

## FACTORES ESPACIALES Y PSICOSOCIALES DEL BIENESTAR EN CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL DE LA INTERFAZ RURAL (El caso de la comuna de Graneros)

Seminario de Investigación 2022  
Diana Bravo  
Profesora Guía: Elisabeth Ávalos



## ÍNDICE

### **1. Presentación del tema**

- 1.1 Motivaciones
- 1.2 Introducción
  - 1.2.1 Antecedentes
- 1.3 Problema de Investigación
- 1.4 Pregunta de Investigación
- 1.5 Objetivos
  - 1.5.1 General
  - 1.5.2 Específicos

### **2. Marco Teórico**

- 2.1 Política Pública Habitacional y Regulaciones en torno a los Condominios de Vivienda Social
  - 2.1.1 Política Pública Habitacional: antecedentes generales
    - 2.1.2 Déficit habitacional
    - 2.1.3 Política Habitacional relacionada a la ruralidad en Chile
    - 2.1.4 Ley de Copropiedad
  - 2.2 Hábitat residencial en Condominios de Vivienda Social
    - 2.2.1 Condominio de vivienda social; habitar en copropiedad
    - 2.2.2 Dominios
    - 2.2.3 Ampliación informal y ocupación del espacio común
  - 2.3 Bienestar habitacional, diseño en la vivienda y su relación con la habitabilidad
    - 2.3.1 Calidad de vida
    - 2.3.2 Percepción de Bienestar Habitacional
    - 2.3.3 Factores asociados al Bienestar
  - 2.4 La vida en el espacio rural
    - 2.4.1 Concepto de población rural:
    - 2.4.2 Vivienda rural e Interfaz rural:

### **3. Marco Metodológico**

- 3.1 Estructura Metodológica
- 3.2 Criterios de Selección
  - 3.2.1 Región
  - 3.2.2 Comuna

### **4. Objetivo 1**

### **5. Objetivo 2**

### **6. Objetivo 3**

### **7. Conclusiones**

### **8. Bibliografía**



## 1. PRESENTACIÓN DEL TEMA

### 1.1 MOTIVACIONES

Como estudiantes de arquitectura, a lo largo de la carrera hemos analizado distintos tipos de vivienda social. En ese contexto, siempre me ha llamado la atención el funcionamiento de los Condominios de Vivienda Social, debido a todo lo que significa e implica vivir en comunidad y en copropiedad, la forma en que se desenvuelven sus habitantes, las problemáticas que surgen en estos conjuntos habitacionales y las opciones que existen para mejorar su calidad de vida.

Sobre ese escenario, las ampliaciones irregulares en estos condominios aparecen como un fenómeno particularmente interesante de analizar, ya que por una parte se pueden ver como una alternativa de mejora habitacional, pero, por otro lado, tienen diversas consecuencias -muchas veces negativas- para los vecinos de la comunidad.

Averiguando un poco más acerca de este tema, me di cuenta que esta situación se presenta de manera distinta en las grandes ciudades que en los pequeños poblados, de modo que en las zonas rurales se produce a una escala mucho menor. ¿Por qué ocurre esto?, ¿se debe a que la percepción de bienestar habitacional es distinta para quienes viven en los grandes centros urbanos y para quienes habitan en sectores menos poblados?

Estas y otras preguntas me motivaron a abordar el tema de las ampliaciones irregulares en los Condominios de Vivienda Social en el contexto de las zonas rurales, con la idea de contribuir a superar la falta de información generalizada que existe sobre esta problemática y aportar algunos antecedentes que pueden ser relevantes para mejorar la actual política habitacional y la calidad de vida de las personas que viven en esas zonas del país.

### 1.2 INTRODUCCIÓN

De acuerdo a lo señalado en el Catastro Nacional de Condominios Sociales, realizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), ya en el año 2015 existían 1.626 conjuntos habitacionales de este tipo en el país, lo que significaba un total de 351.136 departamentos. De estos Condominios, 1.064 pertenecían a conjuntos más cercanos a los centros urbanos o emplazados dentro de las capitales regionales, mientras que los otros 562 estaban localizados en ciudades más pequeñas o en localidades con características más rurales.

Sin embargo, gran parte de estos condominios no cuenta con los estándares mínimos para la vida familiar. Muestra de ello es, por ejemplo, que las dimensiones de estas viviendas dejan mucho que desear: tal como lo indica el mencionado Catastro, el metraje promedio por departamento registrado en los últimos 77 años es de 51,73 m<sup>2</sup>, mientras que el promedio de las habitaciones es de 2,72 m<sup>2</sup>. En ese promedio se esconden diferencias de superficie abismales: mientras los departamentos más pequeños tienen apenas 21,7 m<sup>2</sup>, los más grandes son de 159,3 m<sup>2</sup>.

De ahí nace muchas veces la necesidad de ampliar el espacio habitable dentro de estos condominios que no poseen una espacialidad consistente y razonable para establecer un hogar.

Frente a esta realidad, este proyecto de investigación apunta a conocer en terreno el fenómeno de las ampliaciones irregulares en los Condominios de Vivienda Social, en particular en zonas rurales, ya que es un

tema sobre el cual no existe información pública específica que pueda ayudar a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. En ese contexto, a partir de una pregunta inicial que involucra una serie de aspectos relevantes para el desarrollo habitacional, se busca aprender y abordar esta problemática desde un punto de vista diferente, intentando descifrar cómo influye el estilo de vida y la percepción de bienestar de las personas en su necesidad de ampliación o mejoramiento de sus viviendas.

Reconociendo las distintas variables que esto implica, y centrándome especialmente en las necesidades espaciales y psicosociales de las personas, se plantea focalizar la investigación en tres casos de estudio que permitan tener una mínima representatividad de lo que ocurre a una escala mayor. A partir de esto, se intentará identificar algunos puntos o aspectos que finalmente se puedan extrapolar a un nivel más general para aportar al mejoramiento de las políticas públicas y programas habitacionales actuales en esta materia.

### 1.2.1 Antecedentes generales: Política Pública Habitacional

A partir de la necesidad de regular y fomentar el crecimiento urbano y demográfico en nuestro país, en el siglo XX nacieron desde el sector público distintas políticas y programas habitacionales que buscan organizar el cambiante parque habitacional. A fines del siglo XIX, la población en Chile era cercana a los 2,7 millones de habitantes, cifra que aumentó hasta algo más de 15 millones de personas para el año 2002. De manera inevitable, la estructura urbana fue evolucionando en conjunto con el crecimiento de la población, apareciendo dificultades en cuanto a las nuevas formas de habitar, y la carencia de recursos para un adecuado desarrollo de viviendas.

Es así como, en respuesta a las distintas necesidades de la época se han ido creando y modificando distintas instituciones, leyes y planes. Desde el periodo del ensayo legislativo bajo un contexto en que la población era mayormente rural y la capital crecía aceleradamente, se funda la Caja de Habitación Popular (1936-1943); Pasando también por el periodo de participación popular, en el cual la urbanización se consolida y surge un momento de gran crecimiento de la población urbana y se crea del Ministerio de Urbanismo y Construcción (MINVU)

## Evolución de las Políticas Públicas Habitacionales

<b>1936</b>	Frente al aumento de la migración campo-ciudad y los problemas que esto trajo consigo, se inicia la institucionalización de la problemática habitacional existente con la creación de la Caja de Habitación Popular en 1936
<b>1953</b>	Con el fin de fomentar, racionalizar y centralizar la producción habitacional para alcanzar mayores niveles de producción ante el déficit habitacional, se crea la Corporación de la Vivienda (CORVI) en 1953
<b>1960</b>	En 1953 se incorporó a la Ley de Urbanismo y Construcción además de los Planes Reguladores Intercomunales y Planes Regionales. Estableciéndose en 1960 oficialmente el primer Plan Regulador Intercomunal para el área de Santiago
<b>1965</b>	Con la urbanización consolidada se crea el MINVU, el cual se encarga de materializar las políticas de vivienda, definir y aplicar normativas y estándares de calidad para el Parque Habitacional.
<b>1974</b>	Se crean las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI), las cuales constan de un rol político y de representación del ministerio en cada región del país
<b>1976</b>	Se crean los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU), que se establecen por región y se encargan de la implementación y ejecución de los programas habitacionales, el cual se relaciona con el gobierno a través del MINVU.
<b>1984</b>	Se establece concepto de Vivienda Social en el DS N°168 como "vivienda económica", destinada a resolver problemas de marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento
<b>1992</b>	Se crea la Dirección de Obras Municipales - DOM, la cual tiene por objetivo "velar por el cumplimiento de las disposiciones legales que regulan la planificación urbana, urbanizaciones y edificación, en el territorio comunal."
<b>1997</b>	Se crea la ley de copropiedad inmobiliaria, la cual se encarga de regular los condominios, definidos por el Minvu, donde coexisten bienes comunes, que son de todos los propietarios y bienes que son de cada propietario.
<b>2006</b>	Entre estos años se crearon varios programas como el Programa de Recuperación de Barrios, el Programa de subsidio mantenimiento viviendas D.S. N°149, Plan Piloto de Recuperación de Barrios (2007) y Programa de Mejoramientos de Condominios Sociales, entre otros.
<b>2016</b>	Se crea el Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios D.S. N°27, entre otros con la intención de "revertir las actuales situaciones de segregación social urbana" y "fomentar el desarrollo y fortalecimiento de las comunidades"
<b>2022</b>	Se aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que dispondrá de un marco normativo para condominios, unidades y bienes de dominio común, incluyendo los condominios de viviendas de interés público, y además crea un Registro Nacional de Administradores de Condominios

en 1965; Hasta las últimas décadas, donde el grado de urbanización es cercano al 90% según el Censo del 2002, y han nacido instituciones como la Dirección de Obras Municipales (DOM) o el Fondo Solidario de Vivienda y se han creado distintas leyes o planes como el Programa de Protección al Patrimonio Familiar D.S. 255, el Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios D.S. N°27 y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, ha sido un largo periodo de políticas y modificaciones que forman lo que es la actual política habitacional.

Actualmente, siguiendo la escala jerárquica que regula y organiza el sistema habitacional: a escala nacional y regional, el MINVU se encarga de materializar las políticas de vivienda, definir y aplicar normativas y estándares de calidad para el Parque Habitacional. A menor escala, el Ministerio se apoya en las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda (Seremi) que generan marcos regulatorios para cada Región. Y finalmente el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) se encarga de materializar los programas habitacionales que impulsa el Minvu.

Sin embargo, como las distintas normativas y estándares reflejan las épocas en que fueron creadas, la necesidad de mantener una política actualizada e ir modificando se hace presente, de modo que, una carente política habitacional en lugar de mejorar el déficit existente, lo mantiene o incluso sigue incrementando aún más. Es así como hay autores que señalan las distintas repercusiones que puede tener el tema "La política habitacional chilena actual, ha sido diseñada por la Concertación por la Democracia (coalición de partidos 1990 – 2001), la que ha tomado lo principal de la política habitacional de la dictadura militar y con varias modificaciones que no tocan lo fundamental, la ha hecho suya. Esta política habitacional refleja, en gran medida, el contenido de la política general del país – el modelo- la que está dentro de un capitalismo subdesarrollado, en su etapa llamada neoliberalismo." (MARTÍNEZ, 2002).

Del mismo modo, a partir de las actuales necesidades y cambio de paradigma que ha tenido Chile en los últimos años, hay quienes buscan crear una política de forma más integral e inclusiva "Una Política Habitacional debe abordar procesos de gestión participativos dirigidos a todos los agentes que intervienen el proceso habitacional, en un contexto de creciente descentralización y regionalización de la institucionalidad pública, desde su concepción de una política que involucra al conjunto de la sociedad y no solo considerada una política de Estado" (INVI, 2005).

Figura 1. Evolución de las Políticas Públicas Habitacionales.  
Elaboración propia.



### 1.3 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Desde que existen registros de déficit habitacional en Chile, este parámetro ha mostrado un sostenido aumento. Según los últimos registros de la encuesta Casen 2017, el déficit habitacional cuantitativo entre 2015 y 2017 tuvo un incremento del 22%, es decir, existen aproximadamente 1.303.484 de hogares con carencias estructurales, falta de espacio o servicios públicos domiciliarios, entre otros problemas que complican el cumplimiento de los estándares mínimos para la protección de la vida familiar.

Es así como en respuesta a esas y otras necesidades, nacen las ampliaciones irregulares que buscan mejorar la situación habitacional. En esta investigación me centraré especialmente en el desarrollo de estas ampliaciones en Condominios de Vivienda Social (CVS), debido a las implicancias que este fenómeno puede tener para el bienestar y la calidad de vida de quienes comparten la copropiedad. El parámetro que usaré para medir como posible factor para el desarrollo de ampliaciones irregulares, será el bienestar en distintas escalas del conjunto vecinal, ya sea al interior o exterior de la vivienda.

Ahora bien, según lo establecido en el Catastro Nacional de Condominios Sociales, estas ampliaciones se clasifican en dos: La primera clasificación hace referencia a una apropiación de los espacios comunes en los primeros niveles para fines particulares, siendo esta la “problemática” más común, registrándose en un 45% del total. Mientras que la segunda clasificación se refiere a aquellas ampliaciones que alteran la forma del bloque o se adosan a estos en los pisos superiores al primer nivel, estando presente en el 32% de los conjuntos.

Sin embargo, este fenómeno se desarrolla de manera desigual dependiendo del contexto en que se emplaza. Según lo observado, en poblaciones pertenecientes a la interfaz rural se da a una escala mucho menor que en zonas urbanas, aun cuando muchas veces comparten las mismas problemáticas, las cuales, en general, se pueden asociar a una carencia en las Políticas Públicas habitacionales, lo cual se refleja en las declaraciones de la Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios: “A nivel nacional, se rescata que el 69% de los conjuntos que cuentan con algún tipo de infraestructura, equipamiento o mobiliario urbano tienen una mantención calificada como mala y solo el 1% como buena. De esta forma, se podría señalar que en el 99% de los casos no existe una acción sostenible orientada a la mantención de la dotación existente en los conjuntos.” (MINVU, 2014, p.142). De este modo, se podría señalar la carencia en cuanto al planteamiento de las Políticas Públicas Habitacionales es lo que ocasiona el mantenimiento o incluso un aumento en el déficit habitacional, generando un “círculo vicioso” que dificulta el bienestar habitacional de las personas.

### 1.4 PREGUNTA

EN RELACIÓN AL BIENESTAR HABITACIONAL ASOCIADO A LA PERCEPCIÓN ¿QUE FACTORES ESPACIALES Y PSICOSOCIALES FAVORECEN O DESINCENTIVAN EL DESARROLLO DE AMPLIACIONES IRREGULARES EN CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL EN ZONAS PERTENECIENTES A LA INTERFAZ RURAL?: COMUNA DE GRANEROS

### 1.5 OBJETIVOS

#### 1.5.1 Objetivo general

Identificar factores espaciales y psicosociales asociados a la percepción de bienestar que influyen en la presencia de las ampliaciones irregulares en sectores pertenecientes a la interfaz rural, con el fin de extrapolarlos y ayudar en el planteamiento de la actual política habitacional.

#### 1.5.2 Objetivos específicos

1. Reconocer en los CVS los factores de diseño espacial relacionados con la estructura física de los condominios, como son sus dimensiones, distribución y uso en zonas rurales, y analizar cómo éstos influyen en la presencia de ampliaciones irregulares.
2. Develar el o los factores psicosociales asociados a la percepción involucrados en la aparición de ampliaciones irregulares para determinar la relación entre la privacidad e identidad asociada a la forma de habitar de los CVS en estudio.
3. Identificar qué factores podrían extrapolarse a la política habitacional actual, para que ésta incorpore a las diferentes realidades, para desincentivar la aparición de ampliaciones irregulares en CVS

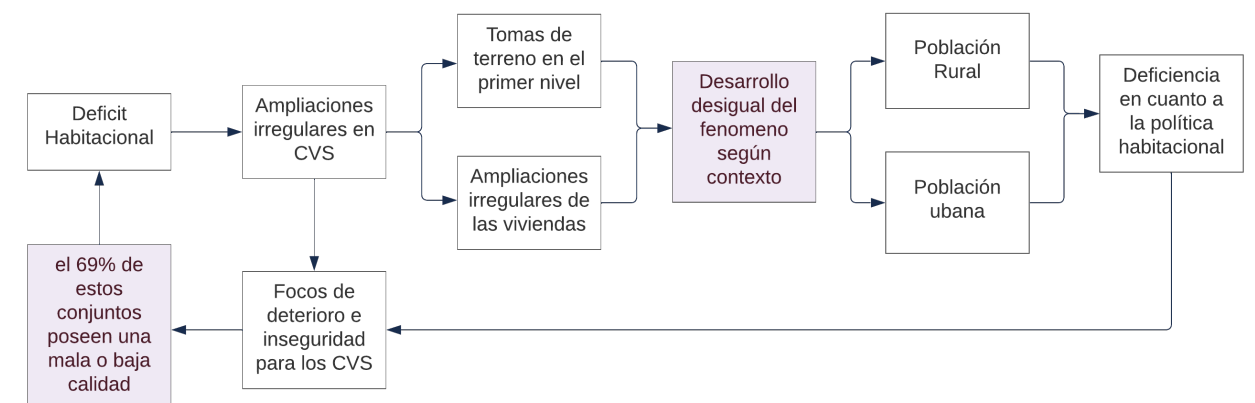


Figura 2. Planteamiento del Problema de investigación. Elaboración propia.

## 2.1 Política pública habitacional y regulaciones en torno a los Condominios de Vivienda Social:

### 2.1.2 Déficit habitacional:

El MINVU define el concepto de Déficit Habitacional como la “cantidad viviendas que faltan para dar satisfacción a las necesidades de una determinada población” (MINVU, 2007), sin embargo no se refiere solo a la ausencia como la falta de viviendas, sino que XX habla también de las carencias que poseen y el estado en que se encuentran, reemplazando las viviendas inhabitables, al igual que también busca dar nuevas viviendas y solucionar problemas de allegamiento. De esta forma, el déficit habitacional se divide en dos partes: el déficit cuantitativo y cualitativo.

En el déficit cuantitativo es el número de viviendas nuevas que se necesitan para satisfacer las necesidades de la población, se estima también las necesidades habitacionales a partir de las personas u hogares que viven en condiciones de allegamiento.

El déficit cualitativo se refiere a las viviendas particulares que requieren mejoramiento o ampliación, alude principalmente a problemáticas de deterioro, estructura, espacio o servicios públicos domiciliarios, habla de aquellos hogares cuyas viviendas no disponen de la materialidad apropiada según los “estándares mínimos establecidos para la protección de la vida familiar”.

Dicho de otra forma, como señala Camilo Arriagada el déficit habitacional es el punto de acción de las políticas habitacionales, a lo que se busca dar solución, de modo que se hace necesario un diagnóstico adecuado para la planeación habitacional, y así crear nuevos planes y estrategias para combatirlo, señalando que las lagunas de información sobre los requerimientos habitacionales dificulta el logro de sus objetivos.

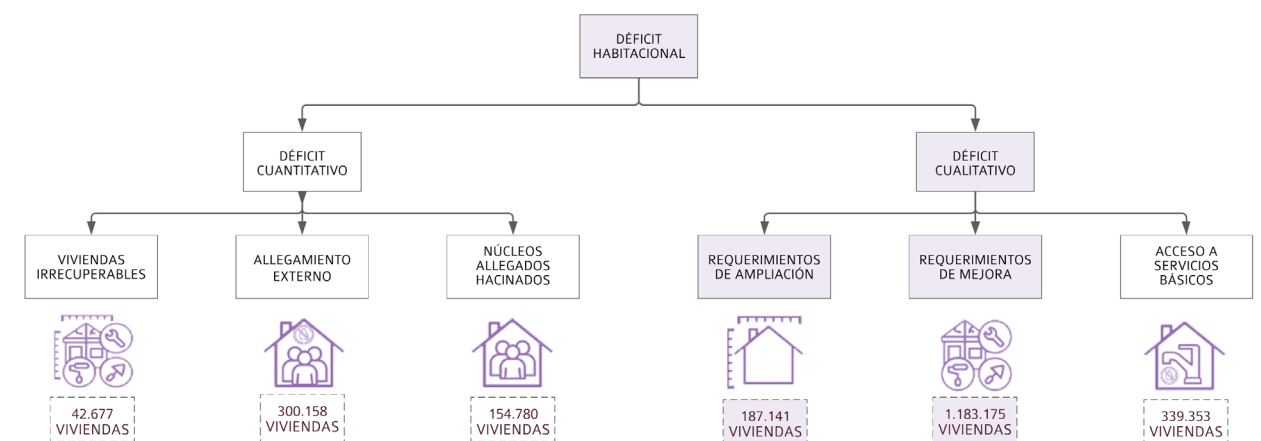


Figura 3. Déficit Habitacional.  
Elaboración propia.

## 2. MARCO TEÓRICO



### 2.1.3 Política Habitacional relacionada a la ruralidad en Chile:

Como primer antecedente programas enfocados en zonas rurales está el decreto supremo N° 167, de 1986 el cual regula el sistema de subsidio habitacional para el sector rural, luego en 1996 se creó el programa de “Villorrios Rurales”, para el cual se debían postular de forma colectiva, con un mínimo de 10 postulantes, para optar por una vivienda construida que debía ser una “Vivienda Rural Singular”. Por otro lado, se permitió extender ciertos subsidios habitacionales destinados inicialmente para zonas urbanas a zonas rurales, como el Decreto Supremo N° 1 y el Decreto Supremo N° 49, el cual fue modificado en 2011 para incluir formalmente un título enfocado en zonas rurales.

Finalmente en 2015 se creó el Programa de Habitabilidad Rural el cual se enfoca en apoyar la creación de nuevas viviendas y/o el mejoramiento de éstas, bajo el Decreto Supremo N° 10 el cual “da respuesta a la vida rural y es por eso, permite la construcción de una vivienda con recintos complementarios, como gallineros, invernaderos, leñeras u otros que permitan desarrollar de mejor forma sus actividades, tanto de sustento familiar como productivas, como complemento a la solución habitacional.” considerándose como un programa que permite mantener la identidad de la vivienda.

### 2.1.4 Ley de copropiedad:

Los Condominios de Vivienda Social se encuentran acogidos a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, creada en 1997, donde tanto los conformados por unidades habitacionales en un terreno común como los formados por lotes individuales y áreas comunes. Sin embargo, este año se presentó la nueva ley de copropiedad 21.442, la cual según está escrito señala “El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.”

Del mismo modo, el ministro Carlos Montes complementa que “esta Ley de Copropiedad Inmobiliaria tiene una orientación fundamental que es facilitar el construir la vida en común de los que viven juntos en edificio y darle más posibilidades a lo colectivo. Hay muchos lugares en los que no hay problemas, pero hay muchos otros en los que un mal vivir le echa a perder la vida a todos. Esta ley viene fundamentalmente a resolver eso”, es decir, busca facilitar la resolución de acuerdos en asambleas a través facilitar los medios, ya sea virtual, hacer consultas por escrito, contar con la participación de arrendatarios y simplifica los quórums para que las comunidades puedan lograr acuerdos. Además se creará el registro nacional de administradores de condominios y se establecerá un sistema de reclamaciones y sanciones sobre la administración. Por otro lado fortalece el apoyo público para condominios de viviendas sociales y se crea la secretaría ejecutiva de condominios del minvu aumenta las exigencias referidas a la seguridad y construcción de los condominios.

## 2.2 Hábitat residencial en Condominios de Vivienda Social:

### 2.2.1 Condominio de vivienda social: habitar en copropiedad

Los condominios como se señaló anteriormente están conformados por unidades habitacionales en un terreno común, lo cual incluye áreas privadas y áreas comunes. Dicho también, el MINVU lo define como “(...) la formación de estructuras residenciales de alta densidad cuya tipología se configura a partir de varias unidades habitacionales insertas en edificaciones de mediana altura (blocks) o torres que, bajo una relación de copropiedad, están vinculadas entre sí por la existencia de un conjunto de bienes y espacios de dominio común”. (MINVU, 2014;18).

Sin embargo, este sistema de espacios o bienes comunes termina siendo una complicación para los mismos residentes, ya que como señalan algunos autores “Es un sistema de condominio o propiedad horizontal que sus habitantes no logran entender, ya que nadie se lo ha explicado previamente. La convivencia entre los habitantes en estas viviendas y edificios hacinados es difícil. Los espacios comunes, más bien espacios residuales entre los edificios, no facilitan el encuentro ni el recreo.” (Rodríguez y Sugranyes, 2004; 56), asimismo hay autores que señalan que en cuanto a estas áreas comunes suelen causar disputas por su control, ya sea por ampliaciones, cierre de circulaciones, enrejados por grupo, sin contar la precaria o nula mantención. Del mismo modo, el diseño de estos condominios presenta ya varios problemas, ligados también al metraje, de modo que Salcedo, Hermansen y Rasse destacan que es por el tamaño insuficiente de los departamentos que se ha forzado a los vecinos a realizar ampliaciones informales de mala calidad, poniendo muchas veces en peligro a sus habitantes.

### 2.2.2 Dominios:

Para entender el grado de intervención y organización de los condominios, se definen distintos tipos de dominios según lo establecido en la nueva ley de copropiedad inmobiliaria: bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común.

Los bienes de dominio exclusivo, corresponden a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados. Dicho de otro modo, son las zonas o territorios independientes y pertenecientes a un grupo familiar.

En cuanto a bienes de dominio común, se dice que son “necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, permitiendo el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan las unidades, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por

parte del personal contratado; entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades”. Es decir, son las áreas o territorios pertenecientes a todos los residentes del condominio.

