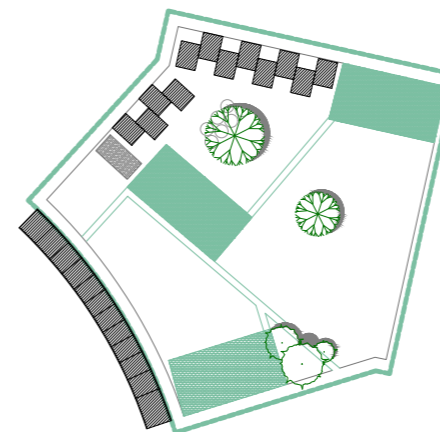
6to mes.

ETAPA 3 (Bloque programatico EJ: Bodega, reciclaje, sala de reunion, cocina comunitaria)



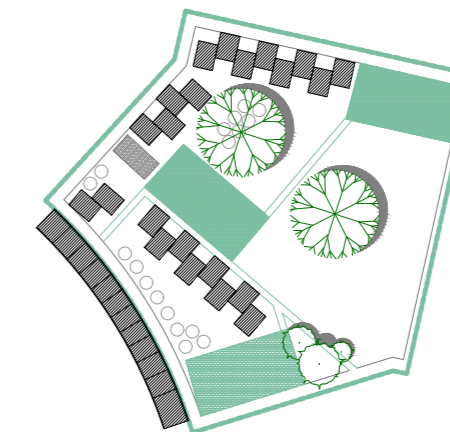
1 año y medio

ETAPA 4 (Primera etapa de Cooperativa 48 viviendas + Huerto de conjunto)



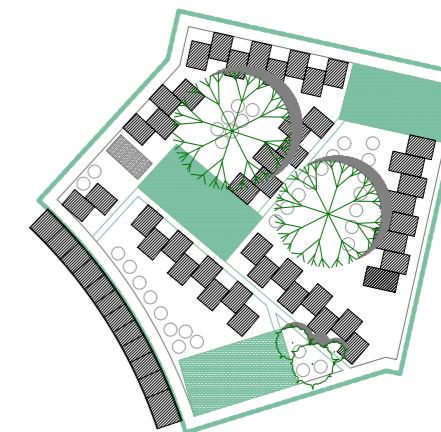
3 años

ETAPA 5 (Segunda etapa de Cooperativa 40 viviendas + Huerto de conjunto)



6 años

ETAPA 6 (Tercera etapa de Cooperativa 70 viviendas + Huerto de conjunto)



9 años

Figura 37., Elaboración propia 2021, ESTRATEGIA DE DISEÑO. DE UNA UNIDAD BARRIAL TIPO.

