

VIVIENDA SOCIAL EN COPROPIEDAD

ESTRATEGIAS PROYECTUALES EN LA CONFIGURACIÓN DE
ÁREAS Y BIENES COMUNES PARA EL DESARROLLO DE MEJORES
LÓGICAS DE FUNCIONAMIENTO EN EL HABITAR EN COMUNIDAD



Tesis de Arquitectura: Ignacia Alejandra Muñoz Hauri
Profesora guía: Mónica Bustos Peñafiel
Co-Tutora: Rebeca Silva Rockerket

Proyecto FONDECYT de Iniciación 11191158: *“Dinámicas emergentes en el uso de espacios y bienes comunes de condominios sociales en Santiago de Chile: Anomalías cotidianas y estrategias adaptativas”*



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Escuela de Pregrado

VIVIENDA SOCIAL EN COPROPIEDAD

ESTRATEGIAS PROYECTUALES EN LA CONFIGURACIÓN
DE ÁREAS COMUNES PARA EL DESARROLLO DE MEJORES
LÓGICAS DE FUNCIONAMIENTO EN EL HABITAR EN
COMUNIDAD

Tesis para optar al Título de Arquitectura

Nombre postulante: Ignacia Alejandra Muñoz Hauri

Profesora Guía: Mónica Bustos Peñafiel
Co-Tutora: Rebeca Silva Rockerket

Proyecto FONDECYT de Iniciación 11191158: *“Dinámicas emergentes en el uso de espacios y bienes comunes de condomnios sociales en Santiago de Chile: Anomalías cotidianas y estrategias adaptativas”*

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar agradezco muchísimo el apoyo que he tenido de parte de mis profesoras, ya que no cualquiera tiene la oportunidad de tener a personas tan presentes y dedicadas como ellas.

Gracias a la profesora Rebeca por la oportunidad de desarrollar un tema tan bonito como este y a la profesora Mónica por su dedicación a corregir, inclusive hasta el acento.

A mis amigas Carlas y Daniela por la paciencia y apañe para avanzar, dándome ánimo hasta las últimas instancias.

Una especial mención a la Connie, que aún no entendiendo nada me quiso ayudar y siempre estuvo ahí.

Y por último agradezco a mi familia, por el apoyo incondicional que me dieron para cursar esta carrera. Por las noches en vela en que me acompañaron (que fueron muchas), aunque no entendieran como ayudarme y que estaba haciendo. Y por sobre todo la fe ciegas que han puesto en mi en todo lo que me proponga, siempre pensando que lo voy a lograr aunque ni yo me lo crea.

TABLA DE CONTENIDOS

00

ÍNDICE DE FIGURAS, IMÁGENES, GRÁFICOS, PLANOS Y TABLAS	06
PRESENTACIÓN TEMA	11
INTRODUCCIÓN	12

01

CAPÍTULO 01. Construcción del Problema de Investigación	
1.1. Antecedentes: estrategias proyectuales en la configuración de la vivienda social en altura	16
1.1.1. Periodo histórico 1936 -1952: El espacio intermedio como espacio de la copropiedad	
1.1.2. Periodo histórico 1953 - 1975: Una nueva tipología de vivienda social en altura	
1.1.3. Periodo histórico 1976 - 2006: La Fragmentación del SERVIU	
1.2. Problema de investigación	20
1.3. Relevancia investigación	22
1.4. Pregunta	24
1.5. Hipótesis	24
1.6. Objetivo General	24
1.7. Objetivos Específicos	24

02

CAPÍTULO 02. Marco Teórico	
2.1. Dimensión Físico - Espacial: la vivienda colectiva desde la visión integral	28
2.1.1. Enfoque Sistémico	
2.1.2. El concepto de vivienda hasta el desarrollo de la tipología de condominios sociales	
2.2. Dimensión Social: modos de habitar en comunidad	38
2.2.2. Hábitat residencial	
2.2.3. Prácticas sociales	
2.2.4. Estrategias adaptativas en el uso de los bienes comunes	
2.2.5. Los pro-comunes desde e habitar colectivo	
2.3. Dimensión Legal: noción de la copropiedad	48
2.3.1. De la Ley de venta por piso a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en el Chile actual	
2.3.2. Rol del estado en el régimen de los bienes compartidos	
2.3.3. Tipo de bienes en la vivienda colectiva	
2.3.4. El concepto de la copropiedad	