Por otro lado también se pueden definir al menos otros dos dominios que ayudarían a entender cómo se desenvuelven estos conjuntos: Dominio público y dominio semipúblico, donde el primero hace referencia a espacios o territorios que pertenecen a todas las personas, tanto residentes del conjunto como las que no, y quedan a cargo de las autoridades en cuanto a mantención y control. Mientras que dominio semipúblico hace referencia a los terrenos o territorios reconocidos por un grupo de habitantes pertenecientes a un vecindario, barrio o conjunto habitacional que asumen la responsabilidad de mantención y control.

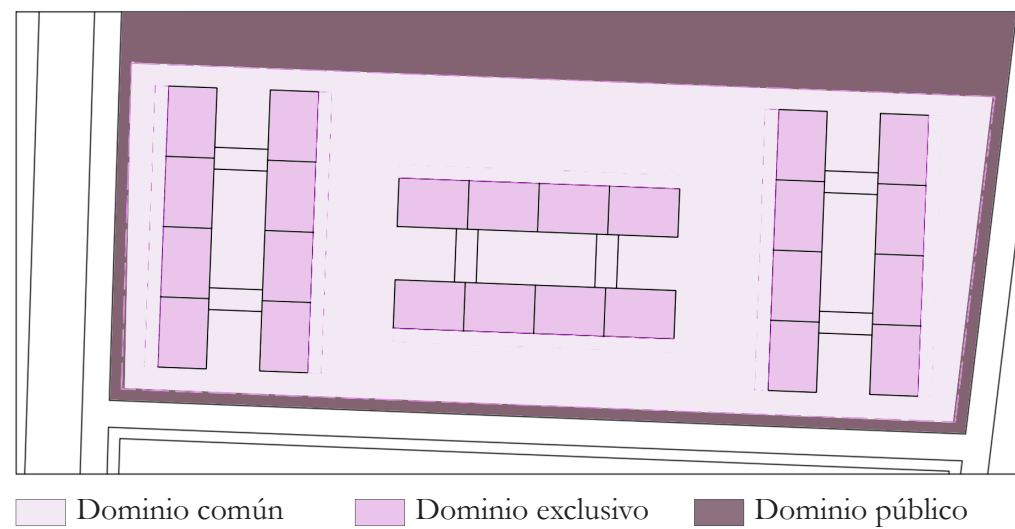


Figura 4. Dominios.  
Elaboración propia.

### 2.2.3 Tipologías de Condominios de Vivienda Social:

A partir de lo escrito en la publicación “Vivienda Social en Copropiedad. Memoria de Tipologías en Condominios Sociales” realizada por el MINVU en 2014, se reconoce a la tipología de bloque de vivienda en altura como una de las principales opciones dentro de las viviendas sociales en copropiedad. Ligado a la creciente demanda por vivienda durante todo el siglo XX y a la necesidad de densificación y construcción en altura de la misma época, debido a la alta solicitud por suelo urbano, aparece en la década de los sesenta estas edificaciones como impulso a la idea de vida colectiva como solución al creciente déficit habitacional, que se mantiene hasta el día de hoy.

Es así como bajo esta lógica, en el Catastro Nacional de Condominios Sociales se establece un “Sistema de agrupamiento”, el cual ayuda a analizar las tipologías existentes, en cuanto a sus características arquitectónicas y configuración morfológica, o tal como se expresa publicación “identifica la relación formal que existe entre uno o más bloques con su acceso –vertical u horizontal–, identificando configuraciones independientes, paralelas, perpendiculares o con presencia de patios interiores. Su importancia radica en que es a partir de esta organización se establece la relación más cercana entre la vivienda y el entorno,

A1	Bloque con acceso vertical interno.	
A2	Bloque con acceso horizontal externo.	
A3	Torre independiente.	
A4	Bloque con acceso vertical interno.	
A5	Bloque con acceso vertical externo.	
A6	Otro tipo de sistema de agrupamiento simple.	
B1	Bloques paralelos compactos.	
B2	Bloques paralelos independientes.	
B3	Bloques perpendiculares.	
B4	Otro tipo de sistema de agrupamiento compuesto.	

Figura 5. Tipología de Condominios de Vivienda Social.  
Elaboración Catastro Nacional De Condominios Sociales, MINVU 2014.

configurando el entorno inmediato y más próximo a la vivienda.” (Bustos – MINVU, 2014;109). Siendo así cómo se identifican diez tipos diferentes de sistemas de agrupamiento de bloques, dividiéndose en dos categorías: (A) como agrupamientos simples y (B) como agrupamientos.

### 2.2.4 Ampliación informal y ocupación del espacio común:

Según lo comentado por Jirón, Toro B, Caquimbo; Goldsack y Martínez en el texto “Bienestar habitacional. Guía de diseño para un hábitat residencial sustentable.” Las ampliaciones se pueden definir como una extensión física de la vivienda original, con el fin de incorporar nuevos espacios y aumentar la superficie original ya sea de manera horizontal o verticalmente. Dicho esto, las ampliaciones informales dentro de un condominio de vivienda social responden no solo a las necesidades de ampliar el dominio privado habitable, sino que a variadas necesidades, haciendo la diferencia según lo establecido en el Catastro Nacional de Condominios Sociales, existen las tomas de terreno o apropiación de áreas comunes en primeros niveles (las cuales existen en el 45% de los conjuntos\*), siendo estas principalmente estacionamientos, cobertizos o antejardines, y no a ampliaciones propiamente tal; Mientras que por otro lado existen las ampliaciones irregulares de las viviendas, las cuales se entienden como “aquellas ampliaciones que alteran la forma del bloque o se adosan a estos en pisos superiores al primer nivel.” (las cuales aparecen en el 32% de los casos según el catastro\*) las cuales responden a necesidades de aumentar la superficie habitable para combatir el el allegamiento y/o hacinamiento.

Sin embargo, al estar inscritas en una copropiedad, la implementación de estas ampliaciones transgrede los distintos espacios y dominios comunes y/o públicos que este incluye, de modo que muchas veces provoca disputas por el terreno entre los residentes y termina siendo focos de deterioro e inseguridad al no estar bien reguladas.

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

El tamaño insuficiente de los departamentos ha forzado a los vecinos a realizar ampliaciones informales de mala calidad, altamente riesgosas y sin ninguna posibilidad de regularizarse. Y en cuanto a los espacios comunes, se evidencian disputas por su control; desde las apropiaciones en primer piso por parte de



viviendas específicas, al cierre de cajas de escalera y pasillos o el enrejado de grupos de bloques o copropiedades, con el consiguiente abandono de grandes superficies que, al no contar con una definición clara en cuanto a su uso, propiedad y mantención (Salcedo, Hermansen y Rasse, 2017)

### **2.3 Bienestar habitacional, diseño en la vivienda y su relación con la habitabilidad:**

#### 2.3.1 Calidad de vida

Como primeras definiciones tenemos las mencionadas en los trabajos del grupo Wolfgang Zapf, donde se entendía el concepto como “la correlación existente entre un determinado nivel de vida objetivo, de un grupo de población determinado, y su correspondiente valoración subjetiva (satisfacción, bienestar)”. Asimismo, más adelante el término se usa ampliamente para nombrar diferentes aspectos de la vida, como estado de salud, función física, bienestar físico, adaptación psicosocial, bienestar general, satisfacción con la vida y felicidad.

Por otro lado se hace la diferencia con lo que sería el “estilo de vida”, ya que este se define como “el conjunto de patrones de conducta que caracterizan la manera general de vivir de un individuo o grupo” (Sánchez Bañuelos, 1996; Casimiro, 1999). De modo que el estilo de vida puede ser una de las variables que influyen en la calidad de vida.

#### 2.3.2 Percepción de Bienestar Habitacional:

Según Jirón, Toro, Caquimbo, Goldsack y Martínez en el texto “Bienestar habitacional. Guía de diseño para un hábitat residencial sustentable”, se señala que “Bienestar Habitacional se refiere a la percepción y valorización que diversos observadores y participantes le asignan al total y a los componentes de un hábitat residencial, en cuanto a sus diversas propiedades o atributos, en sus interacciones mutuas y con el contexto en el cual se inserta, estableciendo distintas jerarquizaciones de acuerdo a variables de orden fisiológico, psicosocial, cultural, económico y político.(...) La habitabilidad está determinada por la relación y adecuación entre el hombre y su entorno y se refiere a cómo cada una de las escalas territoriales es evaluada según su capacidad de satisfacer las necesidades humanas.“. Esto por otro lado nace de lo mencionado por el proyecto FONDEF, (Fondo de Fomento al Desarrollo Científico y Tecnológico), el cual fue creado en 1991 con el propósito de contribuir al aumento de la competitividad de la economía nacional y al mejoramiento de la calidad de vida de los chilenos; allí se menciona el bienestar habitacional como el concepto más amplio de calidad de vida, relacionando la vivienda o familia, con su entorno y agrupación, entendiéndolo como la percepción y valorización que le asignan a los atributos y propiedades de un conjunto habitacional, en sus interacciones y respecto al contexto en que se encuentran. El proceso no termina con la adjudicación de la vivienda o con la construcción de la casa, sino que, al ser dinámico, se transforma a medida que los habitantes interfieren en ella.

Esto implica que la temporalidad es importante en el proceso habitacional, ya que se relaciona con la experiencia de habitar o habitación de sus residentes, experiencia que es asociada a los eventos que se llevan a cabo tanto previo a la obtención de la vivienda (el pasado), como a la situación dinámica que ocurre una vez que ésta es adquirida u obtenida (el presente) y los sucesos que ocurrirán en el tiempo (el futuro). Esta experiencia de habitar permite a los habitantes transformar el espacio construido en lugar, es decir se apropian de él y establecen la relación indisoluble que existe entre el habitante y el hábitat. Es por esto que la comprensión del proceso habitacional requiere de la percepción que tienen los habitantes de él, puesto que son de los principales actores

#### 2.3.3 Factores asociados al Bienestar:

Existen variados factores que influyen en el Bienestar Habitacional, sin embargo gracias al proyecto FONDEF, se establecieron seis factores que se consideran los más importantes y son utilizados por otros autores para hablar sobre la medición del Bienestar Habitacional. Éstos factores se pueden agrupar a su vez en tres categorías según Sandra Salazar y Liliana Muñiz: Ligados a la percepción, ligados al confort y ligados a la seguridad.

En la categoría de factores ligados a la percepción se encuentran el factor espacial, el cual se define como las condiciones de diseño relativas a la estructura física de las escalas territoriales del hábitat residencial, evaluadas según variables de dimensionamiento, distribución y uso. y el factor psicosocial, haciendo referencia al comportamiento individual y colectivo de los habitantes asociados a sus características socioeconómicas y culturales, evaluado según condiciones de privacidad, identidad y seguridad ciudadana.

En cuanto a la categoría ligada al confort, existen tres tipos de factores; térmico, acústico y lumínico. El primero se refiere a la condición térmica que presenta una vivienda, se evalúa por la temperatura y humedad relativa del aire interior de ella y el riesgo de condensación. El factor acústico sería la condición acústica que presenta la vivienda que se evalúa por la aislación acústica a la transmisión al ruido aéreo y amortiguación a la propagación del ruido mecánico o de impacto, originados en fuentes externas y/o internas de la edificación que presentan los elementos horizontales o verticales que conforman sus cerramientos. Y finalmente, el bienestar lumínico es la condición lumínica que presenta una vivienda que se evalúa por la iluminación natural que tienen los diferentes recintos.

Ahora bien, en cuanto a la categoría ligada a la seguridad existe el factor de seguridad y mantenimiento el cual se define como la condición de durabilidad y capacidad de administración que se asigna a los espacios y construcciones propuestas, en acuerdo a las características socioeconómicas de sus habitantes y a las características de medio geográfico en que se emplazan, evaluada a partir de los aspectos de seguridad estructural, seguridad contra el fuego, seguridad contra accidentes, seguridad contra intrusiones, durabilidad y mantenimiento.

## 2.4. La vida en el espacio rural:

### 2.4.1 Concepto de población rural:

Según lo establecido por el INE como definición de población rural se señala que “Se denomina población rural a las personas que viven en aldeas, caseríos, asentamientos mineros, fundos, parcelas u otros. En términos numéricos está constituida por 2.000 habitantes o menos.”, Sin embargo para entender de una manera más orgánica/integral el concepto, se abordará también lo que define la Política Nacional de Desarrollo Rural (2014) como territorio rural, siendo “aquel que se genera producto de la interrelación dinámica entre las personas, las actividades económicas y los recursos naturales, caracterizado principalmente por un poblamiento cuya densidad poblacional es inferior a 150 (hab./km<sup>2</sup>), con una población máxima de 50.000 habitantes cuya unidad básica de organización y referencia es la comuna“ (p. 5)

Por otro lado, a partir de las definiciones de población o territorio rural, también nacen términos intermedios, como lo que define la Política Nacional de Desarrollo Rural (2014) por comuna mixta, las cuales se definen como “aquellas en que entre un 25% y un 49% de la población vive en distritos censales de densidad menor a 150 hab./km<sup>2</sup>.”, que aunque siendo una definición algo incompleta, debido a la falta de factores que se podrían considerar para esta definición, se reconoce este espectro de comunas intermedias para poder trabajar.

Del mismo modo, para ampliar la definición, los territorios rurales también se pueden reconocer por enfrentar diversos desafíos a diferencia de la población urbana, tales como se plantean en la Política Nacional de Desarrollo Rural, donde mencionan “la deficiente conectividad (vial, telecomunicaciones, energética, entre otros), el menor suministro de otros bienes y servicios respecto a los centros urbanos, la lejanía a los grandes mercados, la migración de la población hacia áreas urbanas, la falta de masa crítica para beneficiarse de las economías de escala, los nuevos patrones de producción y comercialización para las materias primas, la baja diversificación económica, y la necesidad de una mayor valoración de su patrimonio cultural y natural.”, entendiendo de esta forma que lo que refiere a término de población rural es más complejo de lo estudiado y mencionado, pudiendo abarcar múltiples factores interdisciplinarios.

### 2.4.2 Vivienda rural e Interfaz rural:

A partir de las definiciones de población y territorio rural, nace el concepto de vivienda rural, desde una perspectiva más compleja que abarca más que la cantidad de población o las actividades económicas, factores culturales, entre otros, los que nos permiten entender de una manera más holística este concepto, tal como menciona Sánchez (2006) “La comprensión de la lógica de la vivienda rural (VR) aumenta con la aportación de estudios multidisciplinarios, dada la complejidad de sucesos que en ella se desarrollan. Por un lado, se deben conocer las actividades agrícolas a que se dedica la familia y los ecosistemas en donde se ejecutan; y por otro, las relaciones intrafamiliares y las externas que establecen con familias similares, con las que se forman las redes sociales de las comunidades, y la cultura que rige sus comportamientos familiares y sociales.“ (p. 2). Él también menciona que el término incluye una herencia, no estrictamente cultural, sino que también emocional, apoyado de sus actividades económicas y comunitarias que tienen una repercusión en la unión de las familias. Esto, a su vez, recalca que no es algo que se produzca en las viviendas de las ciudades, donde las actividades principales ya no fomentan tales características en la familia. **Es así como, a partir de estas ideas, se genera el concepto de “interfaz rural” que se utilizará para esta investigación, el cual se entiende como una comuna que cuenta con un centro poblado consolidado dentro de un territorio rural mucho más amplio, donde predominan actividades económicas secundarias y un sistema cultural conectados más directamente con el entorno y ecosistema natural.**

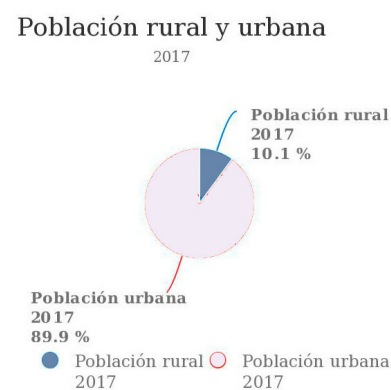


Figura 6. Población rural y urbana.  
Elaboración: Gráfico FAO.

## Ruralidad en Chile

Criterio PNDR (OCDE)

El 83% de la superficie de Chile pertenece a comunas rurales (263 de las 346)

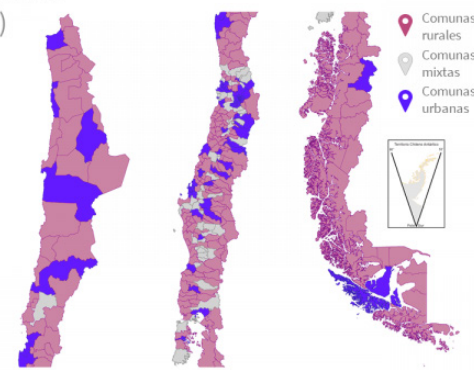


Figura 7. Ruralidad en Chile.  
Elaboración: Censo 2017.



### 2.4.3 Calidad de vida rural

La Política Nacional de Desarrollo Rural en 2020 establece el Sistema de Indicadores de Calidad de Vida Rural (SICVIR), donde define ciertos parámetros que permiten medir y evaluar regularmente la calidad de vida tanto de las comunas rurales como mixtas del país.

**Bienestar Social:** Enfocados principalmente en la disminución de las brechas de acceso a bienes y servicios. Las bajas densidades poblacionales, la gran dispersión entre los asentamientos poblados, las deficiencias de conectividad, sumado a la peculiar geomorfología del país, caracterizada por una gran diversidad climática y de ecosistemas, plantean una serie de importantes desafíos para asegurar el bienestar integral de la población rural. Se evalúan factores ligados a la pobreza, tanto en ingresos como multidimensional, cercanía a ciertos recintos, hacinamiento, escolaridad, disponibilidad de suministros de distintos servicios, entre otras variables.

**Oportunidades Económicas:** Buscan mejorar el desempeño y dinamismo local. Propiciar oportunidades económicas en los espacios rurales, implica potenciar y diversificar de manera sostenible la base económica de los territorios y apoyar el desarrollo de habilidades para la innovación, adopción de tecnologías, emprendimiento, asociatividad y empleabilidad a través del fortalecimiento del capital social. Se miden principalmente las tasas de variación anual en las ventas de distintos rubros, la magnitud de la economía local, entre otras cosas.

**Sustentabilidad Medioambiental:** Se orienta principalmente en valorar los espacios naturales y gestionar sus riesgos. Los territorios rurales de Chile poseen un patrimonio natural abundante y diverso sustentado en su biodiversidad, sus espacios naturales, sus formaciones geológicas y geomorfológicas, sus áreas protegidas y los servicios ecosistémicos. La sustentabilidad medioambiental es un factor constitutivo indisociable del bienestar de la sociedad y del desarrollo rural, reconocer y valorar la calidad y el potencial de los activos naturales y los ecosistemas, promoviendo su resguardo y gestión dentro de los límites de su funcionamiento. En este punto se evalúa el nivel de certificación ambiental del municipio, la cantidad de residuos, el porcentaje de superficie forestal, entre otros factores.

**Cultura e Identidad:** Se enfatiza también el resguardar y poner en valor el patrimonio material e inmaterial. El mundo rural cuenta con un patrimonio que requiere una identificación y reconocimiento mayor frente a los desafíos y oportunidades propias del mundo contemporáneo, la globalización y la multiculturalidad. Para esta medición se considera el número de organizaciones comunitarias, cultores del patrimonio, participación política, integración de culturas indígenas, entre otros.

## 2. MARCO METODOLÓGICO

## 2.1 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Para la realización de esta investigación se propone un método cualitativo, de tipo descriptivo, buscando generar información clara y detallada en base a un estudio de casos. Este estudio se realizará a partir de la recolección y análisis de datos, obtenidos a través de la investigación teórica, observación e implementación de entrevistas que, en su conjunto permitan conocer en todo su espectro que factores se ven involucrados en el asunto de las ampliaciones irregulares en condominios de vivienda social.

Primero se llevará a cabo una recopilación de datos y antecedentes de forma teórica, que permitirán definir los casos particulares a estudiar, estableciendo un lineamiento e indicadores para realizar posteriores visitas a terreno en calidad de observador, que permitan complementar la información bibliográfica obtenida. Se realizaron a su vez, análisis arquitectónicos y espaciales, en base a las planimetrías y el estudio de las tipologías involucradas en los casos de estudio.

Este proceso luego se verá apoyado con una serie de entrevistas que busquen conocer la relación entre habitantes y su entorno, develando la relevancia de los factores relacionados al bienestar en el asunto, con tal de conocer a mayor profundidad la realidad que se vive en estos conjuntos habitacionales, y cómo los residentes toman un rol activo en la intervención de los CVS dentro de su contexto.

Finalmente se evaluará la información obtenida, buscando conocer qué elementos son claves en el desarrollo de las ampliaciones irregulares en un contexto rural, y disponiendo de esta información, generar posibles nuevas propuestas que ayuden a evitar el deterioro de las viviendas en estas zonas que muchas veces son invisibilizadas u opacadas por la centralización de información respecto a las grandes ciudades y las capitales.

OBJETIVO GENERAL	Identificar factores espaciales y psicosociales asociados a la percepción de bienestar que influyen en la presencia de las ampliaciones irregulares en sectores pertenecientes a la interfaz rural, con el fin de extrapolarlos y ayudar en el planteamiento de la actual política habitacional.		
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	Reconocer y analizar en los CVS los factores de diseño espacial relativa a la estructura física, respecto a sus dimensiones, distribución y uso en zonas rurales y cómo esto se refleja en la presencia de ampliaciones irregulares.	Develar el o los factores psicosociales asociados a la percepción involucrados en la aparición de ampliaciones irregulares, para así determinar la relación entre la privacidad, identidad y seguridad ciudadana asociada a la forma de habitar de los CVS en estudio, su relación con el entorno y sus necesidades de crecimiento.	Identificar qué factores podrían extrapolarse a la política habitacional actual, para que ésta incorpore a las diferentes realidades, para desincentivar la aparición de ampliaciones irregulares en CVS

## 2.2 ESTRUCTURA METODOLÓGICA

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	¿POR QUÉ?	METODOLOGÍA	RESULTADOS ESPERADOS
<b>Reconocer y analizar en los CVS los factores de diseño espacial relativa a la estructura física, respecto a sus dimensiones, distribución y uso en zonas rurales y cómo esto se refleja en la presencia de ampliaciones irregulares.</b>	Es necesario conocer y entender cómo se refleja en el diseño arquitectónico espacial la necesidad de crecimiento de los habitantes, debido a que se suele relacionar la aparición de ampliaciones irregulares principalmente a factores espaciales.	- <i>Recopilar antecedentes bibliográficos de CVS y su diseño original, para reconocer la intervención habitabilidad que le dan los residentes.</i> - <i>Observación y registro arquitectónico del conjunto y presencia de ampliaciones irregulares con levantamiento fotográfico y realización de planimetría, reconociendo su espacialidad, estructura, distribución y usos.</i>	<i>Crear o construir un catastro lo más cercano a la realidad, que permita analizar de mejor manera los conjuntos y generar conclusiones respecto a la relación entre el factor de diseño espacial y la aparición de ampliaciones irregulares</i>
<b>Develar el o los factores psicosociales asociados a la percepción involucrados en la aparición de ampliaciones irregulares, para así determinar la relación entre la privacidad, identidad y seguridad ciudadana asociada a la forma de habitar de los CVS en estudio, su relación con el entorno y sus necesidades de crecimiento.</b>	Al entender el caso como un sistema, es importante conocer el contexto en que se sitúa el fenómeno, comprendiendo cómo éste influye el comportamiento de las personas de forma individual y colectiva al momento de relacionarse con su vivienda y entorno.	- <i>Realizar entrevistas relacionadas a la habitabilidad; seguridad, identidad, privacidad y motivaciones de crecimiento a los habitantes pertenecientes a los casos de estudio.</i> - <i>Recopilación de información teórica sobre el contexto en que se sitúa el caso de estudio para complementar la información obtenida de las entrevistas.</i> - <i>Analizar los resultados obtenidos del cruce de información.</i>	<i>Comprender a partir de la información recopilada por qué se desarrolla de cierta forma el fenómeno de las ampliaciones irregulares, según cómo varían las motivaciones y necesidades de los habitantes relacionado a la percepción del bienestar habitacional.</i>
<b>Identificar qué factores podrían extrapolarse a la política habitacional actual, para que ésta incorpore a las diferentes realidades, para desincentivar la aparición de ampliaciones irregulares en CVS</b>	La presencia de estas ampliaciones irregulares se puede traducir como una deficiencia en cuanto a la actual política habitacional, de modo que, encontrar ciertos factores que ayuden a mejorar la percepción de bienestar habitacional, podría contribuir a mejorar la presente situación a nivel nacional	- <i>Estudio del programa de habitabilidad rural D.S.N°10.</i> - <i>Estudio de la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. (buscar actual ley de copropiedad)</i> - <i>A partir del análisis de los resultados obtenidos en los objetivos anteriores, elaborar listado de factores de carácter arquitectónico que podrían apoyar la actual política habitacional.</i>	<i>Establecer los nuevos postulados ligados a los factores de bienestar habitacional que se puedan adaptar a la política habitacional, considerando las necesidades de los grupos familiares para crear un sistema, y que finalmente pueda ser considerado como requerimientos para futuras intervenciones.</i>



### 3.2 CRITERIOS DE SELECCIÓN

#### 3.2.1 Selección de la Región

Para la elección de la región del caso se tendrán en cuenta cuatro criterios principales

1- Región con varias comunas pertenecientes a la interfaz rural: Para ampliar el conocimiento en el ámbito rural y conocer lo que ocurre con los CVS bajo ese contexto. (puntaje del 1 al 6, con un punto cada 5 comunas que pertenezcan)

2- Región con presencia considerable de Condominios de Vivienda Social no pertenecientes a las grandes metrópolis: Con el objetivo de encontrar distintas realidades del modo de habitar. (puntaje del 1 al 7, con un punto cada 20 condominios con un máximo de 7 puntos superado los 100)

3- Región y comunas rurales con Déficit Habitacional Cualitativo: Para tener mayor representatividad con zonas que sí presentan una necesidad de ampliación o mejoramiento. (puntaje del 1 al 6, con un punto cada 5000 viviendas que requieran ampliación)

4- Acceso a información: Para realizar la investigación de manera más práctica se evalúa tanto en cercanía al lugar como en accesibilidad a información bibliográfica en otros medios (puntaje del 1 al 3, siendo 1 con mala accesibilidad y 3 con una buena accesibilidad)

#### Región de O'Higgins



Figura 8. Ubicación Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. Elaboración: Wikipedia con intervención propia.