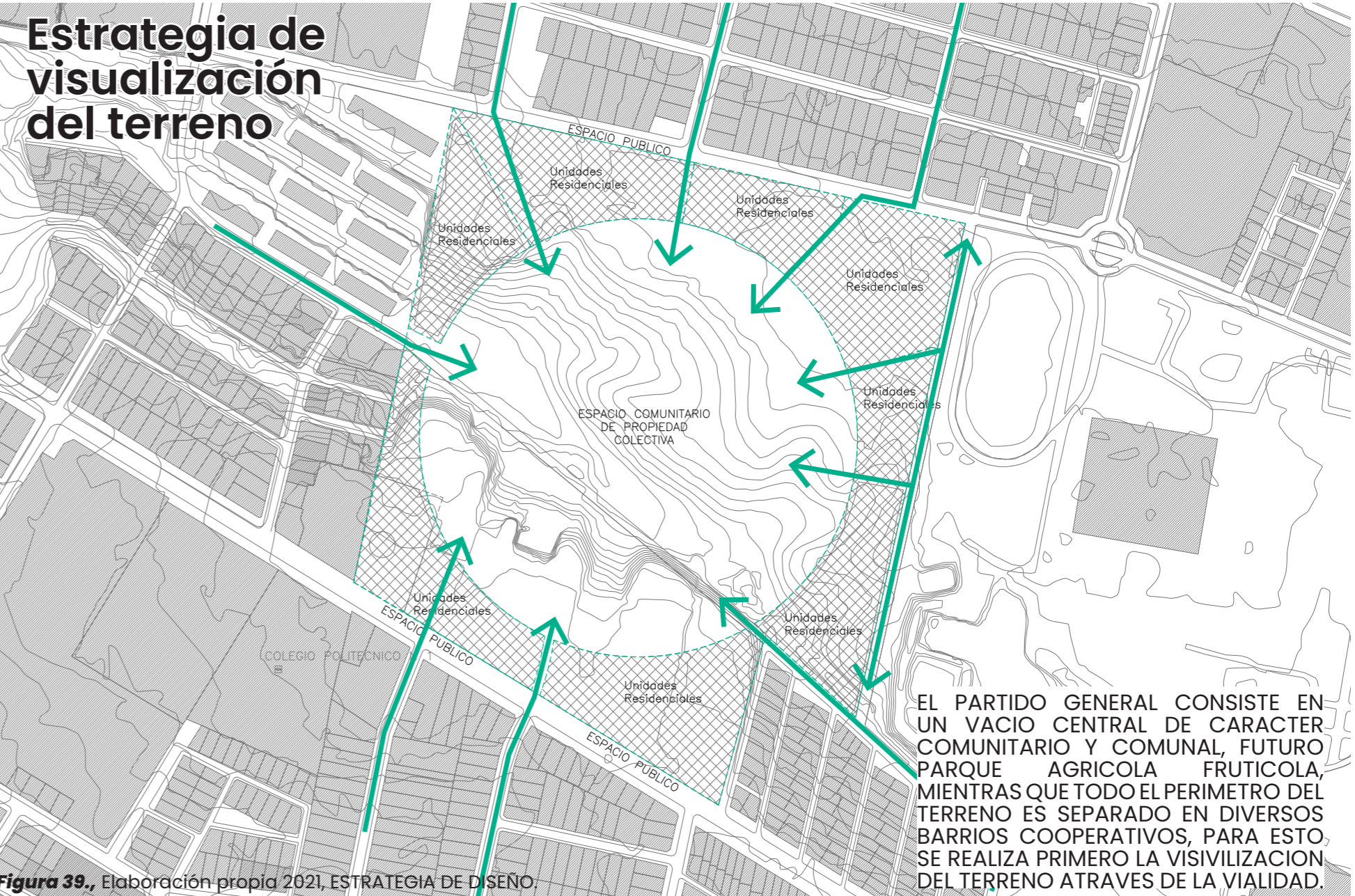
Manifiesto Gráfico



LOS LIMITES DEL BORDE PROTEGEN EL TERRENO A LA VEZ QUE SE DEJAN PERMEAR POR LOS TRANSITOS COTIDIANOS, DONDE EL CIRCULO RECONOCE UN TERCER ESPACIO. UN VACIO PARA LA IMAGINACION COMUNITARIA ATRAVES DE LA PRODUCCION SOCIAL DEL HABITAT.

Figura 38., Imagen objetivo del proyecto

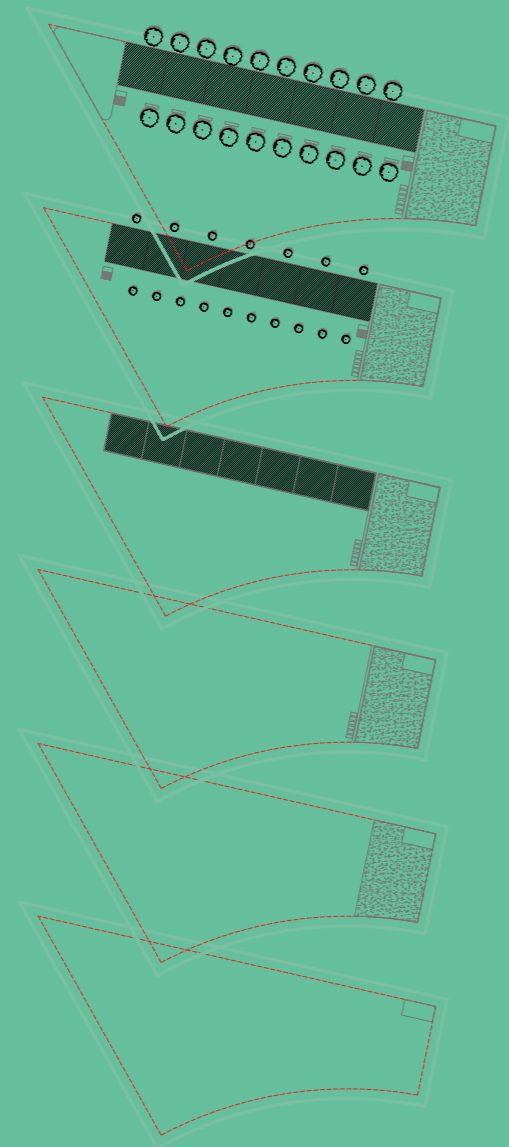
Estrategia de visualización del terreno



EL PARTIDO GENERAL CONSISTE EN UN VACIO CENTRAL DE CARACTER COMUNITARIO Y COMUNAL, FUTURO PARQUE AGRICOLA FRUTICOLA, MIENTRAS QUE TODO EL PERIMETRO DEL TERRENO ES SEPARADO EN DIVERSOS BARRIOS COOPERATIVOS, PARA ESTO SE REALIZA PRIMERO LA VISIBILIZACION DEL TERRENO ATRAVES DE LA VIALIDAD.

Figura 39., Elaboración propia 2021, ESTRATEGIA DE DISEÑO.

CAPITULO 6 PROYECTO



FASE 1 ESPACIO DIASPORA

1) Se considera un variedad de plazas, según mts2 de cada unidad residencial, la idea es partir proyectando el vacío como espacio de encuentro de la comunidad cooperativa, según recorridos del paisajes, manteniendo como norma el uso perimetral del terreno. cada plaza funcionara como diaspora, por lo que entremedio de estas se ubican los volúmenes residenciales y programaticos.