03

CAPÍTULO 03. Marco Metodológico

3.1. Enfoque Metodológico_____	60
3.2. Criterios elección caso de estudio_____	62
3.2.1. Periodo histórico: creación del SERVIU	
3.2.2. Territorio	
3.2.3. Construcción social única y propia	
3.2.4. Copropiedades constituidas por el marco normativo de la Ley de copropiedad Inmobiliaria	
3.2.5. Presencia de Programas de mejoramiento por parte del Estado.	
3.3. Estrategia de producción e interpretación de datos_____	64
3.4. Operalización de variables_____	66
3.5. Fases de la investigación y cuadro de técnicas_____	67
3.5.1. Etapa A	
3.5.2. Etapa B	
3.5.3. Etapa C	
3.6. Muestra_____	77

04

CAPÍTULO 04. Desarrollo Caso de Estudio

4.1. Antecedentes generales proyecto original_____	82
4.1.1. Entorno urbano - escala comunal	
4.1.2. Escala Barrio	
4.1.3. Escala conjunto	
4.2. Caracterización arquitectónica y morfológica del conjunto_____	88
4.2.1. Usos de suelo	
4.2.2. Bienes de dominio común	
4.2.3. Terreno	
4.2.4. Morfología del conjunto	
4.3. Estrategias adaptativas_____	98
4.3.1. Estrategias adaptativas físico - espaciales	
4.3.2. Estrategias adaptativas socio - organizativas	
4.4. Problemas Físico - espaciales del proyecto original_____	112
4.4.1. Escalas urbanas	
4.4.2. Escala conjunto habitacional	
4.4.3. Escala del bloque y departamento	
4.5. Marco Legal del conjunto_____	116
4.5.1. Regularización de la Ley de Copropiedad	
4.5.2. Hallazgo criticidades en la aplicación de la Ley	
4.6. Perspectiva de los habitantes_____	117
4.6.1. Hallazgo criticidades por parte de los habitantes	
4.7. Sistematización hallazgos_____	119

05

CAPÍTULO 05. Resultados y Conclusiones

5.1. Aproximación a los lineamiento de diseño de la copropiedad_____	123
5.2. Resultados_____	127
5.3. Conclusiones_____	131

ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS

FIGURAS

Figura N°1_Fotografía caso de estudio, área común colindante con copropiedad D - PLAZA_ Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158	14
Figura N°2_Esquema, el condominio social y sus problemas desde la visión sistémica Problema investigación y sus dimensiones_ Fuente: Elaboración propia, en base a documentos de (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23) & (Tapia, Lange & Larenas, 2009:51-52)	21
Figura N°3_Esquema - crecimiento urbano de la Región Metropolitana, Santiago de Chile_ Fuente: (Masilla, 2018)	23
Figura N°4_Fotografía caso de estudio, quebradilla accesos copropiedad A y B Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158	26
Figura N°5_Esquema: comparación de dimensiones que componen las lógicas de funcionamiento de la copropiedad, desde la mirada del hábitat residencial y la ergonomía_ Fuente: Elaboración propia, en base a documentos de (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23) & (Tapia, Lange & Larenas, 2009:51-52)	32
Figura N°6_ Dimensiones de análisis del proyecto residencial en la copropiedad_ Fuente: adecuación a esquemas de (Tapia, Lange & Larenas, 2009:51-52) & (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23)	33
Figura N°7_ Matriz de Sistema Habitacional - Haramoto, 2000, INVI , FAU, U. de Chile_ Fuente: Esquema de (Sepúlveda Ocampo et al., 2005)	34
Figura N°8: Matriz de Sistema Habitacional - Haramoto, 2000, INVI , FAU, U. de Chile_ Fuente: Esquema adaptado de (Sepúlveda Ocampo et al., 2005)	37
Figura N° 9: Comparación de categorización prácticas sociales_ Fuente: (Hernández, 2019:30)	43
Figura N°10: Propuesta de integración escalar de las interacciones personas -objetos -entorno_ Fuente: (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23)	45
Figura N°11: Propuesta de categorías estrategias adaptativas dentro de la visión sistémica en la escala de la copropiedad_ Fuente: (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23)	46
Figura N°12_Fotografía caso de estudio, circulación copropiedad C_ Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158	58
Figura N°13: Fases de la investigación_ Fuente: Elaboración propia	68
Figura N°14_Fotografía caso de estudio, área común colindante con copropiedad D - PLAZA_ Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158	79
Figura N°15: Plano, Catastro Comuna Huechuraba - Escala 1:25.000_ Fuente: Elaboración propia	81