#### 3.2.2 Selección de la Comuna

A partir de los criterios para la selección de la Región a trabajar, se mantendrán dos puntos para la selección de la comuna. Estableciendo finalmente cuatro criterios base que ayudarán a escoger el caso de estudio.

1- Clasificación de la Comuna respecto su ruralidad: Con la misma intención de ampliar los conocimientos en este ámbito, se busca trabajar con comunas pertenecientes a lo establecido como interfaz rural dentro de la Región, es decir, alejados

lo más posible de fuertes puntos urbanos y que cumplan con las características establecidas anteriormente en el marco teórico.

2- Cantidad de Condominios de Vivienda Social en la Comuna de interfaz rural: Con la intención de poseer una muestra más representativa de la situación de estudio, se busca trabajar en comunas que posean 2 o más conjuntos de Condominios de Vivienda Social.

3- Recursos de la Comuna: Considerando que para tener la posibilidad de realizar una ampliación o modificación a una vivienda se requiere tener los recursos económicos necesarios, siendo este un factor importante a considerar al momento de la selección de Comuna.

4- Cercanía y acceso a información: Finalmente y como punto personal, se eligió a la comuna que tuviese mayor cercanía, como punto de accesibilidad en cuanto a localización e información. Siendo esto un punto relevante al momento de realizar la futura investigación en terreno, de manera más práctica y eficiente.

#### Comuna de Graneros



Figura 9. Ubicación comuna de Graneros. Elaboración: Wikipedia con intervención propia.

Región	Condominios	Interfaz rural	Def. habitacional	Accesibilidad	Puntaje total
Arica y Parinacota	3	1	1	1	6
Tarapacá	3	1	2	1	7
Antofagasta	4	2	3	1	10
Atacama	3	2	2	1	8
Coquimbo	1	3	3	2	9
Valparaíso	6	4	6	3	19
Metropolitana	2	3	6	3	14
O'Higgins	6	6	5	3	20
Maule	4	6	5	2	17
Biobío	7	5	6	1	19
La Araucanía	3	6	5	1	15
Los Ríos	2	3	2	1	8
Los Lagos	2	6	4	1	13
Aysén	1	2	1	1	5
Magallanes	1	2	1	1	5

Comuna	Condominios	Tipo de Comuna	% Pobreza Multidimensional
Coinco	1	Rural	31,2
Dofñihue	1	Mixta	16,6
Graneros	4	Mixta	18,5
Las Cabras	2	Rural	18,2
Mostazal	1	Mixta	26,2
Olivar	1	Mixta	25,9
Peumo	1	Mixta	24,3
Chimbarongo	1	Rural	21,5
Nancagua	1	Mixta	15,7
Santa Cruz	3	Mixta	15,9

## 4. OBJETIVO 1

### 4.1 ÁREAS DE ESTUDIO

#### 4.1.1. RECONOCIMIENTO DE LA ZONA

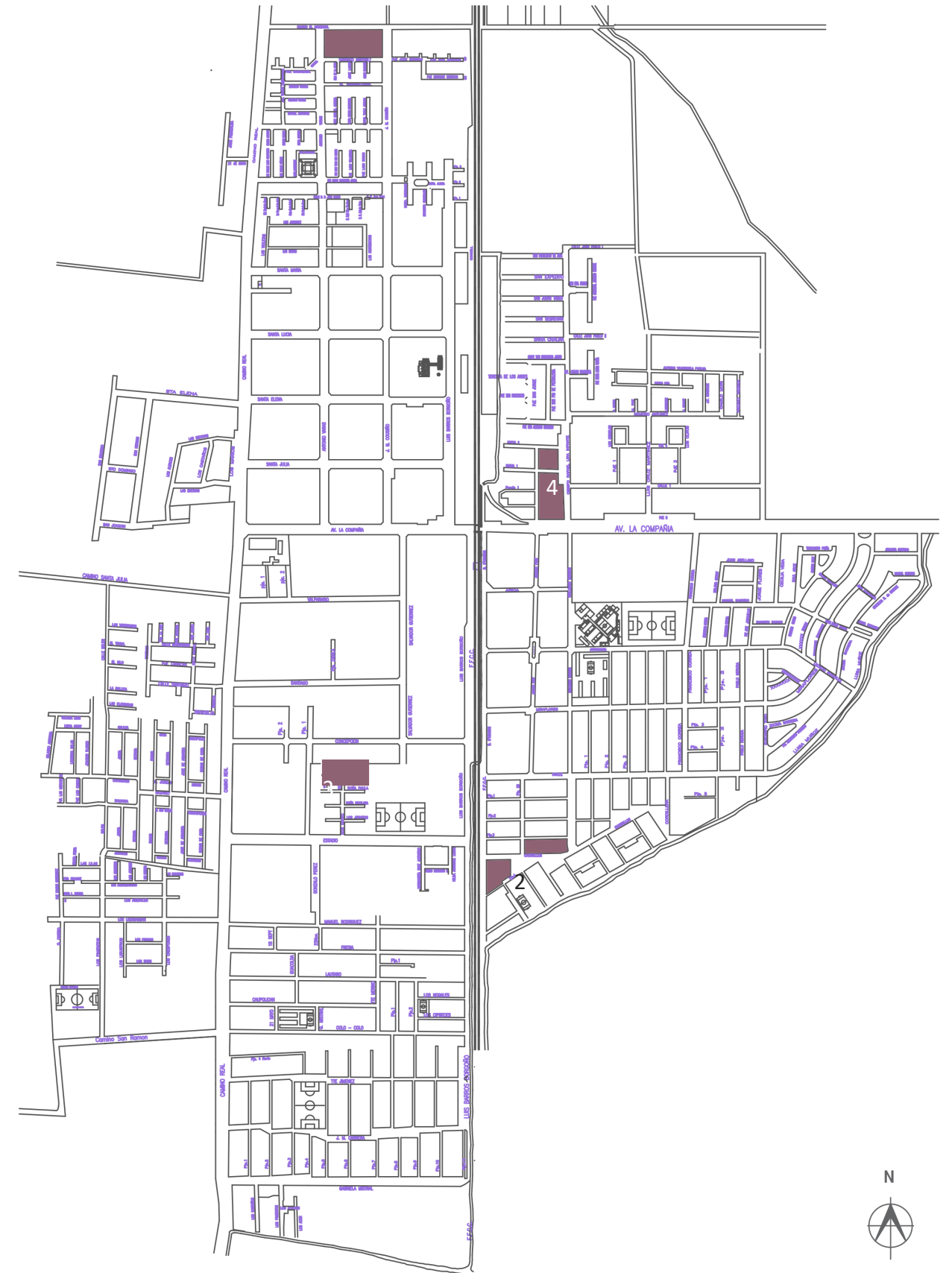


Figura 10. Plano Comunal de Graneros.  
Elaboración propia.



## 4.2 VILLA LOS REGIDORES: MACRO ESCALA



Figura 11. Plano Emplazamiento Conjunto Villa Los Regidores. Elaboración propia.

### 4.2.1 EMPLAZAMIENTO

Dirección: José M. Cousiño 790

Año: 2000

#### a. Contexto construido:

. Usos de suelo: Se encuentra al límite norte de la comuna, justo frente a una plantación de la Viña La Ronciere, posee comercios de baja escala, puntos de recreación, y áreas verdes como plazas o plantaciones.

- Alturas: la altura promedio de vivienda es de 1 o 2 niveles, sin grandes construcciones que rompan con la escala.

#### b. Movimientos y flujos:

- Vialidades principales y los flujos: Camino Santa María: es la calle que delimita el poblado hacia el norte. La línea de metrotren se divide entre oriente y poniente, paralela a esta pasa Camino Real como otra avenida principal que va de norte a sur.

- Lugares de reposo y de mayor flujo: Al no ser un lugar altamente poblado, no cuenta con un alto tránsito. Las plazas o bandejones se reconocen como puntos de descanso.

#### c. Sensorial

- Visual: La imagen se aleja de la zona más urbanizada de la comuna, aumenta la sensación de tranquilidad, y se tiene un constante contacto visual con áreas verdes o un pequeño cerro hacia el norte de la comuna.

ruidos y quizás olores: no hay bulla o ruidos fuertes que predominen el ambiente, sin embargo se puede llegar a escuchar el paso del metrotren.

#### d. Genius loci:

Se percibe como una zona más "alejada", existe un predominio del verde en los alrededores y es un sector tranquilo y poco transitado.



Figura 12. Entorno conjunto Villa Los Regidores. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 13. Entorno conjunto Villa Los Regidores. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 14. Entorno conjunto Villa Los Regidores. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 15. Entorno conjunto Villa Los Regidores. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



#### 4.2.2 VILLA LOS REGIDORES: ESCALA INTERMEDIA

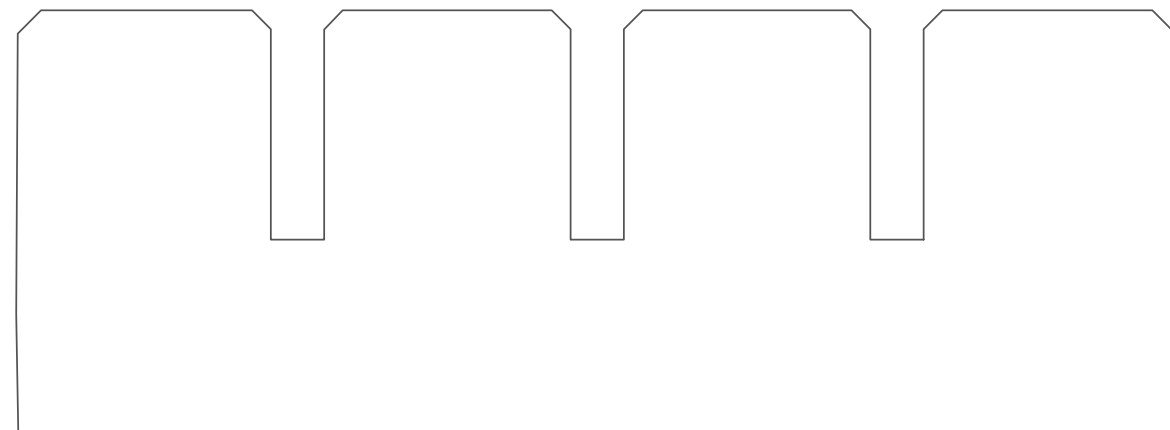
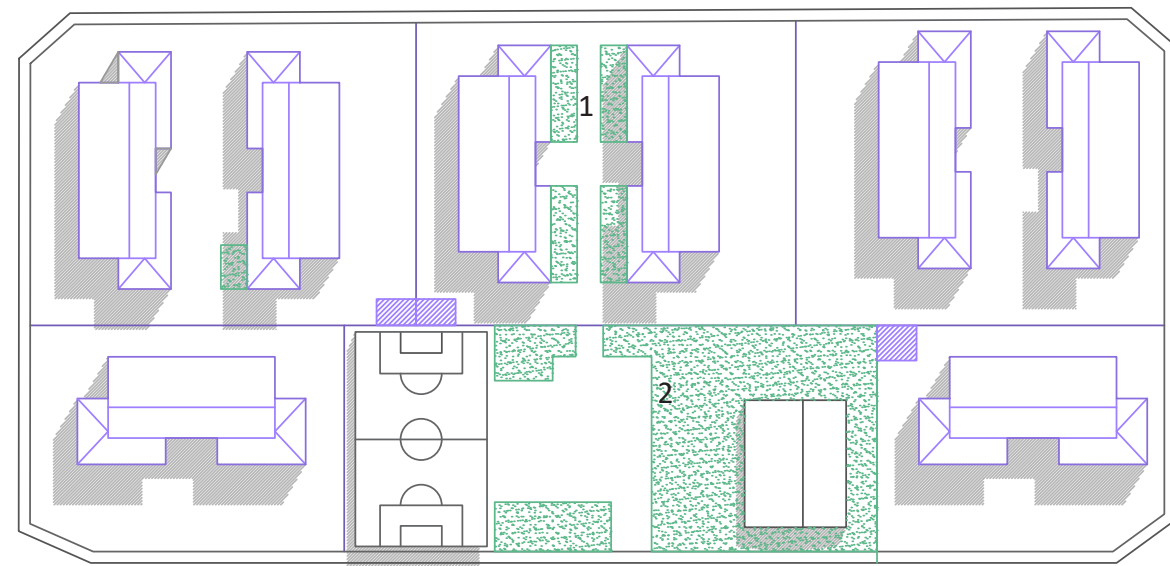


Figura 16. Plano Entorno Cercano Conjunto Villa Los Regidores.  
Elaboración propia.

#### 4.2.2 CONTEXTO

##### a. Entorno:

El lugar frente al límite norte de la comuna, es principalmente un sector residencial con pequeños locales comerciales, está “rodeado” de elementos que alejan la vista de lo urbanizado, mirando al norte se observa un cerro, plantaciones, y un horizonte verde con construcciones a lo lejos, alejando de su lado urbanizado.

##### b. Condominio:

-Tipología del edificio: A5, Bloque con acceso vertical externo.

El conjunto consta de 8 bloques que dan hacia “la nada”, los cuales rodean el fuerte del espacios “comunes” destinados a recreación, los cuales no son parte privada del conjunto.

La organización se basa en agrupar de a bloques pares, sin ser “dependientes” el uno del otro, definiendo así 5 conjuntos de bloques que rodean este espacio “comun” y funcionan de forma independiente.

No cuenta con espacios comunes destinados al encuentro o recreación propios del conjunto, sino que posee en la manzana una plaza junto a una cancha y sede abierta al público.

Los espacios comunes entre bloques constan de espacios de circulación que la gente ha ido adaptando a su forma de habitar. Donde, debido a la organización, los espacios tras los bloques que quedan usualmente dispuestos a la posesión individual de los departamentos contiguos, forman parte de este conjunto de espacios neutros.

##### c. Relación del conjunto con su entorno:

El conjunto no cuenta con espacios comunes dentro de sí, considerando una plaza cercana y otros espacios públicos próximos a este como los espacios de recreación a disposición de los residentes. A pesar de la falta de privacidad de estos, al estar integrado la composición de la manzana y el conjunto, los residentes la consideran como parte activa de su entorno, donde logran encontrar algún tipo de pertenencia o identidad en estos lugares, de modo que su cercanía o cuidado con estos logra un punto de simbiosis donde los vecinos cuidan de esta, y la plaza les sirve como una exención de su espacio común para la recreación.

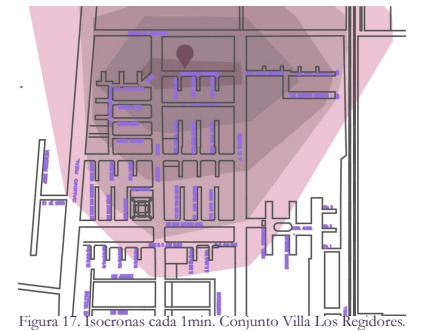


Figura 17. Isocronas cada 1min. Conjunto Villa Los Regidores.  
Elaboración propia.



Figura 18. Plaza pública 2. Villa Los Regidores.  
Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 19. Jardines interiores Villa Los Regidores.  
Elaboración propia.

##### b.a Organización Interior

-Espacios comunes óptimos: No tiene privados, sin embargo, cuenta con una plaza, cancha y sede en su misma manzana.

-Espacios neutros: espacios de circulación entre bloques, estacionamientos y antejardines.

-Espacios residuales: espacios entre bloques y el límite del terreno, quedando a disposición de la apropiación individual de los vecinos.

#### 4.2.3 VILLA LOS REGIDORES MICRO ESCALA

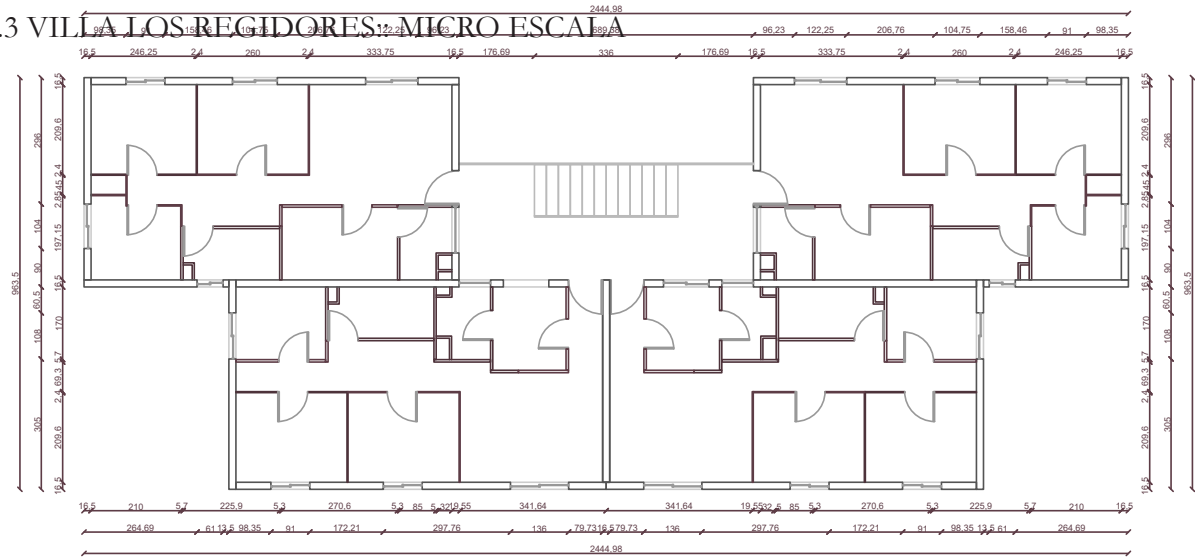


Figura 20. Planta bloque tipo Villa Los Regidores.

Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

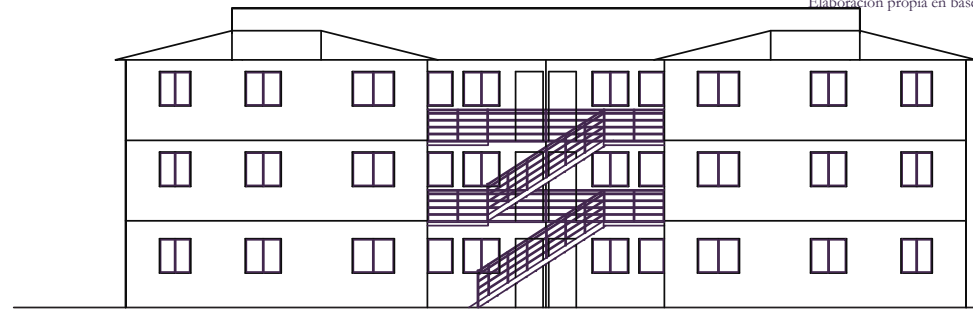


Figura 21. Elevación bloque tipo Villa Los Regidores.

Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.



Figura 22. Corte bloque tipo Villa Los Regidores.

Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

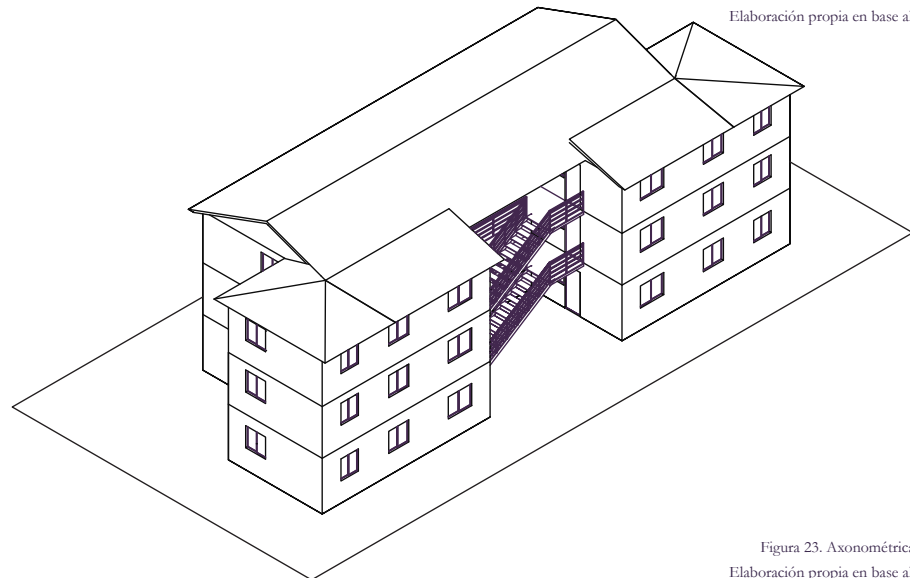


Figura 23. Axonométrica bloque tipo Villa Los Regidores.

Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

#### 4.2.3 VILLA LOS REGIDORES

##### a. Planimetría:

- N. de departamentos: 128
- Superficie promedio por departamento: 42.2m<sup>2</sup>
- Programa original: 3 dormitorios (de 3.57m<sup>2</sup> a 5.45m<sup>2</sup> aproximadamente), cocina (3.34m<sup>2</sup>) más una logia (1.87m<sup>2</sup>), living-comedor (8.55m<sup>2</sup>) y un baño (2.87m<sup>2</sup>).
- Distribución: Las entradas a los departamentos están por el interior del bloque, permitiendo un cerramiento extra para cada bloque sin necesidad de tomar parte del territorio común.

Los recintos comunes se encuentran cercana a la entrada del departamento, dirigido a los espacios comunes, mientras que los recintos privados quedan al fondo hacia el exterior.

-Tomas de Terreno en el Primer Nivel: Antejardines, hechos organizadamente por los vecinos y pequeños límites perimetrales detrás de algunos bloques que no obstruyen la vista a modo de pequeños patios privados

-Ampliaciones Sobre El Primer Nivel: No hay

##### b. Variaciones:

Al momento de hacer las visitas a terreno, no se observaron ampliaciones irregulares que afectaran al conjunto, sin embargo, tras hablar con algunos residentes se comentó que parte de las viviendas estaban intervenidas en su interior, es decir, los propietarios realizaron diversas variaciones a su vivienda original para acomodarla a sus necesidades particulares actuales, reacomodando ciertos recintos o ampliando otros. Así también, y en base a lo comentado por los residentes, se destacó la falta de espacio o recintos extra en el diseño original como dormitorios, patios o terrazas privadas.

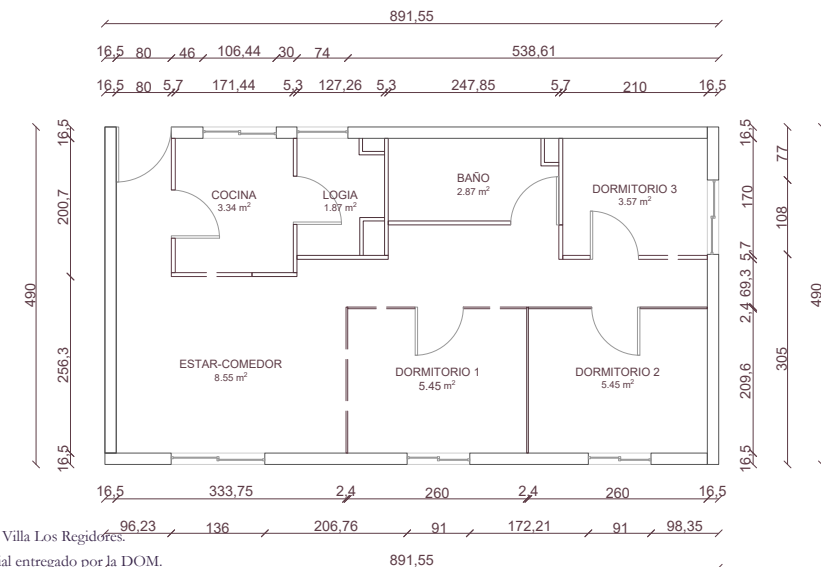


Figura 26. Planta departamento tipo Villa Los Regidores.

Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.



Figura 24. Estacionamientos del edificio Villa Los Regidores.

Elaboración propia.



Figura 25. Fachada edificio Villa Los Regidores.

Elaboración propia.