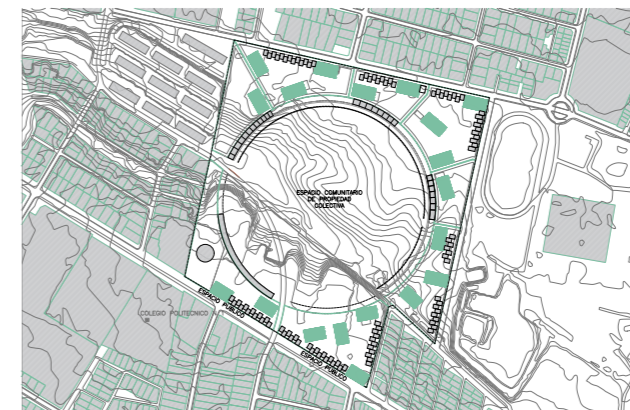


ELEMENTOS A CONSIDERAR X ETAPA

1. Diseñar espacio de compostaje
2. Diseñar espacio de separación de residuos
3. Diseñar y reconocer recorridos entre plazas para comenzar a habitar y generar habito de cuidados del terreno entre las cooperativas y el espacio. **(Mesa territorial)**
4. Según requerimientos economicos de vecines de la coperativa de vivienda proyectar espacios de trabajo cooperativo de servicios o necesidades. **(Mesa territorial)**

FASE 2 ACTIVADORES URBANOS

2) Construir espacios de trabajo colectivo. programas **PROGRAMAS UNIDADES RESIDENCIALES** en su planta baja, con comunicación al espacio publico y en su azotea como programas comunitarios. Los programas deberian ser espacios flexibles y reprogramables.

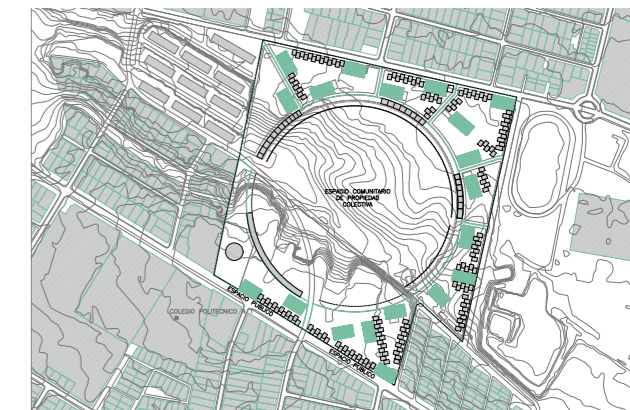


ELEMENTOS A CONSIDERAR X ETAPA

1. Levantar los programas de mayor urgencia para la organización de vecinos en el espacio.
2. Diseñar hitos urbanos como obetivo 1 del diseño participativo
3. Levantar espacios de trabajo comunitario, iniciando con Jardin infantil, espacios educativos, para mujeres y adultos mayores.
4. Espacios comuntarios de reciclaje, comedores comunitarios y de bodegas.

FASE 3 COOPERATIVAS DE VIVIENDA

3) El diseño se va consolidando en el tiempo espacio a medida que el proyecto va densificando su espacio siempre considerando que cada conjunto de vivienda definira el siguiente, los programas se comienzan a consolidar, en conjunto del **PROGRAMA URBANO**.



ELEMENTOS A CONSIDERAR X ETAPA

1. Construir laboratorio de producción de plantas y fomentar el proceso de capacitación y laboral
2. Profundizar en la elaboración de los proyectos de vivienda construyendo en la primera fase un conjunto de vivienda en cada unidad residencial propuesta.
3. Levantar al termino del primer conjunto, el diseño del segundo y susesivamente.