Figura N°16: Accesibilidad de Huechuraba en la Ciudad de Santiago_ Fuente: Elaboración propia	83
Figura N°17: Área prioritaria de acción social APAS_ Fuente: Elaboración propia en base a documentos (SEREMI, 2008)	83
Figura N°18: Zonas de la Comuna_ Fuente: Elaboración propia en base a documentos (SEREMI, 2008)	84
Figura N°19: Plano, índice de hacinamiento según zonas censales en Huechuraba, Censo 2017_ Fuente: documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	84
Figura N°20: Plano, densidad poblacional según manzanas en Huechuraba, Censo 2017_ Fuente: documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	85
Figura N°21: Plano, densidad Habitacional según manzanas en Huechuraba, Censo 2017_ Fuente: documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	85
Figura N°22: Plano, Catastro Barrial, escala 1:5000_ Fuente: elaboración propia	86
Figura N°23: Plano, Catastro Conjunto escala 1:2000_ Fuente: elaboración propia	87
Figura N°24: Fotografía caso de estudio, vista lateral Las Canteras y acceso a cancha y sede vecinal_ Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158	89
Figura N°25: Esquema, características de la conformación de copropiedades_ Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	89
Figura N°26: Esquema, vialidad escala barrial 1:2500_ Fuente: elaboración propia	91
Figura N°27: Esquema, vialidad escala conjunto 1:2500_ Fuente: elaboración propia	91
Figura N°28: Esquema, vialidad escala bloque 1:2500_ Fuente: elaboración propia	91
Figura N°29: Esquema, manzana escala barrial 1:2500_ Fuente: elaboración propia	93
Figura N°30: Esquema, división Junta Vecinal Las Canteras, escala 1:2500_ Fuente: elaboración propia	93
Figura N°31: Esquema, manzanas que compone la macro-manzana, escala 1:2500_ Fuente: elaboración propia	93
Figura N°32: Esquema, paños de copropiedad atribuidos a los cierres y la trama de los espacios residuales, escala 1:2500_ Fuente: elaboración propia	93
Figura N°33: Esquema, Copropiedades, escala 1:2500_ Fuente: elaboración propia	95
Figura N°34: Esquema, cierres copropiedades, escala 1:2500_ Fuente: elaboración propia	95
Figura N°35: Esquema, edificación, escala 1:2500_ Fuente: elaboración propia	97
Figura N°36: Plano, programa departamento, escala 1:150_ Fuente: elaboración propia	97

Figura N°37: Esquema, elementos constitutivos de los bloques_ Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	97
Figura N°38: Planimetría bloque, escala 1:200_ Fuente: elaboración propia	97
Figura N°39: Catastro ampliaciones, escala 1:1000_ Fuente: elaboración propia en base a visita a terreno Fondecyt N°11191158	98
Figura N°40: Catastro cierres - rejas, escala 1:1000_ Fuente: elaboración propia en base a visita a terreno Fondecyt N°11191158	98
Figura N°41: Registro fotográfico, distintos tipos de cierres por copropiedades_ Fuente: Elaboración propia, en base a visita a terreno proyecto Fondecyt N°11191158	99
Figura N°42: Íconos de estrategias adaptativas identificadas en el espacio común_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°11191158	102
Figura N°43: Plano, registro estrategias adaptativas físico-espaciales y socio organizativas_ Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategramación aplicada proyecto Fondecyt N°11191158	103
FiguraN°44:Extractodelregistroestrategiasadaptativas,áreasverdesyequipamientos_ Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategramación aplicada proyecto Fondecyt N°11191158	104
Figura N°45: Objetos comunes_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°11191158	104
Figura N°46: Compilado fotográfico, plaza, cancha, escaleras, sedes vecinales, áreas intersticiales_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno de proyecto Fondecyt N°11191158	105
Figura N°47: Extracto del registro estrategias adaptativas, copropiedad A y B_ Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategramación aplicada proyecto Fondecyt N°11191158	106
Figura N°48: Objetos comunes copropiedad A y B_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°11191158	106
Figura N°49: Compilado fotográfico, rejas, fachadas, ampliaciones, escaleras, pasillos y Quebradilla_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno de proyecto Fondecyt N°11191158	107
Figura N°50: Extracto del registro estrategias adaptativas, copropiedad C y D_ Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategramación aplicada proyecto Fondecyt N°11191158	108
Figura N°51: Objetos comunes copropiedad C y D_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°11191158	108
Figura N°52: Compilado fotográfico Rejas, fachadas, ampliaciones, escaleras, pasillos y Quebradilla_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno de proyecto Fondecyt N°11191158	109