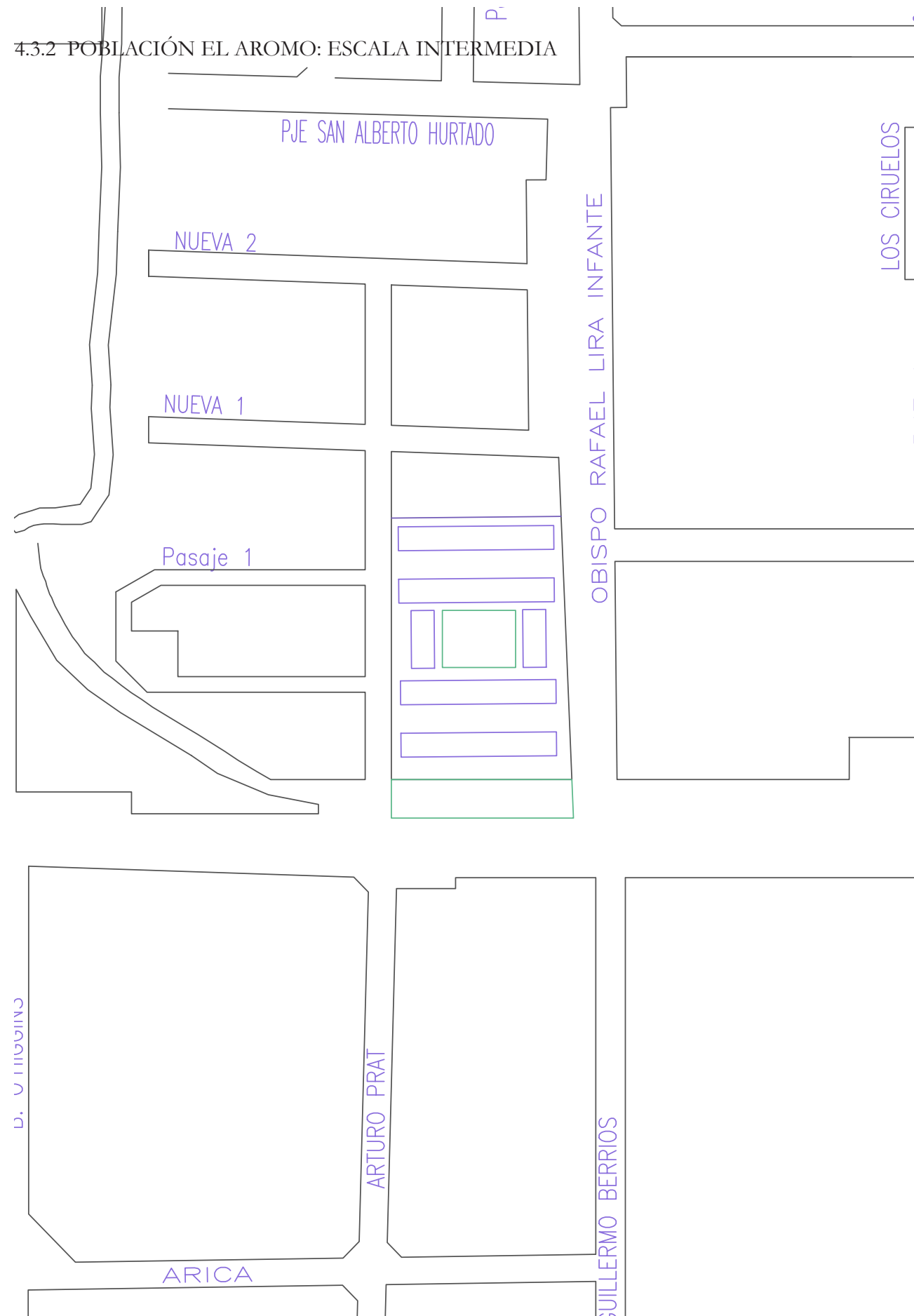


Figura 32. Plano Entorno Cercano Conjunto Población el Aromo. Elaboración propia.

#### 4.3.2 CONTEXTO

##### a. Entorno:

El lugar destaca por su accesibilidad, al estar en pleno centro comunal y frente a una avenida principal, posee todo tipo de equipamiento cercano, donde lo que más destacan los vecinos es el supermercado y otros comercios menores, ciertas plazas, la seguridad y el acceso a puntos de transporte como la estación de metrotren y salida de taxis.

##### b. Condominio:

-Tipología del edificio: grupo A1, de sistema de agrupamiento simple, siendo parte del tipo “Bloque con acceso vertical interno”.

El conjunto consta de 6 bloques, los cuales se agrupan en torno a una plaza central interna. Posiciona a los bloques de mayor longitud de forma paralela a la avenida Compañía, (dos a cada extremo de terreno), y a los bloques más pequeños perpendiculares a estos.

En cuanto a la utilización y apropiación espacial del terreno, se establecen los espacios comunes entre los bloques de mayor longitud, como áreas de tránsito principalmente y posibles antejardines de los departamentos. Mientras que los espacios entre estos bloques y el límite predial quedan mayoritariamente dispuestos a la posesión individual de los departamentos contiguos, sin una mayor probabilidad de ser utilizados por el total del conjunto.

El fuerte y eje central de este conjunto es la plaza como hito base y espacio de encuentro entre vecinos, la cual queda protegida por los bloques menores hacia el exterior, permitiendo una mayor privacidad hacia la calle, y a la vez una mayor seguridad por el constante punto de observación de los vecinos aledaños.

##### c. Relación del conjunto con su entorno:

El condominio se abre un poco a su entorno y viceversa, de modo que muchas veces las rejas quedan abiertas al paso de los vecinos y personas no residentes. A la vez que los residentes del conjunto logran generar una pertenencia con su entorno cercano, como la plaza frente al conjunto, de modo que buscan cuidar tanto la imagen del conjunto interior como cercano.

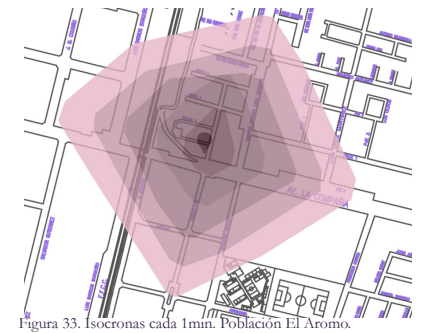


Figura 33. Isocronas cada 1mn. Población El Aromo. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 34. Condominio Población El Aromo. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 35. Condominio Población El Aromo. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.

##### b.a Organización interior

-Espacios comunes óptimos: La plaza central como espacio de encuentro

-Espacios neutros: espacio entre bloques mayores, destinados principalmente al tránsito, estacionamiento y antejardines.

-Espacios residuales: espacios entre los bloques mayores y el límite del terreno, quedando a disposición de la apropiación individual de los vecinos.

### 4.3.3 POBLACIÓN EL AROMO: MICRO ESCALA

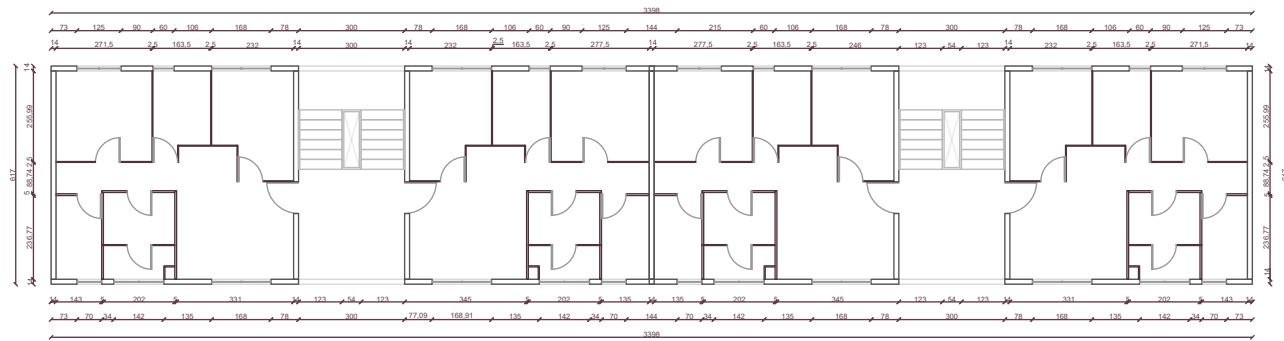


Figura 36. Planta bloque tipo Población El Aromo. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.



Figura 37. Elevación bloque tipo Población El Aromo. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

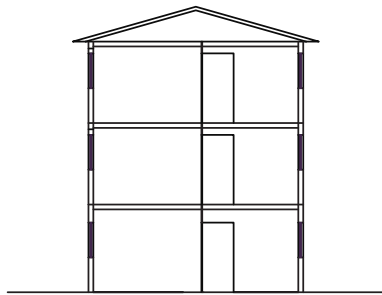


Figura 38. Corte bloque tipo Población El Aromo. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

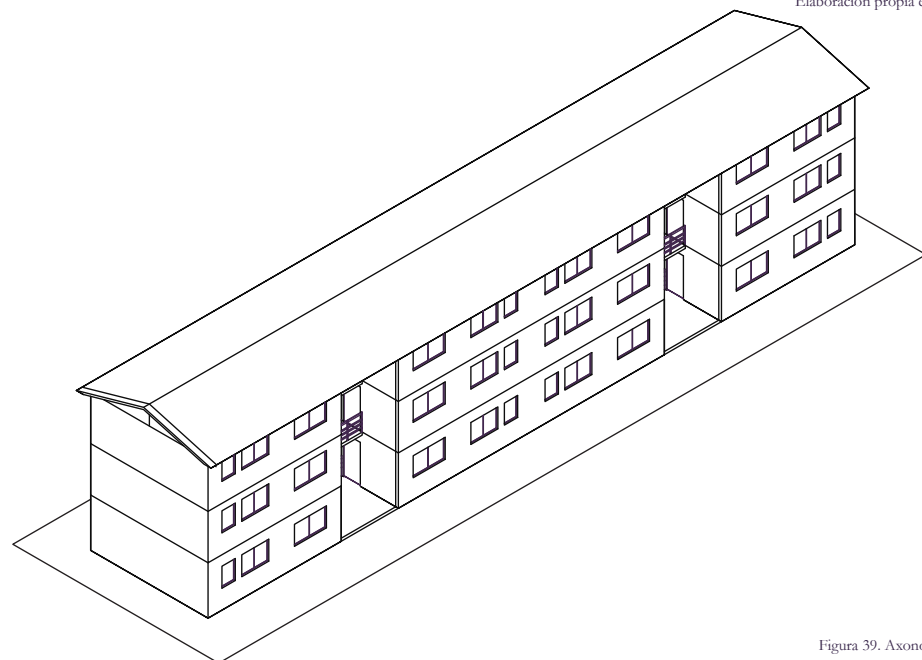


Figura 39. Axonométrica bloque tipo Población El Aromo. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

### 4.3.3 POBLACIÓN EL AROMO

#### a. Planimetría:

- N. de departamentos: 88
- Superficie promedio por departamento: 45m<sup>2</sup>
- Programas: 3 dormitorios (de 3.77 m<sup>2</sup> a 6.95 m<sup>2</sup> aproximadamente), cocina (2.97m<sup>2</sup>) más una logia (1.81m<sup>2</sup>), living-comedor (9.14m<sup>2</sup>) y un baño (3.1m<sup>2</sup>).
- Distribución: Las entradas a los departamentos están por el interior del bloque, permitiendo un cerramiento extra para cada bloque sin necesidad de tomar parte del territorio común.

Los programas comunes como estar-comedor y cocina dan directo a espacios comunes de circulación entre bloques. Mientras que los programas privados como habitaciones se encuentran en dirección contraria, hacia la plaza o exterior del conjunto.

-Tomas de Terreno en el Primer Nivel: Antejardines o pequeños huertos, pequeños límites perimetrales para establecer pequeños patios privados.

-Ampliaciones Sobre El Primer Nivel: No hay.

**b. Variaciones:** Al momento de hacer las visitas a terreno, se logró observar que gran parte de las viviendas estaban intervenidas por la gente, es decir, los propietarios realizaron diversas variaciones a su vivienda original para acomodarla a sus necesidades particulares actuales, ya sea ampliando o eliminando dormitorios para ampliar ciertos espacios, eliminando algunos muros que logren dar una mayor abertura al lugar o arreglos menores de algún recinto en particular. Por otro lado, y en base a lo comentado por los residentes, también se destacó la falta de espacio según el diseño original en recintos como dormitorios, o baños y algunas cocinas, además de la posible falta de algún recinto extra como patios o terrazas privadas.

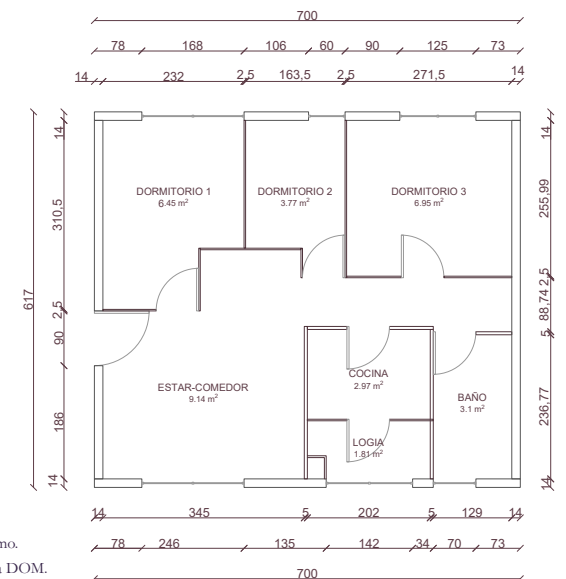


Figura 42. Planta departamento tipo Población El Aromo. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.



Figura 40. Entrada a la Plaza interior El Aromo. Elaboración propia.



Figura 41. Espacio común de circulación Población El Aromo. Elaboración propia.



Figura 43. Plano Emplazamiento Conjunto Chorrillos.  
Elaboración propia.

#### 4.4.1 EMPLAZAMIENTO

Dirección: Chorrillos.

Año: 1991

##### a. Contexto:

-usos de suelo: Se encuentra al sur del predominado centro de la comuna, cercano al límite sur de la comuna, posee comercios de baja escala, recintos educacionales, puntos de recreación como gimnasios y pequeñas áreas verdes como plazas.

-Alturas: la altura promedio de vivienda es de 1 o 2 niveles, sin construcciones externas que eleven mucho más la escala.

##### b. Movimientos y flujos:

-Vialidades principales y los flujos: Av. Pucará: divide el sector con las nuevas villas que se encuentran más al sur de la comuna. Av. Bernardo Ohiggins: divide entre oriente y poniente por el paso de las vías del metrotren

-Lugares de reposo y de mayor flujo: Al no ser un lugar altamente poblado, no cuenta con un alto tránsito. A diferencia de la zona más céntrica, aquí las plazas o bandejones no son tan utilizadas, pero si se reconocen como puntos de descanso.

##### c. Sensorial

-visual: Se mantiene una imagen más urbanizada de la comuna, se mantiene la tranquilidad, pero existe un mayor intercambio cultural pudiendo compararse también a la zona satelital o periférica de Santiago.

-ruidos y quizás olores: no hay bulla o ruidos fuertes que predominen el ambiente, así como olores fuertes o molestos, aunque se encuentra próximo a la línea de metrotren, de modo que se puede llegar a escuchar su paso.

##### d. Genius loci:

Se percibe dentro de todo como un lugar más “peligroso” según lo comentado por los vecinos, es más solitario que en la zona central y se mantiene de igual manera cierta tranquilidad en el ambiente, Las calles son más pequeñas y la presencia del metrotren se distingue ya sea por el sonido o la división espacial entre oriente y poniente. Posee además una cercanía casi inmediata a los límites sur de la comuna.



Figura 44. Entorno conjunto Chorrillos.  
Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 45. Entorno conjunto Chorrillos.  
Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 46. Entorno conjunto Chorrillos.  
Elaboración: Street view google earth con intervención propia.

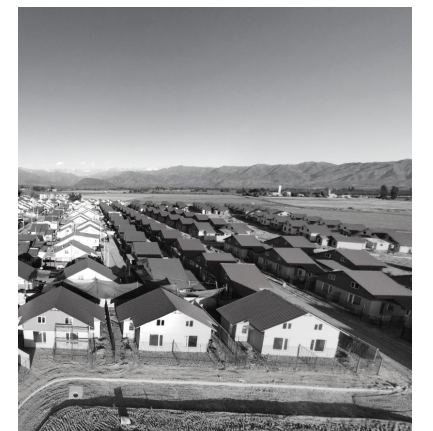


Figura 47. Entorno conjunto Chorrillos.  
Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



#### 4.4.2 CHORRILLOS: ESCALA INTERMEDIA

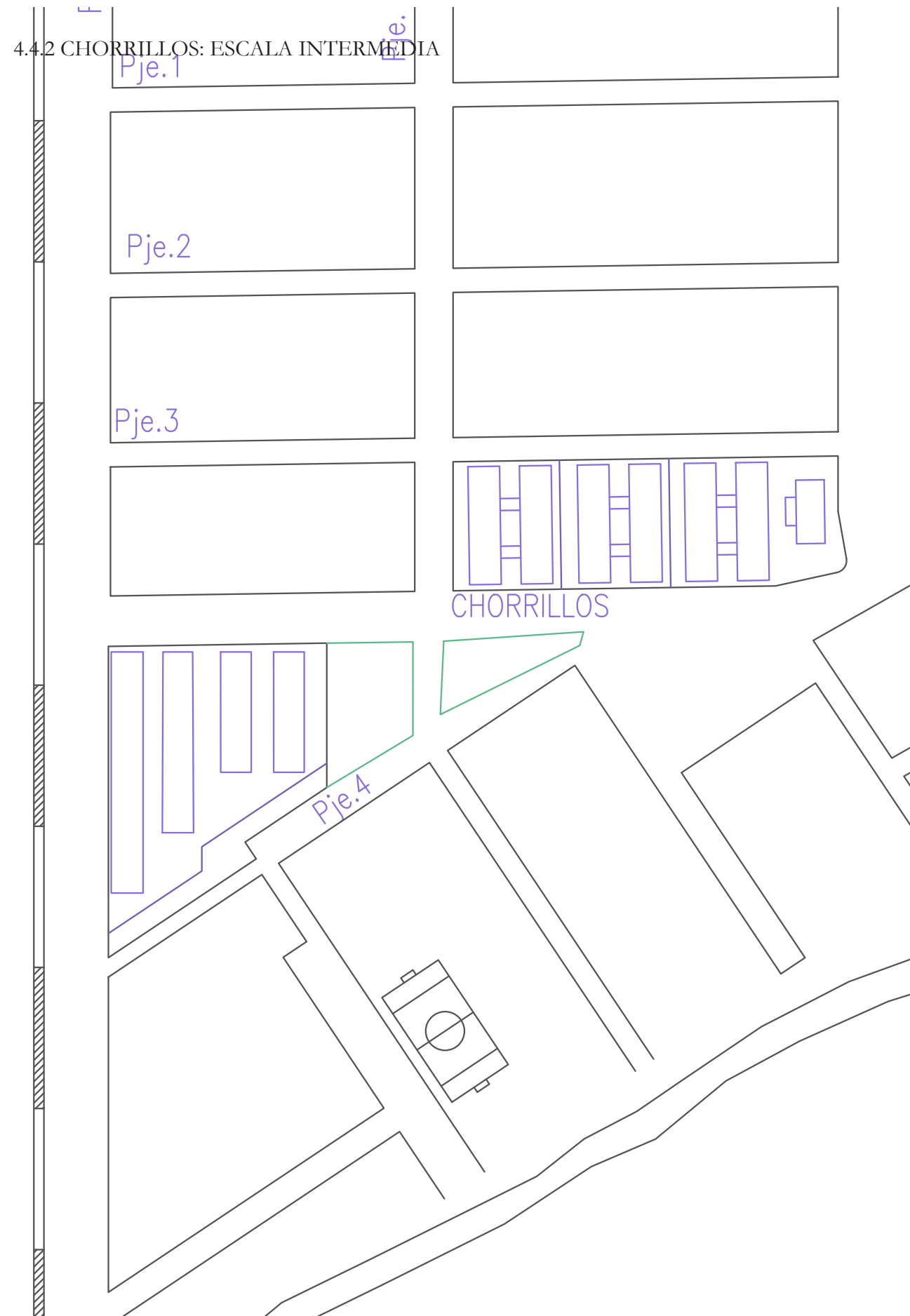


Figura 48. Plano Entorno Cercano Conjunto Chorrillos. Elaboración propia.

#### 4.4.2 CONTEXTO

##### a. Entorno:

El lugar se encuentra al interior, siendo principalmente residencial de baja escala, con algunos pequeños locales comerciales y pequeñas áreas verdes cercanas. El conjunto se encuentra al costado de la vía del metrotren, siendo ese un límite principal para lo reconocible como barrio.

##### b. Condominio:

-Tipología del edificio: B2, Bloque paralelos independientes.  
El conjunto consta de 11 bloques que se encuentran divididos en dos manzanas, una al costado de la vía del metrotren, y otra en la manzana noreste, ambas partes se encuentran comunicadas a través de una plaza pública que abarca parte de la fachada de ambos conjuntos. Los bloques se agrupan paralelamente entre sí y con la línea de metrotren. Posee 2 bloques de mayor longitud frente a la línea, y el resto es de longitudes similares hacia el interior.

En cuanto a la utilización y apropiación espacial del terreno, no cuenta con espacios comunes destinados al encuentro o recreación propiamente tal.

Los espacios comunes entre bloques, donde se encuentran las circulaciones verticales, están asociados a áreas de tránsito. Mientras que los espacios entre grupos bloques y con el límite predial quedan dispuestos a la posesión individual de los departamentos contiguos, sin una mayor probabilidad de ser utilizados por el total del conjunto, encontrándose en la fachada oeste una linealidad de ampliaciones irregulares que se apropian a su vez del dominio público en el primer nivel

##### c. Relación del conjunto con su entorno:

El conjunto no cuenta con espacios comunes dentro de sí, considerando la plaza y otros espacios públicos cercanos a este como los únicos espacios de recreación a disposición de los residentes. Considerando la falta de privacidad que esto significa, los residentes no encuentran algún tipo de pertenencia o identidad en estos lugares, de modo que su cercanía o cuidado con estos no logra un punto de simbiosis

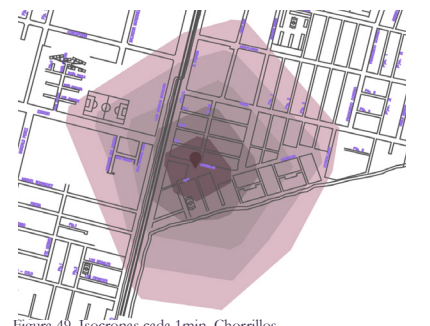


Figura 49. Isocronas cada 1min. Chorrillos. Elaboración propia.



Figura 50. Condominio Población El Aromo. Elaboración propia.



Figura 51. Condominio Población El Aromo. Elaboración propia.

##### b.a Organización interior

-Espacios comunes óptimos: No cuenta con este tipo de espacios al interior del conjunto, sin embargo cuenta con una plaza que une ambas manzanas.

-Espacios neutros: espacios de circulación entre bloques y estacionamientos.

-Espacios residuales: espacios entre grupos de bloques y el límite del terreno, a disposición de la apropiación individual de los vecinos.

#### 4.4.3 CHORRILLOS: MICRO-ESCALA

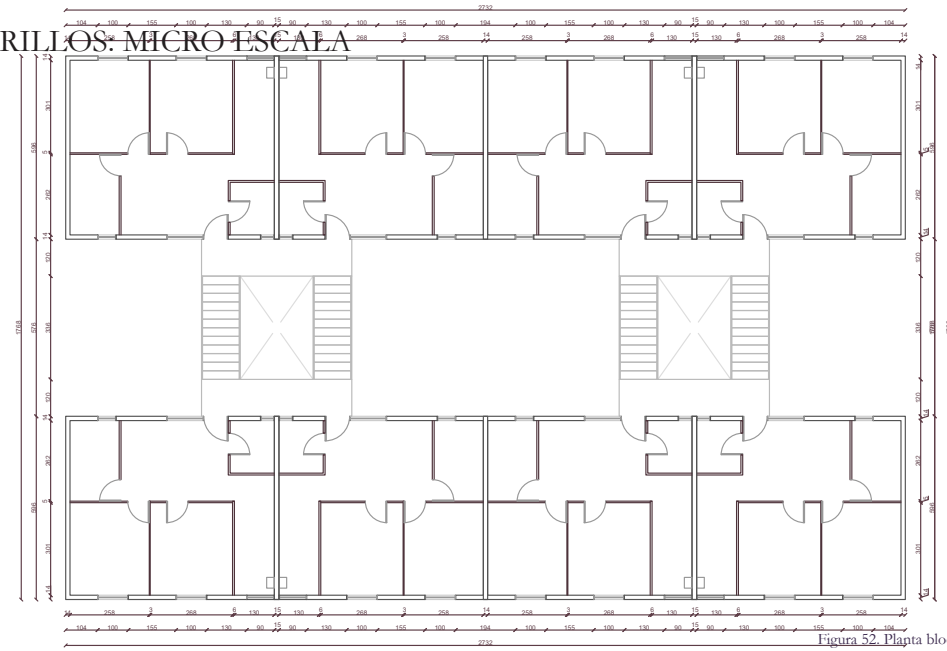


Figura 52. Planta bloque tipo conjunto Chorrillos.  
Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

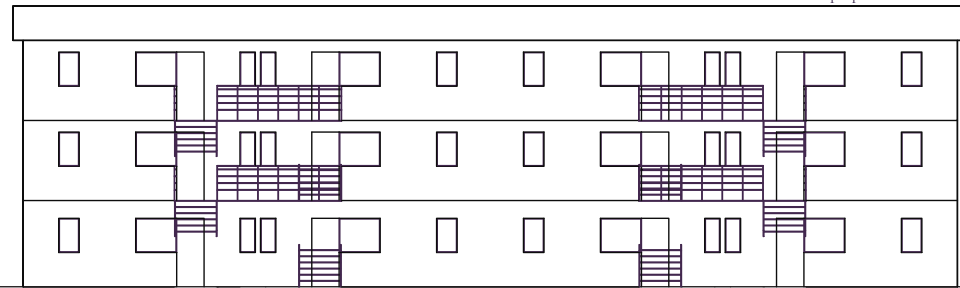


Figura 53. Elevación bloque tipo conjunto Chorrillos.  
Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

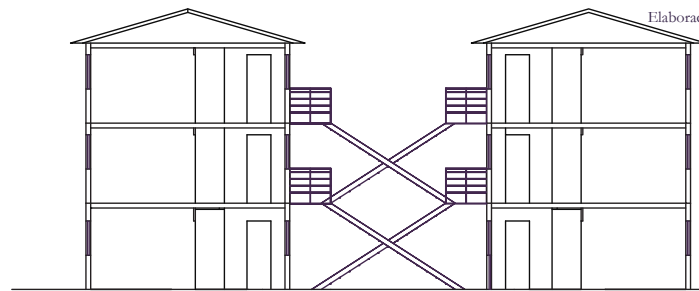


Figura 54. Corte bloque tipo conjunto Chorrillos.  
Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

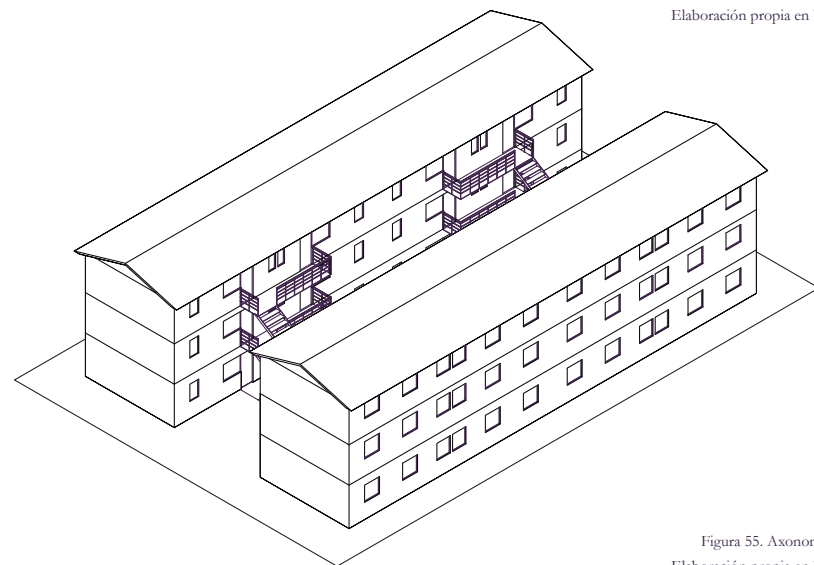


Figura 55. Axonométrica bloque tipo conjunto Chorrillos.  
Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

#### 4.1.2 VILLA LOS REGIDORES

##### a. Planimetría

-N. de departamentos: 144

-Superficie promedio por departamento: 40.5m<sup>2</sup>

-Programa original: 3 dormitorios (de 4.19m<sup>2</sup> a 8.1m<sup>2</sup> aproximadamente), cocina (5.1m<sup>2</sup>), living-comedor (9.14m<sup>2</sup>) y un baño (2.46m<sup>2</sup>).