Planimetria a 20 años

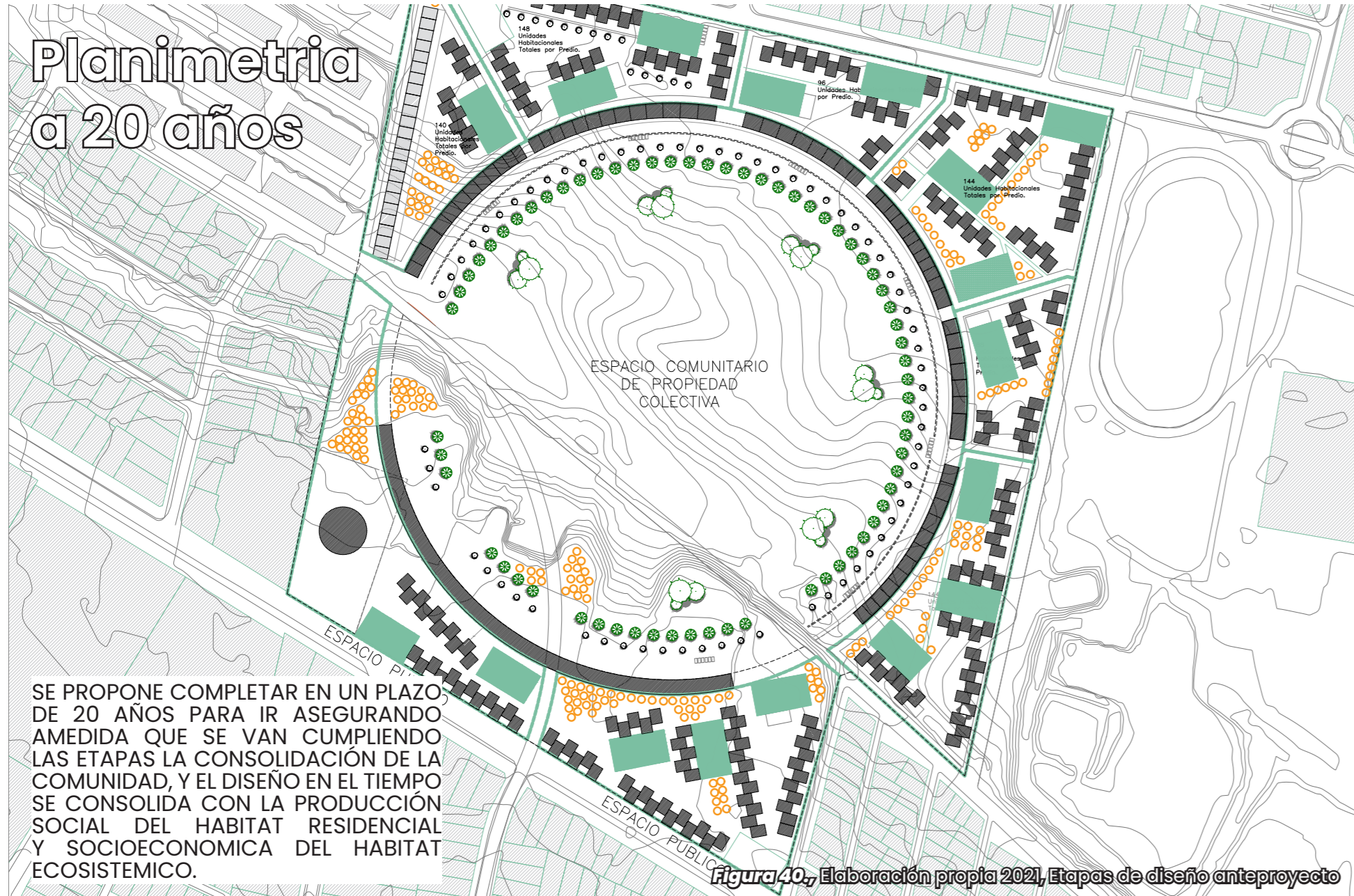


Figura 40, Elaboración propia 2021, Etapas de diseño anteproyecto

CAPITULO 7 ANEXO BIBLIOGRAFICO

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

COOPERATIVISMO DE VIVIENDA Y VIVIENDA COLECTIVA

1. a+t research group; Aurora Fernández Per, Javier Mozas Alex S. Ollero. (2013). 10 HISTORIAS SOBRE VIVIENDA COLECTIVA 10 HISTORIAS SOBRE VIVIENDA COLECTIVA ANALISIS GRAFICO DE DIEZ OBRAS ESENCIALES. España: Gráficas Dosbi SL.
2. Angela Ibarra U. (2018). ESTRATEGIAS DE PODER EN LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT: ANALISIS DE CASO COOPERATIVA DE VIVIENDA YUNGAY. Santiago Chile: PROGRAMADE MAGISTER EN HABITAT RESIDENCIAL INSTITUTO DE LA VIVIENDA..
3. Natalia Soto, 2021 MUJERES Y ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL EN CHILE, Propuestas de habitar mediante el Subsidio Fondo Solidario de Elección a la Vivienda al sur de la provincia de santiago.
4. HARAMOTO, Edwin; CHIANG, Pamela; KLIWADENKO, Iván y SEPULVEDA, Rubén. Vivienda social: Tipología de desarrollo progresivo. Santiago, Instituto de la Vivienda F.A.U. U. de Chile y Centro de Estudios de la Vivienda, F.A.B.A. U. Central. 1987.

5. Quinchavil Daniel; Complejo habitacional Cooperativo BARRIO VERDE. Vivienda Social Cooperativa con Integración de Espacios Productivos.

6. Rodriguez Joaquin; Seminario; Movimientos reivindicativos por el derecho a la vivienda y la ciudad en Santiago de Chile, 2020.

COMUNES URBANOS

1. Economista sin fronteras. (2015). El procomún y los bienes comunes. España, Madrid: Dossieres EsF N° 16, invierno.
2. Elena Antonopoulou, Christos Chondros Maria Koutsari. (2019). Hacia la producción de bienes comunes del diseño: una cuestión de escala y reconfiguración. Escuela de Arquitectura, Universidad Nacional Técnica de Atenas, Atenas, Grecia: ARQ 91.
3. CHARLOTTE HESS Y ELINOR OSTROM (EDS.). (2017). LOS BIENES COMUNES DEL CONOCIMIENTO DE LA TEORIA A LA PRACTICA. España: Instituto de altos estudios Nacionales
4. Francisco Letelier Troncoso, Verónica Tapia Barría, Patricia Boyco Chioino. (2018). ¿Nuevas territorialidades vecinales en el Chile neoliberal? Talca: polis, Revista Latinoamericana.
5. Harvey, D., (2012) Ciudades rebeldes, Del derecho a la ciudad a la revolución urbana.