Figura N°53: Extracto registro estrategias adaptativas copropiedad E, F y G_ Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategramación aplicada proyecto Fondecyt N°11191158	110
Figura N°54: Objetos comunes copropiedad E, F y G_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°11191158	110
Figura N°55: Compilado fotográfico rejas, fachadas, ampliaciones, escaleras copropiedad E, F y G_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno de proyecto Fondecyt N°11191158	111
Figura N°56: Esquema relaciones del proyecto en los espacios comunes de la copropiedad_ Fuente: Elaboración propia	120
Figura N°57: Sistema de relaciones de las dimensiones que componen las lógicas de funcionamiento de la copropiedad_ Fuente: Elaboración propia	120
Figura N°58: Esquema, relaciones dimensiones en el condominio social en altura_ Fuente: Elaboración propia	120
Figura N°59_ Fotografía caso de estudio, fachada norte copropiedad A_ Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158	121

TABLAS

Tabla N°1_Definiciones matriz de sistema habitacional_ Fuente:(Tapia, Lange & Larenas, 2009:51-52)	29
Tabla N° 2_Fichas de evaluación a partir de dimensiones_ Fuente: (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23	31
Tabla N°3: Actualización y reformas Ley de Copropiedad_ Fuente: elaboración propia, en base a (Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°19.537, 1997)	53
Tabla N°4: Operalización de variables_ Fuente: Elaboración propia en base a documentos (INVI, 2005) - Glosario de Hábitat Residencial	66
Tabla N°5: Cuadro de técnicas Etapa 1_ Fuente: Elaboración propia	70
Tabla N°6: Cuadro de técnicas Etapa 2_ Fuente: Elaboración propia	74
Tabla N°7: Cuadro de técnicas Etapa 3_ Fuente: Elaboración propia	76
Tabla N°8: Entrevistados_ Fuente: en base a documentos (Fondecyt N°11191158, 2021)	78
Tabla N°9: Límites de la Comuna_ Fuente: en base a documentos (SEREMI, 2008)	83
Tabla N°10: Zonas de la Comuna_ Fuente: en base a documentos del (SEREMI, 2008)	84
Tabla N°11: Características de la conformación de copropiedades_ Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	88
Tabla N°12: Usos de suelo del conjunto_ Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	88
Tabla N°13: Comparación de anchos de fajas viales entre PRC y proyecto, conjunto Las Canteras_ Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	88
Tabla N°14: Características de la conformación de copropiedades_ Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158	95
Tabla N°15: Cuadro de relaciones_ Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos y referentes de documentos del proyecto Fondecyt N°11191158	121

PRESENTACIÓN TEMA

Habitar en condominios de vivienda social en altura con lleva una serie de responsabilidades que van más allá del mantener y cuidar nuestra vivienda, entendida esta desde su definición coloquial, comúnmente asociada a el espacio construido de propiedad privada como la casa o departamento.

Es así como al referirse a estos conjuntos habitacionales aludimos a un tipo de vivienda comunitaria entendida como “aquella que agrupa para convivir en un terreno o predio a grupos más o menos grandes de familias con algo en común que compartir, además de la dirección postal genérica y los accesos comunes” (González, 2004).

Por lo tanto, esta tipología plantea nuevas dinámicas en el habitar que deben ser entendidas, entre otras cosas, desde lo social (usos y prácticas cotidianas por sus habitantes), lo legal (régimen espacial de propiedad) y lo físico espacial (desde la mirada proyectual o de diseño). Donde el planteamiento de diseño del entorno y bienes comunes junto con sus respectivas escalas, son elementos imprescindibles en la conformación del conjunto habitacional a analizar.