-Distribución: Las entradas a los departamentos dan directo al espacio común entre bloques y las circulaciones exteriores, quitando cierta privacidad y seguridad para los departamentos como destacan algunos residentes. A la entrada el living, baño y un dormitorio directo al área entre bloques siendo estos los lugares con mayor circulación y las habitaciones principales y cocina al lado contrario, generando una separación entre el living,comedor y la cocina a través de pasillo que deja el baño.

-Tomas de Terreno en el Primer Nivel: Gran parte de los departamentos del primer nivel realizaron ampliaciones irregulares o tomas de terreno hacia los espacios contrarios al área de circulación.

- Ampliaciones Sobre El Primer Nivel: No hay ampliaciones como tal, pero mayor parte de la circulación vertical se encuentra con cerramientos extras al diseño original.

b. Variaciones: Al momento de hacer las visitas a terreno, las ampliaciones irregulares que se tomaron parte del espacio público saltaron a la vista, existiendo varias pequeñas ampliaciones en este conjunto, destinadas principalmente a patios, bodegas, y habitaciones según lo observado y comentado por los residentes. No se logró observar el interior de las viviendas en sí, sin embargo se comentó también sobre la modificación de los espacios interiores en algunos departamentos en recintos como cocinas y habitaciones, además de comentar sobre la falta de espacio general en el departamento y la posible falta de nuevos recintos como habitaciones extra.

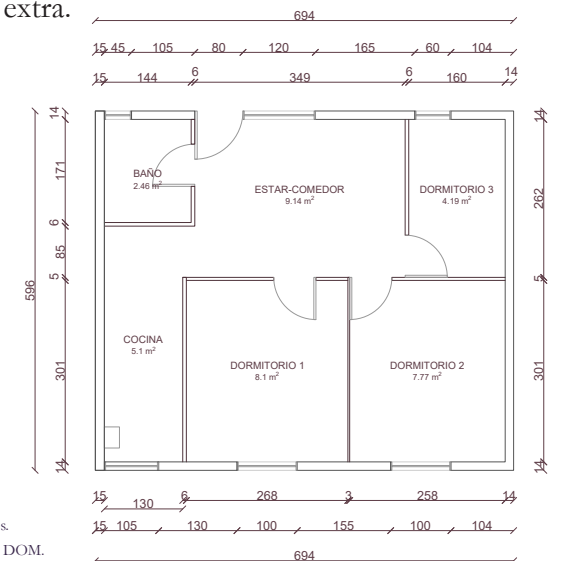


Figura 58. Planta departamento tipo conjunto Chorrillos.  
Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.



Figura 56. Entrada al conjunto Chorrillos.  
Elaboración propia.



Figura 57. Espacio común de circulación Población El Aromo.  
Elaboración propia.

#### 4.5.1 VILLA EL CONDE DE LA CONQUISTA: MACRO ESCALA

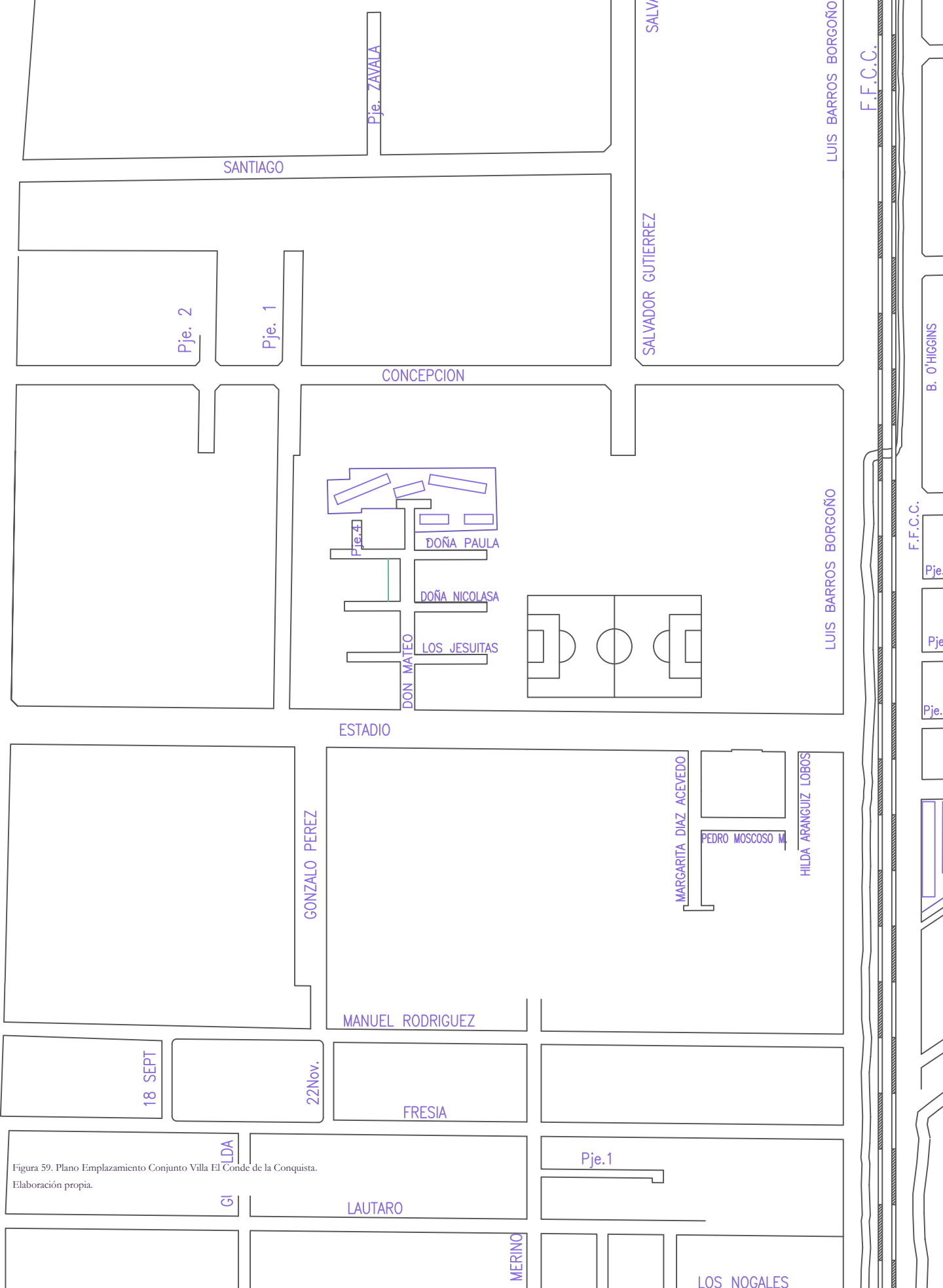


Figura 59. Plano Emplazamiento Conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia.

#### 4.5.1 EMPLAZAMIENTO

Dirección: Estadio.

Año: 1991

##### a. Contexto “construido”:

-usos de suelo: Se encuentra al sur del denominado centro de la comuna, cercano al conjunto “Chorrillos”, posee comercios de baja escala, recintos educacionales, puntos de recreación como gimnasios, canchas y pequeñas áreas verdes como plazas.

-Alturas: la altura promedio de vivienda es de 1 o 2 niveles, pasando la construcción de mayor escala que sería la planta de Nestlé.

##### b. Movimientos y flujos:

- Vialidades principales y los flujos: De norte a sur pasan dos av. principales que dividen de oriente a poniente: Av. Luis Barros Borgoño Sur al este, y Camino Real al oeste. De este a oeste se encuentra Estadio como una de las principales vías.

- Lugares de reposo y de mayor flujo: Al no ser un lugar altamente poblado, no cuenta con un alto tránsito. A diferencia de la zona más céntrica, aquí las plazas o bandejones no son tan utilizadas, pero sí se reconocen como puntos de descanso.

##### c. Sensorial

- visual: Posee una imagen más urbanizada de la comuna, se mantiene la tranquilidad, con un mayor intercambio cultural pudiendo compararse también a la zona satelital o periférica de Santiago.

-ruidos: no hay bulla o ruidos fuertes que predominen el ambiente, sin embargo se puede llegar a escuchar el paso del metrotren.

##### d. Genius loci:

Al igual que el conjunto Chorrillos, se percibe dentro de la zona más “peligrosa” de la comuna según lo comentado por los vecinos, siendo más solitario que el centro, pero con cierta tranquilidad en el ambiente.

En esta zona las áreas verdes no son tan predominantes como en otras partes de la comuna, con una mayor carencia de espacios de descanso, es una zona tranquila y poco transitada, con fachadas continuas hacia el estadio y otros espacios, se mantiene la imagen más urbanizada de la comuna.



Figura 60. Entorno conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 61. Entorno conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 62. Entorno conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



Figura 63. Entorno conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración: Street view google earth con intervención propia.



#### 4.5.2 VILLA EL CONDE DE LA CONQUISTA: ESCALA INTERMEDIA

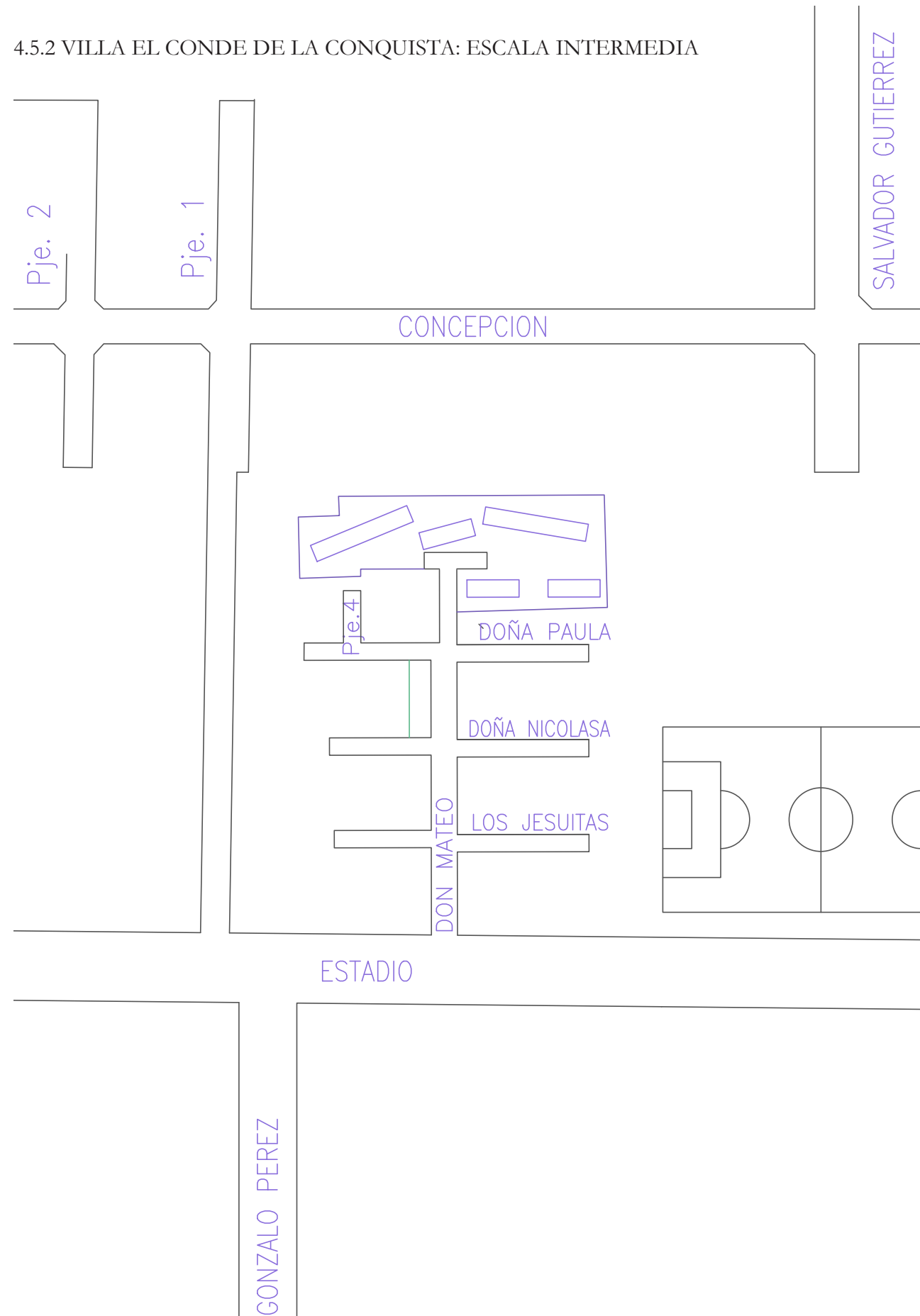


Figura 64. Plano Entorno Cercano Conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia.

#### 4.5.2 CONTEXTO

##### a. Entorno:

-El lugar se encuentra al interior de un pasaje, al costado del gimnasio municipal y frente a distintos recintos educacionales, cuenta también con algunos pequeños locales comerciales y pequeñas áreas verdes cercanas.

##### b. Condominio:

-Tipología del edificio: A1, Bloque con acceso vertical interno.

El conjunto consta de 5 bloques que se encuentran al final de una calle sin salida, siendo esta la única entrada y salida del conjunto que se encuentra abierto, sin límites físicos como rejas que indiquen dónde empieza y termina su terreno.

Los bloques se agrupan de forma “aleatoria”, cercanas a los límites de otras viviendas, y rodeando el perímetro del lugar. Posee 3 bloques que se encuentran inclinados frente a la calle, los 2 de mayor longitud a los costados y el de menor tamaño al centro, y otros 2 paralelos siguiendo la línea de las viviendas preexistentes.

En cuanto a la utilización y apropiación espacial del terreno, no cuenta con espacios comunes destinados al encuentro o recreación delimitados como parte del conjunto. De este modo, los espacios comunes constan de la calle interior como circulación y los espacios residuales entre bloques. Donde los espacios tras los bloques quedan a disposición de la posesión individual de los departamentos contiguos, sin una mayor probabilidad de ser utilizados por el total del conjunto.

##### c. Relación del conjunto con su entorno:

El conjunto no cuenta con espacios comunes dentro de sí, considerando una plaza cercana y otros espacios públicos próximo a este como los posibles espacios de recreación a disposición de los residentes. A pesar de la falta de privacidad de estos, al estar al interior de esta calle sin salida, los residentes la consideran como parte activa de su entorno, donde logran encontrar algún tipo de pertenencia o identidad en estos lugares, de modo que su cercanía o cuidado con estos logra un punto de simbiosis donde los vecinos cuidan de esta, y la plaza les sirve como una exención de su espacio común para la recreación.

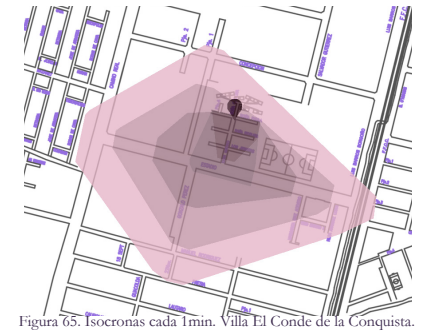


Figura 65. Isocronas cada 1min. Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia.



Figura 66. Condominio Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia.



Figura 67. Circulación condominio Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia.

##### b.a Organización interior

-Espacios comunes óptimos: No cuenta con este tipo de espacios al interior del conjunto, sin embargo cuenta con una plaza cercana al conjunto.

-Espacios neutros: espacios de circulación entre bloques, estacionamientos y antejardines.

-Espacios residuales: espacios entre los bloques y el límite del terreno, quedando a disposición de la apropiación individual de los vecinos.

### 4.5.3 VILLA EL CONDE DE LA CONQUISTA: MICRO ESCALA

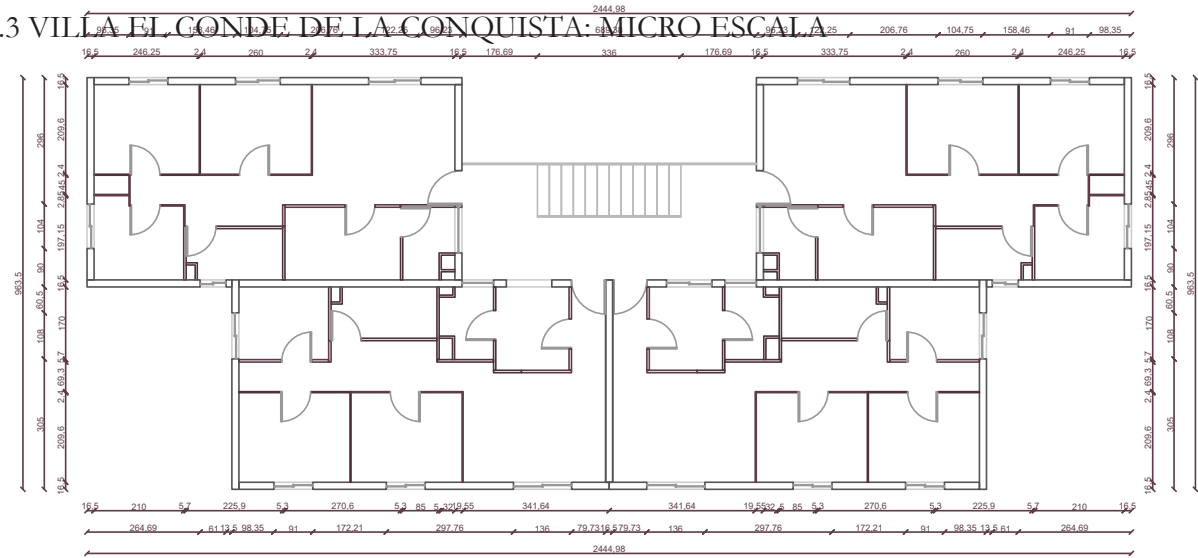


Figura 68. Planta bloque tipo conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

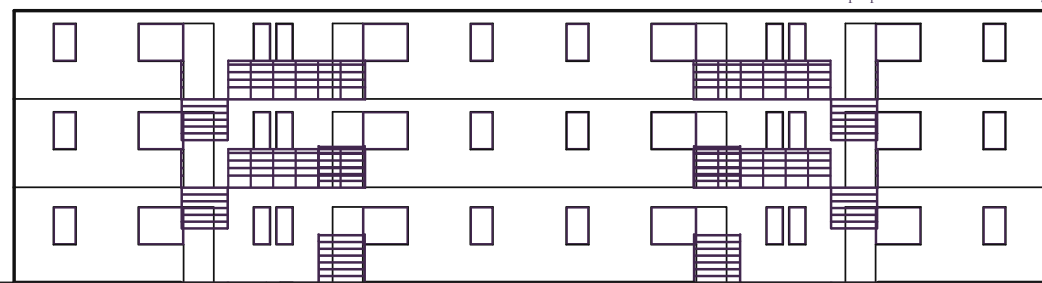


Figura 69. Elevación bloque tipo conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

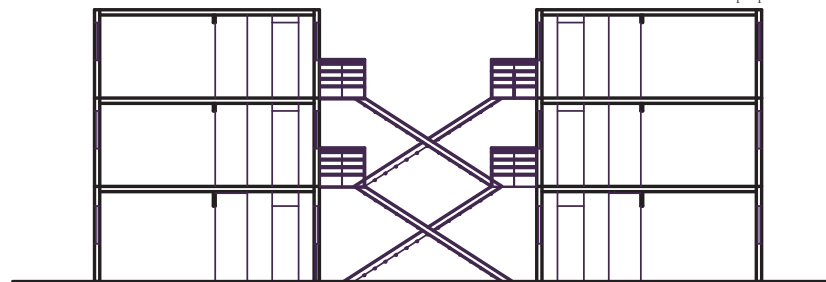


Figura 70. Corte bloque tipo conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

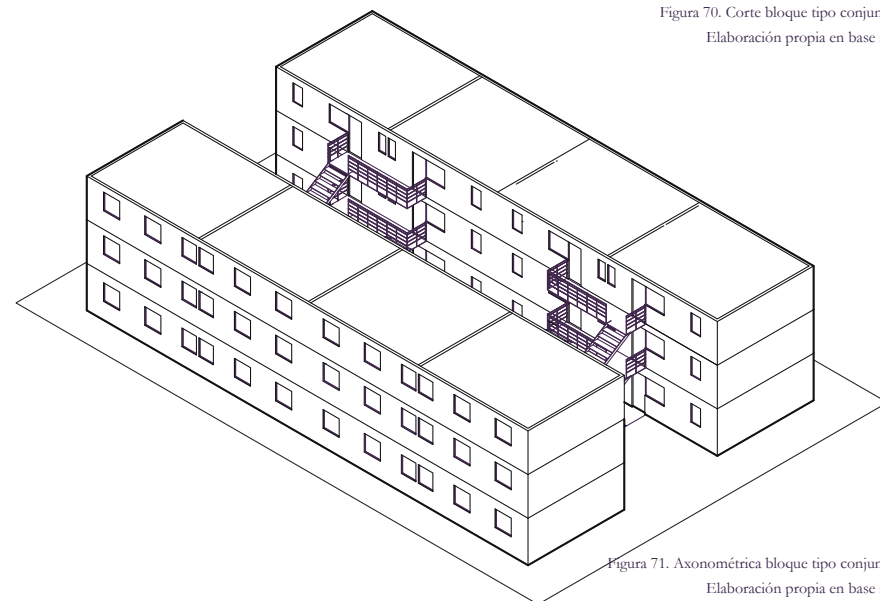


Figura 71. Axonométrica bloque tipo conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

### 4.5.3 VILLA LOS REGIDORES

a. Planimetría:

N. de departamentos: 42

Superficie promedio por departamento: 53.6m<sup>2</sup>

Programa original: 3 dormitorios (de 3.83m<sup>2</sup> a 7.58m<sup>2</sup> aproximadamente), cocina (3.11m<sup>2</sup>) más una logia (1.68m<sup>2</sup>), living-comedor (16m<sup>2</sup>) y un baño (2.75m<sup>2</sup>).

Distribución: Las entradas a los departamentos están por el interior del bloque, permitiendo mayor privacidad hacia el resto del conjunto.

Los recintos privados como dormitorios se encuentran hacia el espacio común de circulación, sin embargo, debido a la distribución de los bloques, la privacidad de estos recintos no se encuentra tan afectada, al no estar frente a frente con otro edificio. Por otro lado los recintos comunes como cocina o living dan hacia los límites del terreno.

-Tomas de Terreno en el Primer Nivel: Antejardines y pequeños límites perimetrales detrás de algunos bloques que no obstruyen la vista a modo de pequeños patios privados

Ampliaciones Sobre El Primer Nivel: No hay

2. Intervenciones de los reidentes: al momento de hacer las visitas a terreno, no se observaron ampliaciones irregulares que afectaran al conjunto, sin embargo, tras hablar con algunos residentes se comentó que parte de las viviendas estaban intervenidas en su interior, es decir, los propietarios realizaron diversas variaciones a su vivienda original para acomodarla a sus necesidades particulares actuales, reacondicionando ciertos recintos o ampliando otros. Así también, y en base a lo comentado por los residentes, se destacó la falta de espacio o recintos extra en el diseño original como dormitorios, patios o terrazas privadas.