TEXTOS COMPLEMENTARIOS

1. Camila Sullivan. (2021). Prontuario de Paisaje, colonias y poblaciones populares de Latinoamérica. Santiago de Chile: Auto gestionado.
2. Fernando de la Cuadra Arancibia, Beatriz Cid Aguayo, Eduardo Letelier Araya. (2020). Bienes comunes y diseño territorial autónomo. Talca: Revista latinoamericana.
3. Urrutia., J Con colaboración de Arriagada., C., Bustos., M., Correa., J., Gómez., V., Jirón., P., Texido., A., Tondreau., C. (2019). Estrategias de Co-residencia) Tipologías de vivienda informal para familias extensas. Dirección de investigación y desarrollo de la facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile: LOCAL.
4. Gonzalo Durán Sanhueza, Marco Kremerman Strajilevich. (2015). Sindicatos y Negociación Colectiva! Panorama Estadístico Nacional y Evidencia Comparada. Santiago de Chile: Estudios Fundación Sol.

5. Francisco Cardemil, Consuelo Contreras., Felipe Pizarro., Francisca Quezada., Nicolás Navarrete y Alejandra Celedón., (2019) Ciudades de Octubre

6. Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Participan El Presidente de la Comisión Vivienda de la Cámara de Diputados, Gonzalo Winter, Pablo Trivelli, experto Consultor en mercados de suelos. María Elena Ducci, Investigadora en vivienda social y procesos urbanos; Maximiliano Bazán, representante del MSVD y Nicolás Daccarett, representante de Habitar Colectivo. (2019 08 29). | Taller de Coyuntura: ¿Integración social urbana mediante concesión de suelos públicos?.

7. Christian Laval y Pierre Dardot. (2013). La nueva Razón del mundo. Francia: Gedisa.

8. Wendy Brown. (2017). El pueblo sin atributos: La secreta revolución del neoliberalismo. Estados Unidos: malpaso.

AGRICULTURA URBANA

1. Teresa Gianella, Teobaldo Pinzás, 2019. Colaborador editorial: Carlos Maza. Apoyo documental y página web: Doris Romero Diagramación: Carlos Maza Suscripciones y relaciones públicas: Cecilia Jurado LEISA Revista de agroecología, volumen 35, numero 3. Edición latinoamericana.

FIGURAS

Figura 1., Ilustración por Constanza Cousins Grafica colaborativa para Obra Común, 2020

Figura 2 y 3., Damian, 2020

Figura 4., Iconoclasistas (Pablo Ares y Julia Risler), 2013.

Figura 5., Esquema para resumir los temas de interés que se vinculan, el la discusión de la tesis y que aportan elementos al proyecto de arquitectura, Elaboración propia.

Figura 6., Ilustración por Constanza Cousins Grafica colaborativa para Obra Común, 2020

Figura 7., Mapa Conceptual. Angela Ibarra, 2018, ESTRATEGIAS DE PODER EN LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT.

Figura 8., Angela Ibarra, 2018, ESTRATEGIAS DE PODER EN LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT.

Figura 9., Elaboración propia, apartir de la información de Angela Ibarra, 2018, ESTRATEGIAS DE PODER EN LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT.

Figura 10., Tesis de arquitectura: MUJERES Y ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL EN CHILE: PROPUESTAS DE HABITAR AL SUR DE LA PROVINCIA DE SANTIAGO MEDIANTE EL SUBSIDIO FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA. Natalia Soto, 2021

Figura 11., Planimetría de conjunto Habitacional Artigas recuperado desde <https://nomada.uy/guide/view/attractions/4293>

Figura 12., Planimetría de de las tipologías y formas de agrupación del conjunto Habitacional Artigas recuperado desde <https://nomada.uy/guide/view/attractions/4293>

Figura 13., Planimetría en corte, recuperada desde <http://www.nicolasdorvalbory.fr/project:logements-kooperative-grossstadt>

Figura 14., NAKAGIN CAPSULE TOWER, KISHO KUROKAWA, 1972. AXONOMETRIA DE LA CAPSULA Y DETALLES

Figura 15., REFABRICATED APARTMENT HOUSE. KISHO KUROKAWA, 1962.

Figura 16., NAKAGIN CAPSULE TOWER. KISHO KUROKAWA, 1972. PLANOS Y PERSPECTIVA.

Figura 17., Seleccionada desde 10 HISTORIAS SOBRE VIVIENDA COLECTIVA ANÁLISIS GRÁFICO DE DIEZ OBRAS ESENCIALES

Figura 18., Croquis original FUN PALACE, imagen desde plataforma arquitectura.

Figura 19., Croquis original FUN PALACE, imagen desde plataforma arquitectura.

Figura 20., Cuadro de tipologías de

espacios comunes, elaboración propia a partir de Plataforma arquitectura.

Figura 21., Elaboración propia a partir de Ciudades Rebeldes de David Harvey, 2012.

Figura 22., Elaboración propia a partir de Ciudades Rebeldes de David Harvey, 2012.

Figura 23., Posibles Bienes comunes entorno a una comunidad de vivienda cooperativa, división que realiza D.Harvey en Ciudades Rebeldes., Elaboración propia.

Figura 24., Agricultura en Lima, desde Revista de agroecología, volumen 35, número 3. Edición latinoamericana.