Desde esta realidad, la presente investigación se centra en el estudio de los espacios comunes de los condominios sociales en altura, perspectiva de las configuraciones espaciales del entorno inmediato y su relación con las formas de convivencia vecinal, poniendo énfasis en el espacio compartido como elemento fundamental en la concepción del diseño residencial; aquel espacio intermedio entre la vivienda y el barrio donde transcurre el encuentro vecinal en copropiedad. Tratando de evidenciar la carencia de estrategias espaciales en la conformación de la copropiedad como espacio de uso compartido, con el objetivo principal de desarrollar lineamientos de diseño que dentro del caso de estudio escogido logre configurar en las áreas comunes, condiciones que permitan el desarrollo de una óptima convivencia entre los habitantes en un contexto particular.

ESTRATEGIAS PROYECTUALES EN LA CONFIGURACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN ALTURA

La evolución de los condominios de vivienda social en altura en la política habitacional y en la consolidación de la construcción de la ciudad, ha traído consigo en la actualidad el reconocimiento por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del alto porcentaje de vulnerabilidad presente en gran parte de estas construcciones. Como consecuencia de la excesiva demanda habitacional y la escasez de suelo urbano es que la construcción de estos proyectos ha sido una de las soluciones más recurrentes para resolver el déficit habitacional; sistema que da respuesta al requerimiento mediante la producción en masa de vivienda social con un enfoque cuantitativo y estandarizado, cuyo financiamiento paso del Estado proveedor a uno subsidiario donde el sector privado es el protagonista.

Reflexión que a lo largo de los años significó el reconocimiento a las propuestas por parte del gobierno, como mecanismos de producción masiva de vivienda social que no estaban necesariamente ligadas a la atención de la calidad residencial (Haramoto, 1990). Involucrando una serie de falencias caracterizadas por numerosas aristas: desde la accesibilidad urbana, el estándar constructivo de los departamentos, complicaciones en su administración y mantenimiento (dentro del modelo impuesto por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria), hasta conflictos en la convivencia, planteamiento del diseño y uso del entorno inmediato.

Es en esta situación de precariedad, en el que el rol del Estado en torno a los procesos de mantención permanente de los conjuntos habitacionales carece del suficiente apoyo en materia de programas de financiamiento y gestión con otras instituciones (MINVU, 2018). Siendo pertinente destacar las formas del habitar colectivo y su capacidad de organización como puntos determinantes a la hora de analizar los conflictos en los conjuntos habitacionales.

A su vez cabe destacar la intención por mejorar la calidad de vida de las familias desde el hábitat residencial, plasmando así a partir del año 2006 la creación de políticas habitacionales, que acompañadas de numerosos programas de regeneración, se enfocaron en el mejoramiento y reestructuración de políticas y programas destinados a la regulación de la vida en comunidad.

Situándose en el contexto legal encargado de regular la vida colectiva en condominios sociales se encuentran la ley de copropiedad inmobiliaria, la cual tiene un apartado especial que se dedica a regular la copropiedad en condominios sociales (del artículo 40 en adelante) y cuya finalidad principal radica en “establecer normas que contribuyan a facilitar la

organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales y que permitan garantizar un estándar superior para la construcción de las mismas” (Ley No 19.537, 1997).

Es así como la presente tesis se analiza a los condominios de vivienda social en altura desde un enfoque mixto cuantitativo - cualitativo y exploratorio descriptivo, que nos permita dilucidar el comportamiento, las distintas formas del habitar, identidad y formas de organización de la comunidad en esta tipología. Visibilizando así las prácticas sociales del colectivo y de cómo estas repercuten en los espacios comunes, a través de la identificación de las formas cotidianas de organización, que permitan en un futuro decidir como se habitan los espacios comunes, permitiendo vislumbrar una perspectiva más allá de las políticas habitacionales instauradas en los últimos tiempos, cuya temática principal a abordar gira en torno a los comunes.

Por lo tanto en el siguiente capítulo se hace una breve descripción de las distintas épocas que componen la evolución de la vivienda social en altura, para reconocer la evolución de sus modelos de financiamiento y las políticas involucradas, y así entender los problemas actuales de la vida en determinados colectivos, conflictos que aún persisten en la actualidad, referentes al desarrollo de la comunidad y las criticidades en la conformación del diseño de los conjuntos habitacionales, como resultado del diseño deficiente en materia de copropiedades.