Figura 72. Entrada al conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia.



Figura 73. Espacio común de circulación Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia.

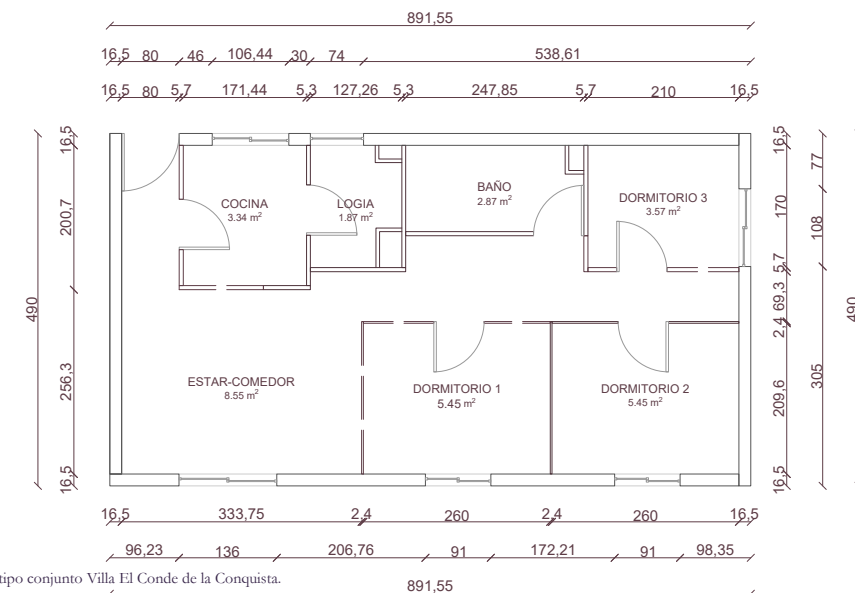


Figura 74. Planta departamento tipo conjunto Villa El Conde de la Conquista. Elaboración propia en base al material entregado por la DOM.

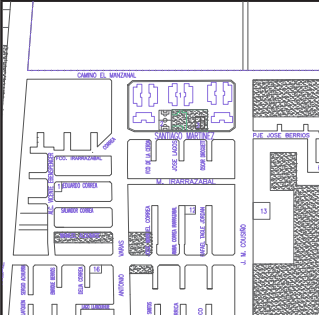
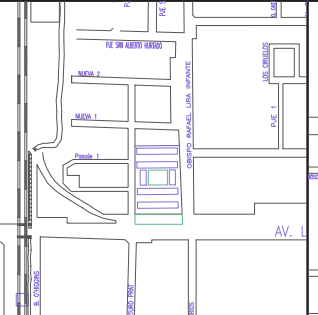

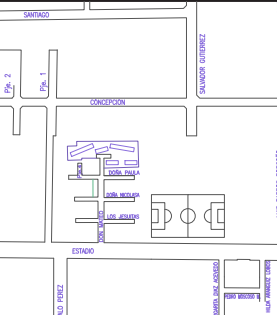
#### 4.6 CONCLUSIONES OBJ, 1

1. Reconocer en los CVS los factores de diseño espacial relacionados con la estructura física de los condominios, como son sus dimensiones, distribución y uso en zonas rurales, y analizar cómo éstos influyen en la presencia de ampliaciones irregulares.

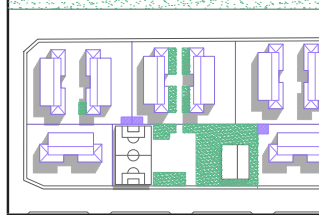
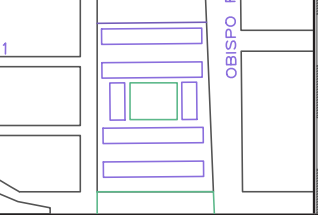

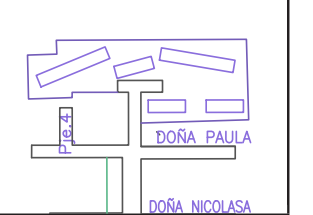
Al analizar los condominios se lograron reconocer ciertos elementos o características especiales a distintas escalas que influyen en el modo de vivir de estos condominios, y la forma de relacionarse con estos mismos y su entorno, ya sea de forma positiva o negativa. Sin embargo tras el análisis realizado se pudo constatar que no son únicamente los factores espaciales los que influyen de forma directa en la aparición o ausencia de ampliaciones irregulares.

Dentro de los factores de diseño espacial relativa a la estructura física respecto a la conformación de los conjuntos y sus viviendas, podemos rescatar lo siguiente:

1. A macro-escala, referido al contexto y emplazamiento: Emplazamiento adecuado, con existencia de Áreas verdes y/o espacios de recreación cercanos que complementen el conjunto y mantengan cierto nivel de privacidad para un uso libre y seguro por parte de los residentes.

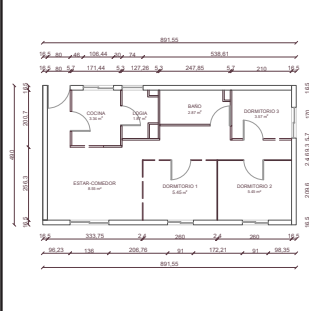
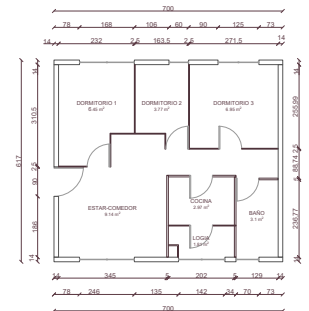
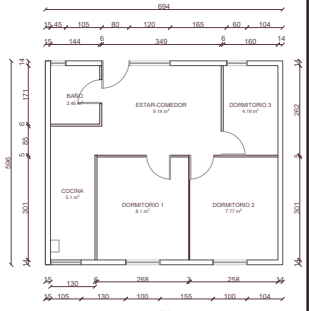
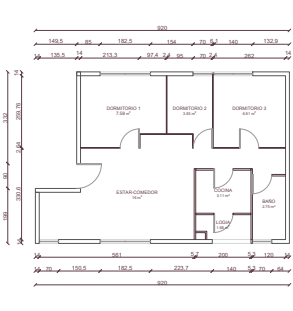
VILLA LOS REGIDORES	POBLACIÓN EL AROMO	CHORRILLOS	VILLA EL CONDE DE LA CONQUISTA
			
Uso: Destaca una plaza exterior, la cual cuenta con una cancha techada, una sede vecinal y áreas verdes con juegos y áreas de descanso, complementando la falta de espacios comunes del conjunto.	Uso: Posee una ubicación centralizada con comercio y otros elementos cercanos. Destaca en el exterior una pequeña plaza frente al conjunto, con áreas verdes y áreas de descanso.	Uso: Posee una plaza exterior que une los conjuntos, la cual cuenta con áreas verdes, áreas de descanso y mesas de juego, como ajedrez, entre otros, complementando la falta de espacios comunes del conjunto.	Uso: Posee una pequeña plaza exterior, la cual cuenta con áreas verdes, una sede, áreas de descanso y juegos infantiles, complementando la falta de espacios comunes del conjunto.
Distribución: Se encuentra en la manzana del conjunto, siendo rodeada por este mismo, de modo que se hace más perteneciente a este mismo.	Distribución: Se encuentra en la manzana del conjunto, frente a este mismo amortiguando su llegada a la calle y siendo una posible extensión de este.	Distribución: Se encuentra dividida en dos partes, donde los vecinos la definen como “muy abierta a la llegada de personas externas”, evitando su integración al conjunto.	Distribución: Se ubica al interior del pasaje donde se encuentra el conjunto, siendo más privada para los residentes, quienes consideraban cierta seguridad en este aspecto.
Dimensiones: Posee 1.450 m <sup>2</sup> aprox. en total, 380 m <sup>2</sup> aprox. en la cancha y 280 m <sup>2</sup> aprox. en la sede.	Dimensiones: Posee 850 m <sup>2</sup> aprox. frente al conjunto, extendiéndose con la continuidad de la vereda.	Dimensiones: Su plaza está dividida por el paso de una calle, el primer sector pegado al conjunto es de 500 m <sup>2</sup> aprox y el otro sector 610 m <sup>2</sup> aprox.	Dimensiones: Posee 445 m <sup>2</sup> aprox. en total, utilizando 150 m <sup>2</sup> aprox. para la sede vecinal.

2. A escala intermedia, referido al conjunto y entorno cercano: Disposición de áreas comunes al interior del conjunto, distinguiendo entre espacios comunes óptimos, espacios comunes neutros y espacios residuales para que estos sean aprovechados de mejor manera y se evite la facilitación de espacios

VILLA LOS REGIDORES	POBLACIÓN EL AROMO	CHORRILLOS	VILLA EL CONDE DE LA CONQUISTA
			
Uso: Consta principalmente de espacios comunes neutros, de circulación y estacionamiento, los cuales fueron intervenidos por los residentes para crear antejardines y pequeñas áreas de descanso.	Uso: Posee espacios comunes óptimos, como una plaza interior que articula los bloques y espacios comunes neutros de circulación y estacionamiento.	Uso: Posee principalmente espacios comunes neutros de circulación y espacios residuales que se encuentran en su mayoría apropiados por los propios vecinos.	Uso: Consta principalmente de espacios comunes neutros, de circulación y estacionamiento, poseen también antejardines hechos por los residentes. No cuenta con los implementos necesarios para realizar actividades vecinales.
Distribución: Los espacios se distribuyen en pares de bloques, dejando el centro para circulación y los costados exteriores de estacionamiento.	Distribución: La plaza se encuentra protegida rodeado por los bloques, permitiendo una mayor privacidad y seguridad de esta.	Distribución: El conjunto se organiza en pares de bloques, con espacios de circulación en medio, sin lugar a estacionamientos y los espacios residuales tras los bloques.	Distribución: Los espacios neutros constan del espacio de circulación entre los bloques. Los espacios residuales se encuentran detrás de estos, separados por la orientación de estos mismos.
Dimensiones: Los espacios de circulación entre pares de bloques son de aproximadamente 8m de ancho, siendo pequeños según los residentes para realizar actividades vecinales.	Dimensiones: La plaza consta de aproximadamente 470 m <sup>2</sup> y los espacios de circulación cuentan con 7m de ancho entre bloques.	Dimensiones: Los espacios de circulación son de 5m de ancho, mientras que los espacios tras los bloques poseen de 3m de ancho, sin espacio para realizar actividades vecinales según los residentes.	Dimensiones: Los espacios de circulación cuentan con aproximadamente 690 m <sup>2</sup> en total, con espacios residuales de entre 260 m <sup>2</sup> y 110 m <sup>2</sup> .



3. A micro-escala, referido al interior de la vivienda: Contar con la cantidad de recintos y dimensiones adecuadas para éstos, ya que se recalca la falta algún espacio exterior privado, tales como patio o terrazas y necesidad de ampliar la espacialidad de ciertos recintos como habitaciones o cocinas, dependiendo el caso.

VILLA LOS REGIDORES	POBLACIÓN EL AROMO	CHORRILLOS	VILLA EL CONDE DE LA CONQUISTA
			
Uso: Posee 3 habitaciones, un baño, una cocina con loggia y un estar-comedor. Según los residentes falta espacio en recintos como habitaciones o cocinas.	Uso: Posee 3 habitaciones, un baño, una cocina con loggia y un estar-comedor. Según los residentes hace falta recintos de terraza, patio y un mayor metraje en habitaciones, al igual que una mejor accesibilidad.	Uso: Posee 3 habitaciones, un baño, una cocina y un estar-comedor. Según los residentes hace falta espacio interior general, la mayor parte de los recintos son pequeños, además de agregar habitaciones, patios o baños.	Uso: Posee 3 habitaciones, un baño, una cocina con loggia y un estar-comedor. Según los residentes hace falta recintos de terraza, patio y un mayor metraje.
Distribución: Los recintos comunes se encuentran cercana a la entrada del departamento, dirigido a los espacios comunes, mientras que los recintos privados quedan al fondo, hacia el exterior	Distribución: Los programas comunes dan directo a espacios comunes. Mientras que los programas privados se encuentran en dirección contraria. Aunque gran parte de los residentes modificó el diseño original de espacios de cocina, habitaciones y baños.	Distribución: A la entrada se encuentra el living, baño y un dormitorio directo al área común, siendo estos los lugares con mayor circulación y las habitaciones principales y cocina al lado contrario, hacia el exterior.	Distribución: Recintos privados hacia espacios comunes de circulación y recintos comunes hacia espacios residuales. Aunque gran parte de los residentes modificó el diseño original de espacios de cocina y habitaciones.
Dimensiones: Cuenta con 42.2m <sup>2</sup> , siendo el departamento con los dormitorios más pequeños.	Dimensiones: Cuenta con 45m <sup>2</sup> , siendo junto al conjunto Villa Los Regidores, los departamentos con los dormitorios más pequeños.	Dimensiones: Cuenta con 40.5 m <sup>2</sup> , siendo el departamento más pequeño de los conjuntos.	Dimensiones: Cuenta con 53.6m <sup>2</sup> , siendo el departamento de mayor tamaño entre todos.

Dicho esto, es importante entender que todo sistema funciona de forma holística, considerando varios factores a la vez, de forma que, una vez conociendo más espectros del caso, y más casos, se podría definir de mejor manera un planeamiento más específico referido a los factores de diseño espacial y su influencia en la presencia de ampliaciones irregulares acorde a lo requerido.

## 5. OBJETIVO 2

### 5.1 Introducción:

Con el fin de comprender cómo se desarrolla el fenómeno de las ampliaciones irregulares y la implicancia que tiene la percepción del bienestar ligada al factor psicosocial en esto, se realizaron un conjunto de entrevistas semi estructuradas relacionadas a la habitabilidad, (seguridad, identidad y motivos de crecimiento a los habitantes) en los respectivos condominios en estudio.

La entrevista se subdividió en 3 partes con una cuarta exclusiva para aquellos residentes que tengan alguna ampliación irregular exterior en su vivienda. Cada parte se subdivide a la vez en subtemas de bienestar, seguridad, identidad y privacidad.

### 5.2 Resultado de las entrevistas:

#### 5.2.1 Bienestar

Para realizar una contextualización o introducción al tema, se realizaron preguntas destinadas a conocer la percepción de bienestar general de la vivienda, primero a una escala mayor, enfocada en el conjunto y su entorno cercano y luego a una escala menor, focalizada en la vivienda interior.

Primero, en cada uno de los condominios se consultó a los residentes si les gusta el condominio y villa donde residen actualmente, qué cosas le agradan y que le cambiaría; si considera que la ubicación es adecuada y si cuenta con espacios comunes y cuál es su percepción de estos. Así producir una imagen general de los conjuntos y la propia percepción de los residentes, con sus elementos más destacables y posibles problemáticas.

Sobre estas preguntas, la mayor parte de los entrevistados respondieron de forma positiva, es decir, tenían una buena percepción de sus villas y condominios, a excepción del conjunto “Chorrillos”, donde gran parte de los entrevistados respondieron de forma “neutral” o incluso negativa, sobre su percepción y relación con el conjunto.

Así también y como primer acercamiento, se comienza a vislumbrar la relevancia que tiene la comunidad (o vecindad) en la percepción del conjunto y el bienestar individual de las personas. Además de otros factores ambientales que pueden relacionarse con cómo se percibe o relacionan las personas con su vivienda. Destacando dentro de los comentarios que en gran parte de los conjuntos se tiene una percepción generalizada de tranquilidad.

De modo que, en forma positiva o negativa, suelen asociar factores como la seguridad, tranquilidad o cuidado a la comunidad.

En los conjuntos de “Villa El Conde De La Conquista”, “Población el Aromo” y “Villa Los Regidores” existe un generalizado bienestar con la comunidad y el entorno, donde la gran

### Bienestar

#### ¿Le gusta la villa y condominio donde reside

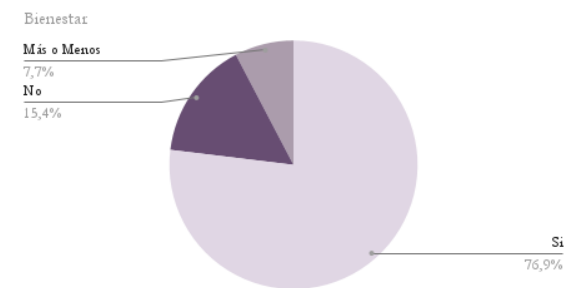


Figura 75. Esquema sacado de los resaltados de las entrevistas. Elaboración propia.

#### ¿Le gusta su vivienda actualmente?

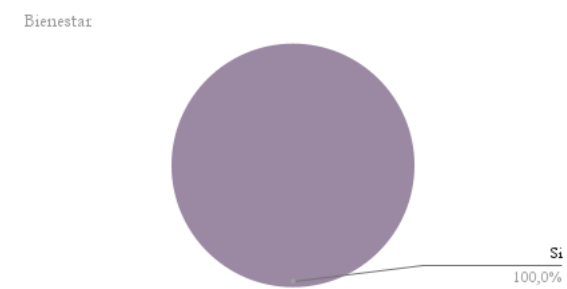


Figura 76. Esquema sacado de los resaltados de las entrevistas. Elaboración propia.

mayoría se encuentra conforme y le agrada la ubicación de su condominio y considera que cuenta con espacios comunes adecuados para su desarrollo (ya sea dentro o fuera del conjunto), enfatizando elementos generales como la tranquilidad, seguridad, relación entre vecinos, ubicación y su cercanía con ciertos servicios o “plazas”. Destacando comentarios como “Es muy tranquilo, ahora las rejas están abiertas, pero en la noche queda todo cerrado, entonces es super seguro, aparte aquí las vecinas se preocupan por mi, me ayudan y siempre están pendiente si necesito algo, es super tranquilo (...)” (en relación a si cambiaría algo del conjunto) “creo que nada, aqui son super preocupados por su entorno, si te fijas aca afuera tienen plantitas, están super bien cuidadas, tenemos super buena relación (es una buena vecindad), es todo super tranquilo” (vecina 3, conjunto “Villa El Conde De La Conquista”)

Por el lado contrario, en el conjunto “Chorrillos”, gran parte de los entrevistados declaró no estar conforme o feliz con su conjunto y entorno. Denuncian la falta de espacios comunes y la inseguridad presente en el condominio. A pesar de que algunos residentes puedan destacar ciertos elementos positivos como la tranquilidad, sigue existiendo una mala percepción en cuanto a la relación vecinal y ambiente. Tal como menciona una de las entrevistadas (en relación a si le gusta el conjunto) “Más o menos, en verdad no mucho (...) Por la seguridad, hay muchos problemas acá, igual es un poco inseguro” (en relación a que le gusta y que cambiaría) “no me gusta nada, y cambiaría el ambiente, es medio penca” (Vecina 2, “Chorrillos”)

Luego, en cuanto a las preguntas enfocadas en la percepción de bienestar al interior de la vivienda también se busca crear una imagen general de la percepción de la vivienda interior de las personas. Consultando si les gusta su vivienda, si consideran que el tamaño y cantidad de recintos es adecuado y si considera que tiene algún problema de diseño o le falta algo.

En este punto existe una variedad de respuestas, aunque la totalidad de los entrevistados destacó que si les gusta su vivienda actualmente por distintos factores, también consideraban que había ciertos problemas con el diseño o le faltaban algunas cosas, siendo las respuestas más repetidas la falta de un patio o galería privada, a modo de terraza y la falta de habitaciones o la falta de espacio de estas mismas. Aunque finalmente, según comentan los entrevistados, gran parte de las viviendas han pasado por algún tipo de intervención, ya sea una ampliación interior o la adición o sustitución de algún recinto, de modo que destacan el valor de ir modificando la vivienda según sus propias necesidades dentro de las razones de porque les gusta su vivienda, tal como destaca un vecino del conjunto “Población El Aromo” en relación a porque le gusta su vivienda “Porque la hemos ido haciendo nosotros, antes ahí había una pieza (frente al living), ampliamos el living, la pintamos, la hicimos nuestra. Se va arreglando como uno quiera”

## 5.2.2 Seguridad

De igual manera como se abordó el tema del bienestar, se dividieron las preguntas de seguridad en dos partes. Para comenzar, se realizaron las preguntas en tanto a lo que sería el conjunto y su entorno cercano y luego las preguntas enfocadas a la vivienda interior. Ambas partes iban dirigidas a saber cómo era la percepción de seguridad de los residentes, y qué elementos interfieren en esta percepción, ya sea de manera positiva o negativa.

Dentro de lo que refiere la seguridad percibida en los conjuntos y su entorno, se reconocen a dos condominios con la mejor percepción de seguridad, y a los otros dos en un punto intermedio.

Siendo “Villa Los Regidores” y “Villa El Conde De La Conquista” aquellos condominios que las personas destacan que se sienten más seguros, ya sea a escala de conjunto o de vivienda interior. Esta seguridad la asocian a diferentes elementos, sin embargo los que más se repiten son por un lado, la presencia de rejas o elementos físicos que limiten con el entorno y les permita una mayor privacidad, y por otro lado es el fuerte factor de la comunidad vecinal con el que viven, ya sea por un tema de cercanía y confianza o de una organización vecinal para realizar ciertos cambios que beneficien al conjunto. Comentan también que a pesar de pasar por situaciones que puedan disminuir esta seguridad, (como el caso del robo de la ropa) la organización vecinal igualmente les hace sentir seguridad. También se reconocen en menor medida otros elementos o factores que aportan en esta sensación de seguridad, como la ubicación del conjunto o la vivienda individual, se hace énfasis en el “vivir en altura”, ya que no se está directamente relacionado al paso de cualquier situación externa, tal como destaca una vecina del conjunto “Villa Los Regidores”: “A mi me da seguridad el vivir en altura, estamos en el 3er piso, asique a acá no se mete nadie, no pasa nada”

Por otro lado se encuentra los conjuntos de “Chorrillos” y “Población el Aromo”, donde hay una división de opiniones entre los vecinos que sí se sienten seguros en sus conjuntos y viviendas y aquellos que no. El caso de “Población El Aromo” se encuentra en un intermedio positivo en cuanto a la seguridad, ya que la totalidad de los vecinos comentan que se sienten seguros en su vivienda y condomino, al menos durante el día, asociando muchas veces esta seguridad a la confianza vecinal o la falta de problemas. Sin embargo en la noche hay algunos vecinos que comentan que esta situación cambia, explican principalmente que es por elementos externos al conjunto y el contexto en que se emplazan, ya que dicen estar cercanos a ciertas poblaciones “no muy buenas”. También asocian esta sensación de inseguridad a la falta de rejas o un elemento físico que permita “cerrar” el conjunto, al menos de noche. (respecto a si cambiaría algo del conjunto) “Un poco la seguridad, un filtro de ingreso de repente, en la noche es un poco más inseguro, como que llegan muchos extranjeros y se ponen

### Seguridad

¿Se siente seguro en su villa y condominio?

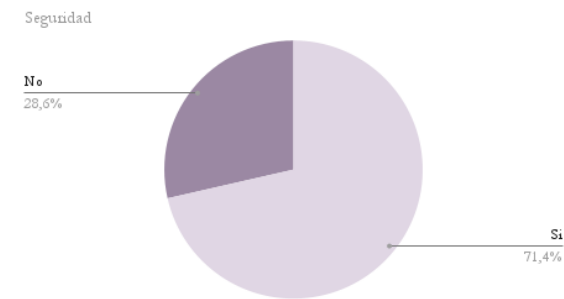


Figura 77. Esquema sacado de los resaltados de las entrevistas. Elaboración propia.

¿Se siente seguro en su hogar ?

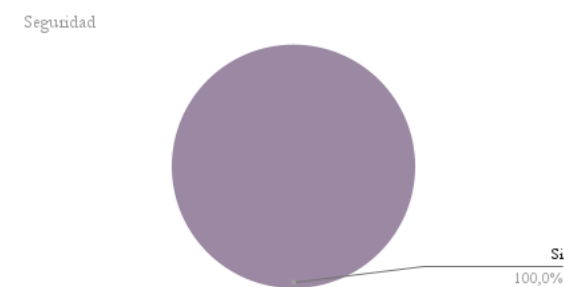


Figura 78. Esquema sacado de los resaltados de las entrevistas. Elaboración propia.

### Privacidad

¿Considera que su condominio y entorno poseen una privacidad adecuada?

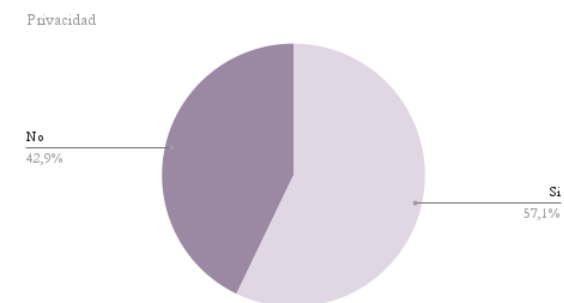


Figura 79. Esquema sacado de los resaltados de las entrevistas. Elaboración propia.

¿Se encuentra satisfecho en cuanto a la privacidad en su vivienda?