Figura 25., Recuperada desde Instagram: secanosinsequia, 2021. Blog personal Planificación integral de predios con foco en jardines sintropicos comerciales.

Figura 26., Ilustración por Constanza Cousins Gráfica colaborativa para Obra Común, 2020

Figura 27., Cuadro comparativo de Subsidios., extraído desde Memoria de título de Bianca Polinario, 2019.

Figura 28., La imagen muestra en verde agua todos los terrenos seleccionados, después de aplicar todos los filtros de geoprocetos, del instrumento de búsqueda de terrenos por ArcGisPro, metodología de autoformación participativa, Elaboración colectiva de Obra Común 2021.

Figura 29., Elaboración Colectiva Obra Común.

Figura 30., Elaboración Colectiva Obra Común.

Figura 31., Municipalidad de Cerrillos.

Figura 32., Municipalidad de Cerrillos.

Figura 33., Municipalidad de Cerrillos.

Figura 34., Municipalidad de Cerrillos.

Figura 35., Municipalidad de Cerrillos.

Figura 36., Municipalidad de Cerrillos.

Figura 37., Elaboración propia a partir de resultados de encuesta, conversaciones e investigación planimétrica, 2021.

Figura 38., Elaboración propia a partir de resultados de encuesta, conversaciones e investigación planimétrica, 2021.

Figura 39., Elaboración propia a partir de resultados de encuesta, conversaciones e investigación planimétrica, 2021.

Figura 40., Catastro de comites de vivienda de la comuna de Cerrillos 2021. Municipalidad de Cerrillos.

Figura 41., Análisis de terrenos de interés, Elaboración propia, 2021.

Figura 42., Plano a nivel urbano de la comuna de trabajo, elaboración propia.

Figura 43., Elaboración propia a partir de catastro de comites de vivienda de Cerrillos 2021.

Figura 44., Planta Elaboración propia.

Figura 45., Corte Elaboración propia.

Figura 46., Ilustración por Constanza Cousins Gráfica colaborativa para Obra

Común, 2020

Figura 47., Imagen objetivo del proyecto.

Figura 48., Esquema de modelo de gestión para sustentar el proyecto.

FIGURA 49., VISUALIZACIÓN DE PROGRAMAS EN EL TIEMPO, DIAGRAMA DE YOKOHAMA / MASTER PLAN DE OMA, 1991.

Figura 50., Angela Ibarra, 2018, ESTRATEGIAS DE PODER EN LA PRODUCCION SOCIAL DEL HABITAT.

Figura 51., Elaboración propia 2021, ESTRATEGIA DE DISEÑO.

Figura 52., Elaboración propia 2021, Etapas de diseño de cada unidad barrial.

Figura 53., Elaboración propia 2021, Etapas de diseño anteproyecto.

Figura 54., Elaboración propia 2021, Etapas de diseño anteproyecto.

Figura 55., Elaboración propia 2021, Etapas de diseño anteproyecto.

Figura 56., Elaboración propia 2021, Etapas de diseño anteproyecto.

IMAGENES

Imagen 1., Imagen objetivo, Tesis de arquitectura: MUJERES Y ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL EN CHILE: PROPUESTAS DE HABITAR AL SUR DE LA PROVINCIA DE SANTIAGO MEDIANTE EL SUBSIDIO FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA. Natalia Soto, 2021.

Imagen 2., Bien de Interés Departamental. Decreto Departamental N° 35.639. Fecha: 13/08/2015, recuperado desde <https://nomada.uy/guide/view/attractions/4293>.

Imagen 3., imagen recuperada desde <http://www.nicolasdorvalbory.fr/project:logements-kooperative-grossstadt>.

Imagen 4., NAKAGIN CAPSULE TOWER, KISHO KUROKAWA, 1972.

Imagen 5., Interior del conjunto recuperada desde https://aplust.net/blog/el_espacio_publico_en_hillside_terrace_tour_de_los_linajes_japoneses/

Imagen 6., imagen desde plataforma arquitectura.

Imagen 7., extraída desde LEISA, 2019.

Imagen 8., extraída desde LEISA, 2019.

Imagen 9., extraída desde LEISA, 2019.

Imagen 10., Plano del Gran Santiago nivel urbano de la comuna de trabajo, Elaboración propia, 2021

Imagen 11., Recuperado desde: <https://www.lorenafacuse.cl/index.html#contacto>

Imagen 12., Elaboración propia.

Imagen 13., Recuperado desde: <https://www.lorenafacuse.cl/index.html#contacto>.

Imagen 14., 1 Vista desde Lo errazuriz.

Imagen 15., 2 Vista desde Rio Claro.

Imagen 16., 3 Vista Plaza Los Lirios.

Imagen 17., 4 Vista desde Calle Amazonas, Panorámica, Elaboración propia con imágenes desde street view de google earth.

Imagen 18., Vista vuelo de pajaró imagen desde street view de google earth.