CAPÍTULO 01

CONSTRUCCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Fotografía: Caso de estudio Las Canteras, Huechuraba



Figura N1°: Fotografía caso de estudio, área común colindante con copropiedad D - PLAZA
Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158

01

LA VIVIENDA COLECTIVA: CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL EN ALTURA

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO

En este capítulo se indaga sobre los parámetros y evolución de la Política habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en materia del desarrollo de la vivienda colectiva en Chile. Generando un resumen respecto a la conformación de las distintas tipologías por parte del estado, para subsanar el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de la clase de escasos recursos.

Un enfoque que tiene como objetivo, describir los cambios y reformas referente a los Condominios Sociales en Altura y evidenciar el despliegue de resoluciones normativas, en el ámbito de los mejoramientos de los condominios, como así la regulación de la administración de los recintos comunes que poseen.

Asimismo se deja de manifiesto la visión del estado respecto a la ejecución y diseño de las viviendas sociales y sus implicancias, mediante una breve descripción de los distintos periodos en los que se desarrolla la tipología de vivienda social en altura en nuestro país en el desarrollo

de modelos colectivos.

Siendo el propósito de este apartado el introducir al lector en el desarrollo histórico habitacional de nuestro país, con información procedente del MINVU, la Ley de Copropiedad y múltiples más referentes, para finalmente comprender en su totalidad los planteamientos y objetivos de esta investigación y poder desarrollar el estudio de caso y las respectivas conclusiones.

1.1.- ANTECEDENTES

La historia de la vivienda social en Chile parte el año 1906 con la implementación de la Ley de Habitaciones Obreras y la construcción de los primeros cites como primera forma de vivienda colectiva en nuestro país. Una solución informal en respuesta a la creciente demanda de viviendas frente a la progresiva migración campo-ciudad. Como consecuencia se generan un sinnúmero de problemas urbanísticos y constructivos, en una ciudad que no estaba preparada y configurada para tal crecimiento demográfico.

Ante esto aparecen las primeras edificaciones públicas de vivienda colectiva: el cité y el pasaje, que con el paso del tiempo fueron mutando para finalmente culminar con la construcción del primer conjunto de vivienda pública en altura por parte del Estado en el año 1936 (bajo el concepto de copropiedad), periodo que da el punta pie inicial al desarrollo de esta particular tipología que ya cuenta con más de 85 años de desarrollo.

Un largo bagaje que motivo el desarrollo de múltiples formas de expresión de los condominios sociales, distinguiendo 3 periodos históricos relevantes a desarrollar en las siguientes páginas.

1.1.1- Periodo histórico 1936 - 1952: El espacio intermedio como espacio de la copropiedad

Época en el que se inicia una intensa actividad legislativa en el ámbito de la construcción habitacional masiva y la planificación urbana, instalando por primera vez la vivienda en altura como tipología representativa del actuar estatal, a través de la creación de una institucionalidad encargada de la producción habitacional: la Caja de Habitación Popular (Bustos, 2014).

Esta institucionalidad se plantea con el objetivo de reunir en un solo organismo todos los recursos destinados a la vivienda, no obstante, no se logra incentivar el apoyo financiero de parte de los privados para la producción de un mayor número de viviendas, motivo por el cual se utilizan principalmente fondos del Estado para la producción habitacional. Como consecuencia existe una re-formulación de la Caja de Habitación Popular, la que pasa a llamarse Caja de Habitación: encargada de proporcionar incentivos para la participación del capital privado.

Al mismo tiempo, en el ámbito legal es importante mencionar la creación de la Ley de venta por pisos (1937), la que aparece como la primera Política habitacional encargada de regular los bienes comunes, mediante la creación de un reglamento que regula la convivencia y la vida comunitaria. Estableciendo como trasfondo principal los

derechos que corresponden a cada propietario, y los deberes respecto a la mantención de los espacios compartidos.