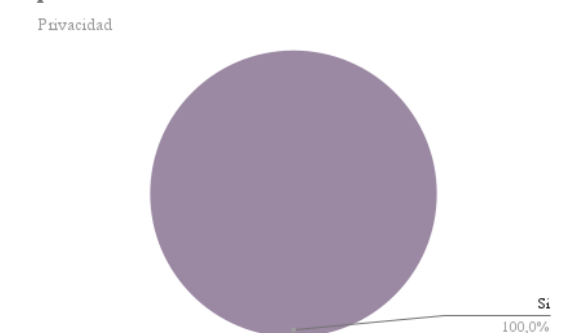


Figura 80. Esquema sacado de los resaltados de las entrevistas. Elaboración propia.

a tomar, Se pensó en colocar un portón a la entrada, pero nos dijeron que pasaría a ser un condominio privado, entonces nos tendríamos que hacer cargo del tema de la luz, los postes, ya no se harían cargo de la muni” (Vecino 4, Población El Aromo)

Ahora bien, en el condominio “Chorrillos”, una parte de los entrevistados comentan sentirse seguros en el conjunto y al interior de su vivienda, relacionando esta sensación única y principalmente a los elementos físicos que los separan del contexto, como rejas y portones que se mantienen cerrados. Ahora bien, otra parte (la mayor parte) de los entrevistados comentan que no se sienten seguros en sus condóminos, relacionándolo al igual que su falta de bienestar con un tema del ambiente vecinal, tal como destaca una vecina al momento de consultar sobre el porqué no se siente segura en su villa y conjunto “(Yo diría que) por lo mismo, hay muchos problemas de repente (refiriéndose entre vecinos o vecinos con gente de fuera) y el ambiente no es muy bueno”, sin embargo, estos mismos vecinos comentan también que se sienten seguros al interior de la vivienda, y que, a diferencia de lo que ocurre en otros condóminos, gran parte de ellos cuenta con una doble seguridad al momento de ingresar en su propia vivienda, siendo elementos físicos como rejas en las ventanas o puertas, aquellos factores que les otorgan la seguridad finalmente.

Otras citas:

¿Qué elementos le otorgan esa seguridad?: “Las rejas, pusieron cámaras también porque se robaban la ropa de repente, se metía gente que uno no cachaba y se llevaban algunas cosas de afuera, aparte acá ya todos se conocen, uno cacha cuando la gente no es de acá, los mismos vecinos te avisan a veces, antes habían unos perros que cuidábamos entre todos y ellos protegían un poco el lugar, le ladraban a los que no eran de acá, y no los dejaban entrar, murieron hace rato, pero eran super queridos. Igual contratar a un guardia o algo es muy caro, así que las vecinos se pusieron de acuerdo y pusimos unas cámaras, una vecina las vigila, uno puede ir y pedir ver las grabaciones, así que quedan para todos. También hay viejas super sapas, así que ellas mismas avisan si pasa algo. Acá al frente mi mamá tiene un huertito, y a veces los vecinos o otras personas sacan cosas, a mí no me molesta que saquen, si igual pueden ocupar, pero hay gente que se lleva todo po, si necesitas una hojita está bien, pero se llevan cosas de más porque si nomas, asique le pusimos una reja un poco más alta” (Villa el conde de la conquista)



### 5.2.3 Identidad

Al igual que los dos puntos anteriores, se consulta primero sobre idea de una identidad en cuanto al conjunto y su entorno o villa y luego sobre un sentido de identidad o pertenencia con su vivienda particular, buscando comprender qué elementos les otorgan este sentimiento identidad.

En este punto las opiniones son divididas, tanto por conjunto como entre aquellas personas que son propietarias y aquellas que son arrendatarias.

Primeramente, se encuentran aquellas personas que no consideran que exista una identidad en sus condominios y/o villas donde residen, generalmente los entrevistados que respondieron de forma negativa, eran en su mayor parte arrendatarios, personas que llevan vivienda allí un máximo de 3 años de antigüedad, y no logran reconocer ningún elemento que les dé identidad al conjunto. El caso del conjunto “Chorrillos”, es el más “radical”, ya que ninguno de los entrevistados dijo sentir algún tipo de identidad o apego por su conjunto, siendo arrendatarios la mayoría de los entrevistados. Ahora bien, la “Población El Aromo”, hubo un par de vecinos entrevistados (ambos propietarios) que reconocieron que su conjunto tenía una identidad, siendo esta “La tranquilidad y la confianza entre vecinos”.

Principalmente, los conjuntos que se reconocen con algún tipo de identidad, ya sea por parte de propietarios o arrendatarios, son “Villa El Conde de la Conquista” y “Villa Los Regidores”. En ambos se hace referencia a cada una de sus comunidades como parte de la identidad, siendo respuestas como “La tranquilidad, la comunidad.” los elementos más repetidos. Pero también, en el primer caso del conjunto “Villa El Conde de la Conquista”, hay vecinos que reconocen otros factores que le dan identidad al conjunto, como relata un vecino: “El color, la limpieza, la comunidad, la gente, los vecinos, aparte los departamentos están super bien cuidados, si te fijai no están rayados, la pintura se mantiene super bien, no como en otras partes” (Vecino 2). Del mismo modo, en el conjunto “Villa Los Regidores”, hay vecinos que logran reconocer otros elementos que le dan su propia identidad al conjunto como por ejemplo “Los jardines, todo esto que está acá afuera lo hizo un vecino, o sea hicimos como una colecta primero, pero el se hizo cargo de todo, igual entre todos los intentamos cuidar, para que se vea bonito, pero todo esto lo hemos hecho nosotros, no estaba antes”(vecino 3)

Ahora bien, a diferencia de lo que se comenta en cuanto a una identidad general de los conjuntos, las respuestas para los interiores de las viviendas se dirigen por otro lado, donde nuevamente se hace la diferencia entre aquellas personas que dicen no tener una identidad o pertenencia con sus viviendas, explicando principalmente que es debido a que son arrendatarios y no tienen un mayor apego por su vivienda, dándose casos similares en todos los

### Identidad

¿Siente algún tipo de identidad o apego con su actual vivienda?

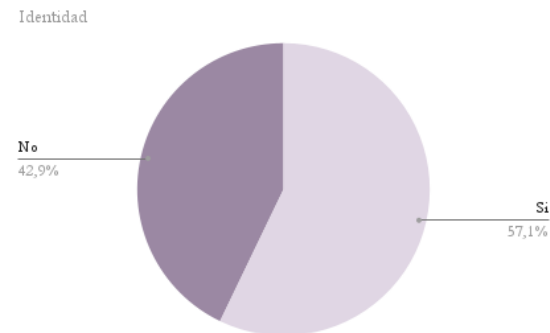


Figura 81. Esquema sacado de los resaltados de las entrevistas. Elaboración propia.

¿Siente algún tipo de identidad con su condominio o entorno?

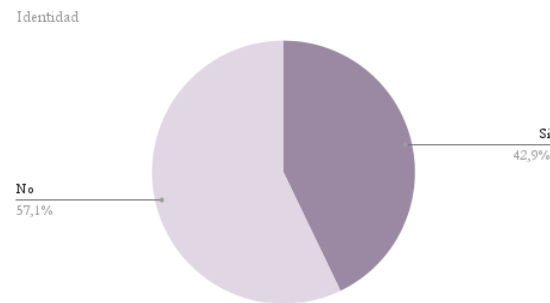


Figura 82. Esquema sacado de los resaltados de las entrevistas. Elaboración propia.

conjuntos. Mientras que por otro lado, se encuentran las personas que comentan sentir una pertenencia o identidad con sus viviendas, debido principalmente a elementos como la familiaridad, antigüedad, o bien no sabrían explicar.

Frases que podría usar:

“La satisfacción de haberlo hecho uno mismo, finalmente está a nuestro gusto, aparte hemos vivido aquí desde siempre” (vecino 2, “villa el conde de la conquista”, referente a que elementos le dan esta sensación de identidad al interior de sus viviendas)

“Si, yo hice todo esto (los antejardines), o sea con apoyo de los que vivimos acá. Juntamos plata entre todos y yo dije que podía hacerlo porque no tenía pega”(Vecino 1, “Villa Los Regidores”)

“Mira eso, (los jardines) si te fijai somos los únicos que lo tienen así, (...) me acuerdo que hicimos como una colecta y le pagamos al vecino para que lo hiciera, es que el cachaba y no tenía pega, así que fue una ayuda para todos, quedó bien bonito” (Vecino 2, “Villa Los Regidores”)

### 5.2.4 Motivos de crecimiento

Este tema al igual que el resto consta de dos partes, la primera a modo de crear un catastro general de todos los entrevistados, preguntando si tienen algún tipo de ampliación y/o modificación en su vivienda, cuál fue la modificación realizada, si ha pensado en ampliarse y que le gustaría ampliar. La segunda parte se realizó con el objetivo de generar un catastro únicamente de aquellas personas con ampliaciones irregulares externas en su vivienda, averiguando sobre su espacialidad y morfología, programas y finalmente motivos de crecimiento.

Es importante destacar que en 3 de 4 condominios no existía ningún tipo de ampliación de vivienda externa, es decir, los espacios comunes muchas veces estaban intervenidos o algún que otro espacio se encontraba “levemente” delimitado (cerrado) con lo que se podría definir dentro de las “tomas de terreno en primer nivel”, pero no a manera de crear una ampliación propia de la vivienda, sino que más bien iban en su mayoría dirigidos a crear antejardines, pequeños huertos, o “bodegas” ajenas a una vivienda en particular. Sin embargo, casi la totalidad de los entrevistados comentó haber hecho alguna ampliación o modificación al interior de su vivienda, ya sea ampliando ciertos espacios (generalmente cocinas o living), quitando algunos muros, agregando piezas, o haciendo mejoras como de baños u otro recinto que lo necesitase.

Al momento de preguntar si les gustaría ampliarse, y que parte en específico les gustaría cambiar, una parte de los entrevistados comentaba que no han considerado ampliarse, aclarando que o no tienen la necesidad de agregar recintos nuevos, o no consideran que les falta espacio a los recintos actuales, a su vez, otros vecinos cuentan que no lo han considerado la posibilidad de ampliarse, ya que son arrendatarios y no tienen la misma capacidad de un propietario. Mientras que, por otro lado, una gran parte de los residentes comentaba que si les gustaría ampliarse, siendo las respuestas más comunes que les gustaría agregar habitaciones o ampliarlas. Sin embargo, explican que se refieren únicamente a lo que sería ampliarse dentro de su propia vivienda, sin extenderse con algún tipo de ampliación exterior. Un ejemplo de esto sería lo comentado por un vecino “Si, igual me gustaría ampliar, había pensado comprarme el departamento de al lado y romper la pared (respecto a la pregunta si ha pensado en ampliarse hacia el exterior) Si tambien, igual seria bueno ampliarse pa afuera, pero se veria feo, no te podi ampliar tu solo po, hay cachado esas ampliaciones que se agarran de un par de palos noma? (tipo palafito), es super peligroso igual y se ve horrible. Onda nos tendríamos que poner de acuerdo todos para ampliarnos para adelante un poco, pero no creo.” (Vecino 2, “villa el conde de la conquista”)

Ahora bien, las preguntas enfocadas a las personas que han realizado alguna ampliación irregular externa se realizaron únicamente en el condominio “Chorrillos”, ya que es el único que posee este tipo de ampliaciones, según se puede observar en la imagen (x), este con

### Motivos de crecimiento

#### ¿Tiene alguna ampliación en su vivienda?

Motivos de crecimiento

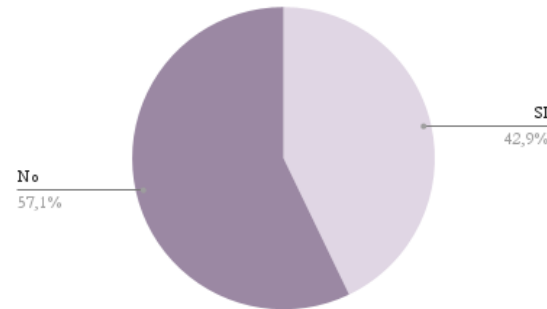


Figura 83. Esquema sacado de los resultados de las entrevistas. Elaboración propia.

#### ¿Ha considerado ampliarse?

Motivos de crecimiento

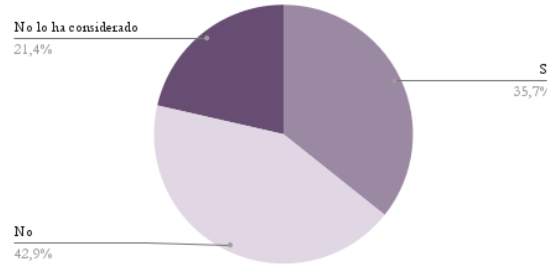


Figura 84. Esquema sacado de los resultados de las entrevistas. Elaboración propia.

junto cuenta con una gran cantidad de ampliaciones irregulares o tomas de terreno únicamente en el primer nivel, abarcando incluso lo que sería parte del dominio público; en cuanto a lo que serían pisos superiores, no se observó ningún tipo de ampliación irregular o toma de algún espacio común, ya que si bien había una que otra caja de escalera que se encontraba cerrada, no tenía indicios de que fuese por algo más que seguridad.

Es así como en cuanto a las ampliaciones irregulares localizadas y donde se pudo realizar las entrevistas se identificaron principalmente dos tipos de programas, por un lado se realizaron ampliaciones destinadas a algún tipo de bodega o espacio de almacenaje o patio, y por otro lado, algunas pequeñas ampliaciones destinada a ser una habitación extra para la vivienda. con un promedio de 40m2 aproximadamente según comentan, con una materialidad predominante de madera, o límites realizados con “rejas” o panderetas que privatizan el espacio. Sin embargo, la totalidad de los entrevistados que poseen este tipo de ampliaciones corresponden a arrendatarios, de modo que fue imposible consultar respecto a las motivaciones de extender la vivienda o si hubo algún acuerdo vecinal previo a la ampliación. Finalmente, en cuanto a las preguntas dirigidas como afectan las ampliaciones de los vecinos a los residentes y el conjunto, algunos vecinos comentaban que no les afectaba a ellos de ninguna manera, si bien podía afectar a la imagen del conjunto, no era algo molesto, además comentaban que al momento de preguntar por espacios comunes, ellos consideraban que no tenían o no eran adecuados, y aunque los vecino se hubiesen ampliado, estos espacios nunca hubiesen sido utilizados para algo más.

### 5.3 Conclusiones obj. 2

2. Develar el o los factores psicosociales asociados a la percepción involucrados en la aparición de ampliaciones irregulares para determinar la relación entre “el bienestar” e identidad asociada a las motivaciones de crecimiento y la forma de habitar de los CVS en estudio.

A partir de lo mencionado, y en base a lo observado en los casos de estudio, se pueden establecer ciertos criterios o factores psicosociales, que en conjunto a lo referente de los factores de diseño espacial, pudieran tener cierta incidencia en la aparición o ausencia de ampliaciones irregulares en CVS. Comprendiendo de igual manera, que esto se basa en un espectro de muchos otros factores no analizados en esta investigación, se logran reconocer principalmente 2 elementos que influyen en este fenómeno desde un punto de vista cultural y social asociados a la percepción de bienestar, considerando a su vez que el emplazamiento de los condominios en estudio corresponden a un área perteneciente a la interfaz rural.

La comunidad o vecindad: Siendo éste uno de los elementos más repetidos a lo largo de la entrevista, tanto de forma positiva como negativa, tiene un peso real al momento de tomar decisiones que podrían afectar al bienestar de los residentes del conjunto. Como comentan los vecinos, la comunidad está asociada a las percepciones de seguridad, bienestar y muchas veces a la identidad.

-La vecindad o comunidad: Es de las cosas que más valoran los residentes de alguno de estos conjuntos según la entrevista. En el CVS Población El Aromo, es la comunidad la que otorga la percepción de seguridad a los residentes, a través de la organización vecinal, la cual les permitió generar su propio sistema de seguridad a través de cámaras que ellos mismos vigilan. En éste conjunto, valoran la cercanía entre vecinos y el hecho de “conocerse entre todos” como algo positivo, ya que entre ellos se organizan también para proteger y cuidar su entorno. Asimismo ocurre en el conjunto Villa Los Regidores, donde los residentes se organizaron para generar pequeños jardines a lo largo de su principal área común, embelleciendo su entorno y mostrando una clara preocupación por mantenerlo y cuidarlo. De esta forma, evitan hacer uso privado de áreas comunes, y a través de esta misma organización vecinal, procuran mantener una imagen del lugar.

Por otro lado, en el caso del CVS Chorrillos, la vecindad está dentro de los elementos que ellos consideran negativos. Se asocia la inseguridad y malestar al ambiente vecinal, de modo que los vecinos buscan el bienestar propio sobre el bienestar colectivo. Aquí, se opta en la mayoría de los casos por sistemas de seguridad que aseguren su vivienda propia, como cerramiento de algunas circulaciones verticales o varias rejas en ventanas y puertas. Del mismo modo, no hay una percepción de lo que es un espacio común, ya que estos mismo no están diseñados para realizar actividades vecinales o potenciar el encuentro, reconociéndose únicamente como lugares de paso, de los cuales nadie se hace cargo. Al mismo tiempo, este es el único conjunto que cuenta con tomas de terreno en el primer nivel a modo de ampliaciones irregulares de la vivienda, tomándose gran parte de terreno tanto en dominios comunes como dominio público.

- La identidad: Tal como sucede con el factor de la comunidad, se logra observar a lo largo de esta investigación y otros referentes, que el trabajar en una comunidad que posee un sentimiento de identidad es una forma de trabajo para un diseño sustentable. Es decir, cuando una comunidad tiene un sentido de pertenencia o identidad con su entorno, suele cuidarlo de forma más presente, generando muchas veces una relación de mutuo beneficio. Como se observa en el caso del CVS Villa Los Regidores, los residentes se organizaron y buscaron generar esta imagen del conjunto a través de la creación de los jardines antes mencionados. Esto, a su vez, les dio un sentimiento de identidad y pertenencia con ese entorno, por lo que la comunidad se organiza para cuidarlos y se preocupa de mantenerlos, procurando no afectar estos espacios comunes que ellos mismos crearon.

Lo contrario ocurre en el conjunto Chorrillos, donde los vecinos no reconocen una identidad o pertenencia con su conjunto, de modo que no hay una organización que procure cuidar o mantener estos espacios que comparten, quedando abandonados o a merced de la apropiación individual.

Teniendo esto en cuenta, es importante recordar que este es un contexto perteneciente a una interfaz rural, alejado en muchos sentidos de lo que ocurre en grandes ciudades o metrópolis como Santiago.

Gracias a la baja densidad poblacional que existe en zonas determinadas rurales y su estilo de vida, se podría llegar facilitar la creación de comunidades vecinales, ya sea por historia o cercanía. Tal como comentan algunos vecinos durante la entrevista, al momento de preguntar por cosas que le gustan de su conjunto “la comunidad, acá ya todos nos conocemos, tu cachai altiro los que son de afuera, nos ayudamos entre nosotros, es algo super bueno”. A diferencia de lo que ocurre en grandes zonas urbanas, donde la alta densidad poblacional junto al distinto estilo de vida que se lleva, evoca muchas veces un fuerte individualismo en las personas, que dificulta la creación de comunidades organizadas o un presente sentimiento de identidad.

Es así como, a través del análisis realizado, se comprende la relevancia que tiene la comunidad al momento de hablar de factores psicosociales que afectan al desarrollo de la vida en los CVS. Sin embargo, tal como se menciona en el objetivo anterior, ninguno de estos factores o elementos por sí mismo tiene una influencia única al momento de realizar estas ampliaciones irregulares. Sino que, en su conjunto, sumado los factores de diseño espacial y otros elementos de distinta índole, es cómo se lograría entender de manera más completa las razones fundamentales de este fenómeno.



### 6.1 Introducción:

A partir de lo mencionado en puntos anteriores se hará una recopilación de los factores antes mencionados, que permitirá observar de mejor manera lo expuesto en la investigación. Realizando un punteo de estos factores y cómo se cumplen en cada uno de los conjuntos. Finalmente, se realizará un contrapunto a lo que podría llevarse a cabo para considerarse en el diseño de viviendas que se acojan a las PPH actuales

CONJUNTO		
FACTORES ESPACIALES		
Cumple	Factor	Observaciones
	Ubicación: que posea una ubicación adecuada, cercano a elementos del entorno que logren apoyar las carencias del conjunto y lo complementen de diversas maneras. Tales como, áreas de recreación, parques, plazas, comercios, y una buena accesibilidad.	
	Espacios comunes: haciendo la diferencia entre los distintos espacios comunes, siendo espacios comunes óptimos, es decir, que cuente con los implementos y espacios necesarios para fomentar el encuentro y recreación de los vecinos. Espacios comunes neutros, es decir, aquellos que son necesarios para el funcionamiento del conjunto pero no están destinados al encuentro y recreación de los vecinos. Y espacios residuales, siendo aquellos espacios restantes, muchas veces entre los bloques y el límite, que no cumple con las dimensiones óptimas para generar algún tipo de actividad allí. Que el conjunto posea espacios disponibles para el desarrollo y recreación de los residentes potenciando la pertenencia e integración al conjunto y evitando espacios residuales.	
	Dimensiones de los departamentos: que cumpla con las dimensiones y cantidad de recintos mínimos necesarios al interior de la vivienda.	
FACTORES PSICOSOCIALES		
Cumple	Factor	Observaciones
	Comunidad: Que cuente con una buena relación vecinal que otorgue una sensación de seguridad, tranquilidad y/o bienestar a los residentes.	
	Identidad: Que exista un sentimiento de pertenencia o identidad de parte de la comunidad con su conjunto y los espacios interiores y exteriores.	

## 6. OBJETIVO 3

6.2 VILLA LOS REGIDORES



FACTORES ESPACIALES

Cumple	Factor	Observaciones
✓	Ubicación: que posea una ubicación adecuada, con elementos del entorno que logren apoyar las carencias del conjunto y lo complementen de diversas maneras.	Posee elementos cercanos que benefician al conjunto, tales como la plaza antes mencionada, con una cancha y sede.
✓	Espacios comunes: Que el conjunto posea espacios disponibles para el desarrollo y recreación de los residentes potenciando la pertenencia e integración al conjunto y evitando espacios residuales.	No posee espacios comunes propios, pero parte del conjunto contabiliza la plaza mencionada como reemplazo a estos. El resto son espacios comunes neutros, intervenidos por los residentes con jardines y huertas
✗	Dimensiones de los departamentos: que cumpla con las dimensiones y cantidad de recintos mínimos necesarios al interior de la vivienda.	Los vecinos comentan la falta de espacio en recintos como habitaciones o cocinas.

FACTORES PSICOSOCIALES

Cumple	Factor	Observaciones
✓	Comunidad: Que cuente con una buena relación vecinal que otorgue una sensación de seguridad, tranquilidad y/o bienestar a los residentes.	Tiene una comunidad destacable que otorga valores como seguridad, bienestar y tranquilidad a los vecinos
✓	Identidad: Que exista un sentimiento de pertenencia o identidad de parte de la comunidad con su conjunto y los espacios interiores y exteriores.	Gran parte de los vecinos reconocen una identidad en su comunidad y conjuntos.

6.3 POBLACIÓN EL AROMO



FACTORES ESPACIALES

Cumple	Factor	Observaciones
✓	Ubicación: que posea una ubicación adecuada, con elementos del entorno que logren apoyar las carencias del conjunto y lo complementen de diversas maneras.	Buena ubicación, al estar localizado en el centro de la comuna posee distintos elementos cercanos que benefician al conjunto, tales como plazas, comercio, zonas recreativas y culturales, entre otros.
✓	Espacios comunes: Que el conjunto posea espacios disponibles para el desarrollo y recreación de los residentes potenciando la pertenencia e integración al conjunto y evitando espacios residuales.	Posee espacios comunes óptimos, siendo su fuerte la plaza interior. La cual tiene un valor importante ya que es el punto de encuentro y recreación para los vecinos
✗	Dimensiones de los departamentos: que cumpla con las dimensiones y cantidad de recintos mínimos necesarios al interior de la vivienda.	Comentan la necesidad de agregar recintos como patios o terrazas, y ampliar interiormente el tamaño de las habitaciones.

FACTORES PSICOSOCIALES

Cumple	Factor	Observaciones
✓	Comunidad: Que cuente con una buena relación vecinal que otorgue una sensación de seguridad, tranquilidad y/o bienestar a los residentes.	Liene una comunidad destacable que otorga valores como seguridad, bienestar y tranquilidad a los vecinos
✓	Identidad: Que exista un sentimiento de pertenencia o identidad de parte de la comunidad con su conjunto y los espacios interiores y exteriores.	Gran parte de los vecinos reconocen una identidad en su comunidad, conjuntos y viviendas.



6.5 CHORRILLOS



FACTORES ESPACIALES		
Cumple	Factor	Observaciones
✓	Ubicación: que posea una ubicación adecuada, con elementos del entorno que logren apoyar las carencias del conjunto y lo complementen de diversas maneras.	Problemas con la ubicación, se denomina dentro de un sector “peligroso” según residentes. Los elementos cercanos que posee benefician al conjunto.
✗	Espacios comunes: Que el conjunto posea espacios disponibles para el desarrollo y recreación de los residentes potenciando la pertenencia e integración al conjunto y evitando espacios residuales.	No posee buenos espacios comunes reconocidos, tanto dentro como fuera del conjunto, estableciendo principalmente espacios neutros y residuales.
✗	Dimensiones de los departamentos: que cumpla con las dimensiones y cantidad de recintos mínimos necesarios al interior de la vivienda.	Comentan la necesidad de agregar recintos como patios, terrazas o habitaciones, y ampliar otros como cocinas y habitaciones
FACTORES PSICOSOCIALES		
Cumple	Factor	Observaciones
✗	Comunidad: Que cuente con una buena relación vecinal que otorgue una sensación de seguridad, tranquilidad y/o bienestar a los residentes.	No existe una buena relación vecinal, asociándole negativamente valores de inseguridad o bienestar
✗	Identidad: Que exista un sentimiento de pertenencia o identidad de parte de la comunidad con su conjunto y los espacios interiores y exteriores.	Gran parte de los vecinos no reconocen una identidad con sus conjuntos o viviendas, ya que la mayor parte de estos son arrendatarios.