Instrumento de búsqueda de terrenos para comites de vivienda mediante FSEV / D.S.º49 de Colectivo Obra Común

Escalas de exploración

- A) Escala urbana
- B) Escala espacio publico
- C) Escala de conjunto
- D) Escala de vivienda
- E) Escala humana

El objetivo del acompañamiento técnico para búsqueda de terreno es elaborar una base de datos dinámica mediante instrumentos cartográficos y estadísticos, incorporando variables cualitativas y cuantitativas. Para aquello, se utilizan diversas entradas de información que nos ayudará a delimitar la búsqueda de terreno. Dentro de estos está:

ID	Entrada de Información	Fuente	Objetivo
A	Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano (SIEDU)	Ministerial	Parámetros Espaciales y Cualitativos que valoriza y excluye predios resultantes
B	Catastro Predial	IDE / SII	Superficie Predial Mínima para acoger Proyecto
C	Disponibilidad de actuación por Normativa Urbana	Plan Regulador Comunal y Metropolitano (PRC y PRMS)	Habilitación por Zonificación, Densidad, Ocupación de Suelo y Constructibilidad
D	Valores Homogéneos	SII	Valor de Corte por metro cuadrado del predio
E	Valores de Transacción (2011-2020)	Conservador de Bienes Raíces de Santiago	Análisis Lateral de Tendencias de Transacción y Crecimiento

Figura 29., Elaboracion Colectiva Obra Común.

Todos estos valores de entrada se ingresarán al programa ArcGisPro para realizar la intersección espacial que delimitará la búsqueda de terreno.

$f(x) = a$ (Con, Cumple con los parámetros = Si, 1, 0) $b(\text{Con, Superficie} \geq 5000 = \text{Si, 1, 0})$ $c(\text{Con, Cumple con los parámetros} = \text{Si, 1, 0})$ $d(\text{Con, Valor Terreno} \leq 2\text{Ufm}^2 = \text{Si, 1, 0})$ $e(\text{Con, Existe Rent gap histórico, Si, 1, 0})$

Lo anterior representa la manera en la cual se actuará, mediante intersecciones y cumplimiento de condiciones. Eso sí, no representa una priorización ni orden en el cual debe buscarse la información. Para lo cual se establece la siguiente tabla de priorización de información.

A) SISTEMA DE INDICADORES Y ESTÁNDARES DE CALIDAD DE VIDA Y DESARROLLO URBANO (SIEDU)

Los siguientes indicadores están relacionados en algún grado con la elección de terreno para el comité de vivienda. Algunas de estas se utilizan como parámetro para acoger a un terreno y en otros le otorga mayor valor

en las cualidades del mismo. Si bien propone referencias de un estándar, se propone también aumentar o disminuir aquel valor de referencia según requiera el caso.

Los indicadores seleccionados en su mayoría pueden ser especializados, lo cual nos interesa bastante para el objetivo

A continuación, los siguientes indicadores.

1) ACCESO A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS BÁSICOS

1.1 Distancia a establecimientos de educación inicial (BPU_01): Este indicador es estructural. Como referencia se ha propuesto un estándar de 400 metros (1/4 milla) de distancia

Variable	Prioridad
Catastro Predial	1
Disponibilidad de actuación por Normativa Urbana	2
Valores Homogéneos	3
Valores de Transacción (2011-2020)	4
Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano (SIEDU)	5

Figura 30., Elaboracion Colectiva Obra Común.

máxima.

1.2 Distancia a establecimientos de educación básica (BPU_03): Este indicador es estructural. Como referencia se ha propuesto un estándar de 1.000 metros de distancia máxima.

1.3 Distancia a centros de salud primaria (BPU_07): Este indicador es estructural. Como referencia se ha propuesto un estándar de 1.500 metros de distancia máxima.

1.4 Distancia a plazas públicas mantenidas (BPU_20): Este indicador es estructural. Como referencia se ha propuesto un estándar de 400 metros (1/4 milla) de distancia máxima.

1.5 Distancia a parques públicos mantenidos (BPU_22): Este indicador

es estructural. Como referencia se ha propuesto un estándar de 3.000 metros (aproximado a 2 millas) de distancia máxima.

2) ACCESO A MOVILIDAD SUSTENTABLE

2.1 Distancia a paraderos de transporte público mayor (BPU_25): Este indicador es estructural. Como referencia se ha propuesto un estándar de 400 metros (1/4 milla) de distancia máxima. Y 800 metros para Estaciones de Metro.

2.2 Tiempo de viaje en hora punta mañana (DE_16): Este indicador es estructural. Como referencia de estándar se propone medir el porcentaje de viajes con un tiempo superior a 60 minutos.

3) CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

3.1 Promedio concentración trianual de material particulado 2.5 (cumplimiento normas primarias de calidad del aire) (EA_16): Este indicador es estructural. Como referencia se han propuesto estándares de 20 g/m³ como media trianual hoy, 15 g/m³ en 10 años y 10 g/m³ en 20 años.

4) INTEGRACIÓN SOCIAL Y CALIDAD DE BARRIOS Y VIVIENDA

4.1 Distribución espacial de la población vulnerable (IS_39): Este indicador es estructural. Se propone como estándar que el 100% de las comunas de un área urbana funcional tengan un mínimo de 20% y un máximo de 60% de población vulnerable.