6.6 VILLA EL CONDE DE LA CONQUISTA



FACTORES ESPACIALES		
Cumple	Factor	Observaciones
✓	Ubicación: que posea una ubicación adecuada, con elementos del entorno que logren apoyar las carencias del conjunto y lo complementen de diversas maneras.	Posee elementos cercanos que benefician al conjunto como una plaza y sede vecinal, a la vez que su ubicación interior otorga mayor sensación de seguridad y bienestar.
✗	Espacios comunes: Que el conjunto posea espacios disponibles para el desarrollo y recreación de los residentes potenciando la pertenencia e integración al conjunto y evitando espacios residuales.	No posee espacios comunes propios, pero parte del conjunto contabiliza aquella plaza mencionada como reemplazo a estos. El resto de espacios se considera como neutro esencialmente.
✗	Dimensiones de los departamentos: que cumpla con las dimensiones y cantidad de recintos mínimos necesarios al interior de la vivienda.	Comentan la necesidad de agregar recintos como patios o terrazas, y ampliar interiormente el tamaño de las habitaciones
FACTORES PSICOSOCIALES		
Cumple	Factor	Observaciones
✓	Comunidad: Que cuente con una buena relación vecinal que otorgue una sensación de seguridad, tranquilidad y/o bienestar a los residentes.	Parte de los entrevistados comenta que tiene una comunidad destacable que otorga valores como seguridad, bienestar y tranquilidad.
✓	Identidad: Que exista un sentimiento de pertenencia o identidad de parte de la comunidad con su conjunto y los espacios interiores y exteriores.	Parte de los vecinos reconocen una identidad tanto principalmente en la comunidad y viviendas particulares.



### 6.7 Conclusiones obj. 3

3. Identificar qué factores podrían extrapolarse a la política habitacional actual, para que ésta incorpore a las diferentes realidades, para desincentivar la aparición de ampliaciones irregulares en CVS

Los factores de diseño espacial y psicosociales mencionados en la presente investigación, logran en su conjunto dar ciertos lineamientos a seguir, entendiendo el fenómeno como un conjunto de factores que influyen de distintas formas en cómo se desarrolla las ampliaciones irregulares. Por ejemplo, al mejorar la vida en comunidad, contar con espacios comunes al interior del conjunto o espacios públicos cercanos que propicien el equipamiento adecuado para el desarrollo de los residentes al igual que contar con un diseño adecuado de las viviendas, resultan ser factores influyentes al momento de decidir desarrollar ampliaciones irregulares.

No obstante, esto se ve envuelto en un espectro mucho mayor a lo comúnmente planteado. En donde, a pesar de que ningún conjunto logra cumplir con todos los requisitos de forma positiva, estos se pueden ir complementando de forma que a raíz de la carencia de algún requisito otro elemento o factor pueda sustituirlo y así lograr un balance que finalmente se traduzca en una disminución de la aparición de ampliaciones irregulares en los CVS.

En síntesis, a modo de establecer un posible lineamiento que logre complementar la actual política habitacional en cuanto a los CVS, sería que

En cuanto a factores espaciales

- A macro-escala: Previo a la construcción, hacer un análisis del entorno y emplazamiento, de modo que los CVS puedan contar con espacios públicos externos a estos que logren complementarlos de alguna forma y fortificar posibles carencias que este pueda tener, espacios de áreas verdes o recreación, donde se puedan desarrollar actividades que fomenten la creación o fortificación de una comunidad.

- A escala intermedia: En tanto al diseño de los conjuntos, hacer la diferencia entre espacios comunes y espacios residuales, a modo de evitar estos últimos, como prevención a la posible toma de terreno individual de los vecinos y aprovechando de mejor manera el terreno disponible en espacios donde la comunidad se pueda recrear y aprovechar de forma positiva, destinada al encuentro y recreación.

- A micro-escala: Al momento de diseñar las viviendas interiores, contar con un sistema de tabiquería o distribución interior, que permita y facilite el proceso de modificación de los recintos, así las viviendas estén dispuestas a responder a las distintas necesidades de los usuarios. Diseñar los distintos recintos con un metraje y programas mínimo adecuado para la vida, ya que gran parte de las personas entrevistadas en el caso de estudio comenta que lugares como habitaciones o cocinas no poseen el espacio suficiente o les

hace falta espacios libres privados como patios o terrazas. Establecer además un mínimo de departamentos de accesibilidad universal que cuente con el diseño o implementaciones adecuadas para el desarrollo de la vida de todas las personas.

En cuanto a factores psicosociales

Trabajar con un sistema de diseño participativo, sobretodo para la creación de áreas comunes, a modo de fomentar el desarrollo de una comunidad y a su vez generar una identidad en los distintos conjuntos que permitan un mayor sentido de pertenencia con el lugar y a su vez permita convertirse en un diseño sustentable, el cual los propios vecinos sean partícipes de cuidar y mantener en condiciones adecuadas para su desarrollo y autogestión territorial.

## 7. CONCLUSIONES FINALES

### CONCLUSIONES FINALES

De acuerdo con lo expuesto en el desarrollo de este trabajo, podemos concluir a modo general que la aparición o ausencia de ampliaciones irregulares en los condominios de viviendas sociales (CVS) pertenecientes a la interfaz rural estudiada, responde a factores de distinto tipo que se interrelacionan entre sí. Esto hace necesario analizar este fenómeno con una visión más integral y holística, para así entenderlo adecuadamente, reconociendo elementos arquitectónicos y urbanísticos, que, al ser integrado en el desarrollo de las políticas públicas, aporten a un mayor bienestar de las comunidades que habitan estos territorios.

En efecto, tal como se indicó en el análisis del objetivo 1, en la mayoría de los casos, los factores de diseño espacial asociados a los cuatro CVS analizados en Graneros no son suficientes para explicar por sí solos la decisión de algunos vecinos de ampliar sus viviendas de forma irregular o, por el contrario, de no ampliar el lugar que habitan. Esas decisiones también están influenciadas fuertemente por aspectos psicosociales, relacionados, por ejemplo, con la convivencia al interior de la comunidad que cohabita el condominio y la valoración que las personas hacen de los espacios que comparten con los otros.

Dicho de una forma más gráfica, factores espaciales como la menor dimensión de algunos departamentos no llevan a sus habitantes necesariamente a desarrollar ampliaciones irregulares, sino que eso depende también de cómo es su relación con los con el total de condominio, del sentido de comunidad y del nivel de identificación, satisfacción y respeto por los espacios comunes que existe en ese conjunto. Incluso, pareciera que en algunos casos estos últimos aspectos influyen mucho más en la decisión de ampliarse o no. A modo de ejemplo, en los casos analizados nos encontramos con que el único condominio donde existen ampliaciones irregulares es Chorrillos, el cual se distingue del resto porque la mayor parte de los propietarios de los departamentos ya no vive ahí, sino que los arriendan, lo que dificulta el desarrollo de lazos comunitarios fuertes y una real identificación con el lugar que se habita. Por el contrario, en los otros CVS donde no existen ampliaciones irregulares se aprecia un mayor sentido de comunidad y una mayor valoración y cuidado de los espacios comunes; de hecho, los entrevistados que expresaron alguna intención de mejorar su vivienda no hablaban de extenderla hacia el exterior, sino más bien de modificarla interiormente.

De igual forma es importante destacar también que todas las personas entrevistadas cuando se les preguntó por la posibilidad de ampliarse mencionaron tanto factores espaciales como psicosociales, por lo que se puede concluir que es necesario mirar el tema de las ampliaciones irregulares en los CVS con una perspectiva integral y holística.

Otro aspecto importante a considerar es que este estudio se hizo en una zona ubicada en la interfaz rural, definida en el marco teórico de este trabajo como una comuna que cuenta con un centro poblado

consolidado de baja densidad, dentro de un territorio rural mucho más amplio, donde pueden existir dificultades similares a algunas ciudades, como problemas de allegamiento o hacinamiento, pero a menor escala, y donde predominan actividades económicas secundarias y un sistema cultural conectados más directamente con el entorno y ecosistema natural. En ese contexto, las características de estos territorios son bien distintas a las de las zonas urbanas, por lo cual las conclusiones señaladas no son extrapolables a casos de condominios con ampliaciones irregulares que se presentan en las grandes ciudades.

Por último, los antecedentes recopilados en este trabajo sobre los CVS en la interfaz rural de Graneros permiten plantear algunas opciones de mejora y recomendaciones para el desarrollo de estos condominios. Desde el punto de vista arquitectónico, por ejemplo, a microescala resulta muy importante que el diseño de los departamentos se haga con criterios de accesibilidad universal y cumplan estándares mínimos de calidad en sus habitaciones interiores; a escala intermedia, sería recomendable que los espacios comunes puedan ser aprovechados por toda la comunidad y no sean espacios residuales que no permitan realmente compartir con otros; y a macro escala, convendría que los CVS se emplacen cerca de otros lugares que sirvan de apoyo para el adecuado desarrollo de la comunidad, como servicios de salud, de educación o espacios recreativos.

Desde la perspectiva psicosocial, en tanto, resulta conveniente involucrar a la comunidad que a futuro habitará estos condominios en el desarrollo de estos proyectos, a través de un diseño participativo. De esta forma se podría generar, desde el inicio, una mayor identidad con el lugar que van a habitar y un mayor sentido comunitario.

Dicho esto, es necesario reconocer que la importancia de las políticas habitacionales descentralizadas, debido que el desarrollo y cultura de las grandes y pequeñas ciudades a lo largo del país es variable. Entender que las políticas habitacionales especialmente en zonas rurales deben ser sensibles a las particularidades que los poblados presenten, significa dirigirse a un desarrollo sustentable de la arquitectura y urbanismo, respetando las distintas identidades y realidades presentes en el cada caso a trabajar, para que los distintos proyectos logren mantenerse en el tiempo y tengan una buena aceptación por parte de la comunidad.

En suma, estas y otras mejoras pueden ser útiles también para el desarrollo de otros CVS en el país que se ubiquen en zonas con características similares a la interfaz rural de Graneros, contribuyendo así a optimizar la política habitacional existente en esta materia y a aumentar el bienestar de las personas que habitan estos condominios de vivienda social.

## 7. BIBLIOGRAFÍA



## 7.1 BIBLIOGRAFÍA

Arriagada, C., Icaza A. M., Rodríguez, A. (1999). Allegamiento, pobreza y políticas públicas. Un estudio de domicilios complejos del Gran Santiago. *Revista Temas Sociales*: N° 25, 1 – 10.

Astudillo, C. Z. & Muñoz, Á. C. (2016, diciembre). Una Aproximación al Concepto Comunidad Rural en Psicología Comunitaria. *SciELO - Scientific Electronic Library Online*. [http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci\\_arttext](http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci_arttext)

Cáceres, M; Urrutia, J.P. (2019). Co-residencia: independencia en la restricción. Santiago: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Recuperado de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0717-69962019000100108&script=sci\\_arttext](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0717-69962019000100108&script=sci_arttext)

CENSO (2017). Observatorio Urbano: Déficit habitacional cuantitativo por región, comuna y zona. Recuperado de <https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/>

CEPAL. (2018). Medición De Los Ingresos Y La Pobreza En Chile, Encuesta Casen 2017. [Http://Observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2017/Medicion\\_de\\_la\\_pobreza\\_en\\_Chile\\_2017\\_17082018.pdf](http://Observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2017/Medicion_de_la_pobreza_en_Chile_2017_17082018.pdf)

CEPAL. (s. f.). Territorios rurales inteligentes. Comunidades Cepal. Recuperado 5 de noviembre de 2022, de <https://comunidades.cepal.org/ilpes/es/grupos/discusion/territorios-rurales-inteligentes>

Claudio Erik Rivas Albarrán. (2018). Espacios Comunes no Construidos, Áreas de Transición Público – Privado, Casos Condominios Sociales en Altura. Región de Valparaíso. [http://opac.pucv.cl/pucv\\_txt/txt-5000/UCC5207\\_01.pdf](http://opac.pucv.cl/pucv_txt/txt-5000/UCC5207_01.pdf)

D'ALENÇON, Renato, JUSTINIANO, Catalina, MÁRQUEZ, Francisca, VALDERRAMA Claudia. Pontificia Universidad Católica de Chile.(2007) Camino al Bicentenario: Propuestas para Chile. Cap. IX Parámetros y estándares de habitabilidad: calidad en la vivienda, el entorno inmediato y el conjunto habitacional, p 271-304.Santiago, Chile.

Encuesta CASEN 2017 – Ministerio de Desarrollo social y familia (MDSF). Recuperado de [http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casenmultidimensional/casen/casen\\_2017.p hp](http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casenmultidimensional/casen/casen_2017.p hp)

Fuentes, M. (2012). Explorando el hacinamiento en condominios sociales. *Revista de Urbanismo*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Gob.cl - Artículo: Conoce Aquí Los Detalles De La Nueva Ley De Copropiedad Inmobiliaria Que Fortalece Rol De Las Comunidades. (2022). [gob.cl. https://www.gob.cl/noticias/conoce-aqui-los-detalles-de-la-nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria-que-fortalece-rol-de-las-comunidades/](https://www.gob.cl/noticias/conoce-aqui-los-detalles-de-la-nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria-que-fortalece-rol-de-las-comunidades/)

Índice De Desarrollo Comunal. (2020). [Https://Media.elmostrador.cl/2020/09/V7\\_digital.pdf](https://Media.elmostrador.cl/2020/09/V7_digital.pdf)

Instituto Nacional De Estadísticas. (2019). División Político Administrativa Y Censal Región Del Libertador General Bernardo O'higgins. [Https://geoarchivos.ine.cl/File/pub/poblaci%C3%B3n-y-vivienda-o%27higgins.pdf](https://geoarchivos.ine.cl/File/pub/poblaci%C3%B3n-y-vivienda-o%27higgins.pdf)

INVI - MINVU. (2 de julio 2020). Ampliación de viviendas básicas a media altura en conjuntos habitados Una nueva etapa del modelo habitacional chileno. Mejoramiento del parque habitacional existente: desafíos y propuestas. Población Los Quillayes, comuna de la Florida. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Magíster en Hábitat Residencial.

Jirón, P; Toro, A; Caquimbo, S; Goldsack, I; Martínez, L. (2004). Bienestar habitacional. Guía de diseño para un hábitat residencial sustentable. Santiago de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, Universidad Técnica Federico Santa María y Corporación de Desarrollo Tecnológico, Instituto de la Vivienda.

LANGE, Carlos (2017). El hábitat residencial en perspectiva colaborativa desafíos para la producción social de conocimiento. En: Imilan, W; Larenas, J; Carrasco, G y Rivera, S (eds). ¿Hacia dónde va la vivienda en Chile?: nuevos desafíos en el hábitat residencial (pp. 95-106). Santiago de Chile

MINVU. (2004). El Déficit Habitacional en Chile: medición de los requerimientos de vivienda y su distribución espacial. Santiago, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

MINVU. (2013). Catastro de Condominios de Vivienda Social (CVS). Recuperado de [http://minvuhistorico.minvu.cl/opensite\\_20160405115049.aspx](http://minvuhistorico.minvu.cl/opensite_20160405115049.aspx)

MINVU. (2014). Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales.

MINVU (2004). “Chile un siglo de políticas en vivienda y barrio” (cap. 1,2,7). Santiago, Chile.

Secretaría ejecutiva desarrollo de barrios / MINVU. (2014). CATASTRO NACIONAL DE CONDOMINIOS S (N.o 1).

<https://www.ide.cl/index.php/planificacion-y-catastro/item/1851-catastro-nacional-de-condominios-sociales>

Sepúlveda, R; Martínez, L; Tapia, R; Jirón, P; Zapata, I; Torres, M y Poblete, C. (2005). Mejoramiento del Parque Habitacional, Revista del Instituto de la Vivienda INVI, mayo, 2005, Santiago de Chile.

Sergio Gómez Rojas Y Asociados Ltda. (2015). Plan De Desarrollo Comunal Comuna De Graneros 2015 - 2020. Municipalidad De Graneros. <http://municipalidadgraneros.cl/archivos/transparencia/16%27/Organizaciones%20Comunitarias /PLADECO%20GRANEROS.pdf>

SICVIR. (2021). Sistema de Indicadores de Calidad de Vida Rural - Lista. INE. <https://www.ine.gob.cl/herramientas/portal-de-mapas/sicvir>

Tapia, R; Lange, C y Larenas, J. (2009). Factores de deterioro del hábitat residencial y de vulnerabilidad social en la conformación de barrios precarios: breve revisión de algunos programas de barrios en Chile y en la región. En: Varios autores. Cuaderno de trabajo volumen N°1. Subprograma Domeyko política, pobreza y exclusión social. Santiago, Universidad de Chile. 2009.

Torres, M. (2021). El Déficit Habitacional Cuantitativo En Chile. [Http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2017/Medicion\\_de\\_la\\_pobreza\\_en\\_Chile\\_2017\\_17082018.pdf](Http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2017/Medicion_de_la_pobreza_en_Chile_2017_17082018.pdf)

Ramaciotti, Juan Pablo (2017) “copropiedad inmobiliaria en condominios de viviendas sociales. Conflictos en su aplicación y propuestas para una mayor eficacia.” Memoria para optar al grado de Licenciado en ciencias Jurídicas y sociales de la Universidad de Chile. Santiago, Chile.

## 7.2 ANEXOS

Figura 5. Secretaría ejecutiva desarrollo de barrios / MINVU. (2014). CATASTRO NACIONAL DE CONDOMINIOS S (N.o 1).

<https://www.ide.cl/index.php/planificacion-y-catastro/item/1851-catastro-nacional-de-condominios-sociales>

Figura 6. Población rural y urbana Chile 2017. (2018, 26 julio). [www.ipsuss.cl](http://www.ipsuss.cl). <https://www.ipsuss.cl/ipsuss/estadisticas-e-indicadores/poblacion-rural-y-urbana-chile-2017/2018-07-26/120550.html>

Figura 7. Censo 2017. Más Vida Rural. (2021, 28 octubre). Política Nacional de Desarrollo Rural - Más calidad de vida para Chile rural. Más vida rural. <https://www.masvidarural.gob.cl/politica-nacional-de-desarrollo-rural-3/>

Figura 8. colaboradores de Wikipedia. (2022, 9 noviembre). Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. Wikipedia, la enciclopedia libre. [https://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n\\_del\\_Libertador\\_General\\_Bernardo\\_O'Higgins](https://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_del_Libertador_General_Bernardo_O'Higgins)

Figura 9. colaboradores de Wikipedia. (2022a, noviembre 5). Graneros. Wikipedia, la enciclopedia libre. <https://es.wikipedia.org/wiki/Graneros>

Figura 12-15, 17,18. Street view, Villa Los Regidores, Graneros, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. <https://www.google.cl/maps/@-34.0681597,-70.7231937,16.82z>

Figura 28-31, 33. Street view, Población El Aromo, Graneros, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. <https://www.google.cl/maps/@-34.0681465,-70.7234288,18.12z>

Figura 44-47. Street view, Chorrillos, Graneros, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. <https://www.google.cl/maps/@-34.0738859,-70.7264038,17.08z>

Figura 60-63. Street view, Villa El Conde de la Conquista, Graneros, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. <https://www.google.cl/maps/@-34.0734079,-70.7275491,17.34z>



## ENTREVISTA TIPO

Entrevista para el desarrollo del Seminario de Investigación de arquitectura sobre bienestar y ampliaciones irregulares en Condominios de Vivienda Social.

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
Block N°: \_\_\_\_\_  
Unidad N°: \_\_\_\_\_  
Piso N°: \_\_\_\_\_

### Datos personales y familiares

Nombre: \_\_\_\_\_  
Edad: \_\_\_\_\_  
Sexo: \_\_\_\_\_  
Estado civil: \_\_\_\_\_  
Ocupación: \_\_\_\_\_  
¿Cuánto tiempo lleva viviendo en el condominio "Villa Los Regidores"?: \_\_\_\_\_  
¿Ocupación actual de la vivienda?: \_\_\_\_\_  
¿Cuántas personas viven en el departamento?: \_\_\_\_\_  
¿Qué edad tienen? \_\_\_\_\_

### Vivienda y bienestar: Percepción del conjunto y su entorno

#### a. Bienestar

¿Le gusta la villa y condominio donde reside actualmente?: \_\_\_\_\_  
¿Por qué?: \_\_\_\_\_

¿Considera que su ubicación es adecuada?: \_\_\_\_\_  
Sí la respuesta es no, ¿Por qué?: \_\_\_\_\_

¿Considera que los espacios comunes son adecuados y puede hacer actividades sociales en su condominio?: \_\_\_\_\_

¿Qué cosas de su entorno le gustan?: \_\_\_\_\_

¿Qué cosas de su entorno cambiaría?: \_\_\_\_\_

#### b. Seguridad

¿Se siente seguro en su villa y condominio?: \_\_\_\_\_  
Sí la respuesta es sí, ¿Qué elementos le otorgan esa seguridad?: \_\_\_\_\_

Sí la respuesta es no, ¿Por qué? ¿Qué elementos o factores considera que hacen falta para cambiar su percepción de seguridad?: \_\_\_\_\_

#### c. Privacidad

¿Considera que su condominio y entorno poseen una privacidad adecuada?: \_\_\_\_\_  
¿Qué elementos le otorgan o restan esta percepción de privacidad?: \_\_\_\_\_

#### d. Identidad

¿Considera que su condominio y entorno tiene algo que le de identidad?: \_\_\_\_\_  
Sí la respuesta es sí, ¿Qué elementos o factores le otorgan esta percepción de identidad?: \_\_\_\_\_

### Vivienda y bienestar: Percepción de la vivienda al interior

#### a. Bienestar

¿Le gusta su vivienda actualmente?: \_\_\_\_\_  
¿Por qué?: \_\_\_\_\_

¿Considera que el tamaño de su vivienda es suficiente para su familia?: \_\_\_\_\_  
Sí la respuesta es no, ¿Por qué?: \_\_\_\_\_

¿Se encuentra satisfecho/a en cuanto a la cantidad de recintos que tiene su vivienda?: \_\_\_\_\_  
Sí la respuesta es no, ¿Por qué?: \_\_\_\_\_

¿Considera que le falta algo o tiene algún problema con el diseño?: \_\_\_\_\_

#### b. Seguridad

Según su percepción, ¿Se siente seguro en su hogar?: \_\_\_\_\_  
Sí la respuesta es sí, ¿De qué manera o qué elementos le otorgan esa seguridad?: \_\_\_\_\_

Sí la respuesta es no, ¿Por qué? ¿Qué elementos o factores considera que hacen falta para otorgarle seguridad?: \_\_\_\_\_

#### c. Privacidad

¿Se encuentra satisfecho en cuanto a la privacidad en su vivienda?: \_\_\_\_\_  
¿Qué elementos le otorgan o restan esta percepción de privacidad?: \_\_\_\_\_

#### d. Identidad

¿Siente algún tipo de identidad o apego con su actual vivienda?: \_\_\_\_\_  
Sí la respuesta es sí, ¿Qué elementos o factores le otorgan esta sensación de identidad?: \_\_\_\_\_



### Vivienda y ampliaciones irregulares: Catastro general

¿Tiene alguna ampliación en su vivienda?: \_\_\_\_\_  
Si la respuesta es sí, ¿Cuántas ampliaciones tiene su departamento? ¿Qué recinto amplió?: \_\_\_\_\_

Si la respuesta es no, ¿Por qué? ¿Ha considerado ampliarse? ¿Qué recinto le gustaría ampliar?: \_\_\_\_\_

¿Alguna vez ha pensado en optar por algún subsidio para ampliar su vivienda?: \_\_\_\_\_  
¿Cual y por qué?: \_\_\_\_\_

### Vivienda y ampliaciones irregulares: Para personas con ampliaciones

#### a. Espacialidad y morfología

¿Cuántos m<sup>2</sup> posee aproximadamente su ampliación?: \_\_\_\_\_  
¿La ampliación cuenta con ventanas o algún tipo de entrada de luz y/o ventilación natural?: \_\_\_\_\_

¿Qué material se usó principalmente para hacer la ampliación?: \_\_\_\_\_

¿La ampliación posee algún tipo de instalaciones?: \_\_\_\_\_

¿En qué parte está ubicada la ampliación? (localizar en el plano)

¿Qué tipo de ampliación posee?: \_\_\_\_\_

¿Dentro de qué tipología entra su ampliación?: \_\_\_\_\_

#### b. Programa

¿Qué recinto(s) quiso ampliar originalmente?: \_\_\_\_\_  
¿Qué uso(s) tiene(n) hoy en día su(s) ampliación(es)?: \_\_\_\_\_

¿Le gustaría realizar alguna otra ampliación? ¿A qué recinto estaría destinado?: \_\_\_\_\_

¿Cuántos m<sup>2</sup> aproximadamente ampliaría?: \_\_\_\_\_

#### c. Motivación y proceso

¿Por qué quiso ampliarse?: \_\_\_\_\_

¿Le gustaría realizar algún cambio en cuanto a su ampliación?: \_\_\_\_\_

¿Hubo algún tipo de acuerdo vecinal en cuanto a su ampliación?: \_\_\_\_\_

¿Le afecta de alguna manera las ampliaciones de sus vecinos en su día a día?: \_\_\_\_\_

Del mismo modo, ¿Siente que las ampliaciones de sus vecinos le afecta de alguna manera al total del condominio?: \_\_\_\_\_

¿Le gustaría realizar algún cambio en cuanto a alguna ampliación de su(s) vecino(s)?: \_\_\_\_\_