B) CATASTRO PREDIAL

En primer lugar, el predio es la unidad de búsqueda y por tanto el espacio donde se aplicarán los resultados obtenidos. La primera función del predio es establecer un rango de actuación para delimitar la búsqueda y hacerlo más eficiente. En este sentido, se propone eliminar los valores extremos y centrarse en valores medios; así, eliminamos los predios pequeños (menor a 2500 m², por ejemplo) y los predios gigantes (mayor a 30.000 m²).

Los predios pequeños corresponden a vivienda, locales comerciales, servicios, etc. Lo cual no permitirá una cabida correcta del proyecto habitacional, pero no debe excluirse en todos los casos ya que se puede optar por fusión de dos predios (solamente dos, ya

que mayor a esto se vuelve compleja la gestión). Los predios mayores corresponden a sitios industriales, propiedades fiscales, condominios de vivienda particular o colectiva. Además, es probable que aquellos predios posean un uso de suelo normado que no permita proyectos habitacionales (industrial, por ejemplo) y que, por su comportamiento, se localicen lejano a estructuras de desarrollo urbano.

Dentro de los predios de valores medios, presenta varias dificultades en su lectura: Preexistencia de construcción, uso de suelo inadecuado (educacional, salud, equipamiento, etc.), desfase de información inmobiliaria y satelital (construcción de torres inmobiliarias, despeje y demolición de construcciones antiguas, etc.). Ante lo cual, resulta útil integrar esta información según la priorización propuesta.

Lo anterior, se realiza con la base catastral IDE la cual solamente entrega valores de superficie.

Por otro lado, también se posee la base catastral del Servicio de Impuesto Interno que permite realizar otros tipos de análisis tales como año de edificación, calidad de la construcción,

uso de suelo, superficie construida, clusterización de variables, etc. Esta base es opcional, ya que es una entrada secundaria que otorga una lectura territorial más completa, pero no sustancial para localizar un proyecto de vivienda colectiva, salvo en casos que requiera mayor especificidad (por ejemplo, catastrar sitios eriazos). Finalmente, lo importante de este punto es, integrado con los otros puntos, delimitar o construir valores dinámicos que permitan controlar el rango de superficie según las condiciones normativas, espaciales y estructurales (relativo a lo urbano).

C) DISPONIBILIDAD ACTUACIÓN POR PRC + PRMS

Toda superficie se encuentra regulada por al menos un instrumento de planificación, ya sea por Plan Regulador Comunal o Metropolitano. Además, cada superficie se encuentra supeditada por parámetros tales como Densidad (habitantes por hectáreas máximo), Ocupación de Suelo, Contractibilidad o Máximo construible, y Altura máxima. En algunas comunas, producto de la falta de actualización, no poseen una zonificación clara y debe indagarse si corresponde

un instrumento de planificación metropolitano o uno comunal antiguo (como el caso de Cerrillos, Lo Espejo o Estación Central en su momento). El objetivo de este punto es en primer lugar filtrar aquellas zonificaciones relativas a usos de suelo residencial. Para luego digitar la constructibilidad, uso de suelo y altura máxima de esas zonificaciones. Esto último no es necesario realizarlo a escala macro en cada una de las comunas, más bien se puede realizar según las comunas en las cuales previamente se estableció un foco.

D) VALORES HOMOGÉNEOS

La información relativa a valores de terreno se puede observar desde dos ópticas, la valorización fiscal y la valorización de mercado. Para este punto se observa desde lo fiscal.

La entrada de información obtenida corresponde a Valores Homogéneos territoriales, que espacialmente se acerca a la Unidad Vecinal o Distritos Censales, pero mediante técnica de clusterización (proximidad de valores semejantes). Esta información toma todos los predios de un sector X y según el grado de proximidad (por ejemplo,

en el terreno A: 250, terreno B: 240, terreno C: 235...) realiza una operación similar al promedio para zonificar las áreas de valores homogéneos. De esta manera genera grandes polígonos que indica que en el sector X hay un valor homogéneo de 2 uf/m².

Es una información con cierto grado de dispersión pero que entrega resultados probabilísticos más que certeros. Por un lado, tiene aspectos positivos y por otros negativos. Positivos ya que al corresponder a una escala intermedia entre comuna y predio, se puede discriminar rápidamente los valores extremos positivos. Además, al estar buscando predios relativamente grandes, es probable que el valor homogéneo sea cercano al valor del terreno. Por otro es negativo ya que se pueden descartar áreas de valores homogéneos mayores al parámetro establecido y que dentro de ese polígono existan predios que cumplan con el parámetro. Esto último se intentará resolver de dos maneras: Manual y Análisis de Precios de Transacción (búsqueda de Rent-Gaps).

E) VALORES DE TRANSACCIÓN

Este análisis utilizado como entrada de información las transacciones realizadas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS) entre los años 2011 y 2020. La información revela el costo de transacción en un punto de la ciudad de Santiago y al disgregarlo según año, se puede observar las tendencias de crecimiento, expansión y aumento del precio por unidad (terreno). Esto se lee mediante Rent-Gap, que en términos simple corresponde a aquellas áreas donde el valor de transacción es menor lo que realmente debiese valor (según curvas simuladas). La lectura de este análisis debiese indicar y zonificar estas tendencias (crecimiento, expansión y aumentos de precio) y además poder simular el costo de transacción de mercado de los predios resultante de las operaciones anteriores (tasación).