Finalmente según Bustos (2014), a nivel espacial los condominios sociales se caracterizan por presentar dinámicas proyectuales donde la propia arquitectura es la encargada de contener sin generar una fuerte ruptura del trazado urbano; proyectos residenciales con una propuesta de densificación que genera un nuevo espacio urbano intermedio -la copropiedad-. Planteando una morfología residencial de carácter intermedio y semi-privado que se consolida como el entorno inmediato de los habitantes, mediante una concepción integral de los conjuntos enmarcado en la conformación de áreas comunes, equipamientos y servicios.

Se identifican 4 Tipologías de implantación de los nuevos conjuntos habitacionales en altura (Bustos, 2014):

- Bloques como unidades de encaje que completan la manzana.
- Bloques como unidades perimetrales adaptados al trazado preexistente, configurando un interior abierto.
- Bloques como unidades compactas autónomas emplazadas en espacios abiertos.
- Pérdida de la manzana tradicional a través del uso de la macro manzana para configurar los grandes proyectos residenciales.

1.1.2.- Periodo histórico 1953 - 1975: Una nueva tipología de vivienda social en altura

En esta etapa se consolida la institucionalidad en materia de vivienda, a través de la creación de la Corporación de Vivienda (CORVI) en el año 1953 y posteriormente con la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en el año 1965.

Por un lado la primera estuvo dedicada exclusivamente a la producción y estudio habitacional de viviendas económicas, así

como también a la ejecución de barrios en materia urbana destinados a resolver el déficit habitacional a escala nacional para la clase baja y media. La segunda institucionalidad por otro lado se crea con el objetivo de centralizar en un solo organismo las materias habitacionales y urbanas existentes, mediante la planificación física y financiera de la política habitacional, ejerciendo el control presupuestario, estimulando la productividad habitacional y buscando mecanismos para la asociación con el sector privado, los cuales se dividen 4 organismos: CORHABIT - Corporación de Servicios Habitacionales; la COU - Corporación de Obras Urbanas, CORMU - Corporación de Mejoramiento Urbano; CORVI - Corporación de Vivienda (Bustos, 2014).

Ante esto es que en esta etapa la política habitacional instaura a la construcción vertical como el nuevo modelo tipológico para responder a la demanda de vivienda masiva. Se instalan así, conceptos como la formulación de planes de vivienda, la racionalización de la edificación y el desarrollo de propuestas integrales y coordinadas que materializan la noción de progreso (Hidalgo, 2000:75).

Junto con esto es que se promueven espacios urbanos, en el que se concibe la metodología de diseño de forma racional e integral, donde la residencia es más allá de su alojamiento interior, incluyendo la incorporación de distintos espacios colectivos como áreas verdes y equipamiento que buscan responder efectivamente a las necesidades habitacionales del país (Raposo, 1999).

Sobre este punto es que se visualiza la influencia del movimiento moderno en las características morfológicas de los conjuntos. Originando una espacialidad fugada fundamentada en la aparición de bloques dispuestos libremente en el espacio, donde la arquitectura ya no contiene generando una ruptura la trama urbana (Bustos, 2014).

1.1.- ANTECEDENTES

¹ En el año 1997 el modelo actual de la Ley de venta por pisos entro en crisis debido a las falencias constructivas presentadas por los conjuntos de El Volcán II, en Puente Alto, y Vicuña Mackenna, en Rancagua; conjuntos que se inundaron a los pocos meses de ser entregados. Fue durante este contexto que se promulga La Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria (Amigo, 2020)

Es así como se consolida un cambio en la visión respecto al habitar en la vivienda pública, todo esto determinado por la transformación de una tipología de vivienda de baja altura a una de departamentos, donde surgen nuevos conceptos, entre ellos la unidad vecinal “entendida como un modelo de vida en comunidad donde los espacios colectivos se ordenan de acuerdo con distintas jerarquías y se distribuyen conforme a diversas relaciones de integración y control entre el espacio privado de la vivienda y el espacio público de la calle...” (Bustos, 2018, p.178).

1.1.3.- Periodo histórico 1976 - 2000-2006: La fragmentación del SERVIU

Fase caracterizada por la creación del concepto de vivienda social, donde se instaura a nivel institucional una reorganización por parte de los organismos que componen el MINVU, mediante la fusión de sus corporaciones en el SERVIU. Esta última distinguida por ser la precursora del traspaso de las funciones que tradicionalmente desempeñaba el Ministerio a manos de actores privados, cumpliendo en ese momento el gobierno el papel subsidiario y fiscalizador para el acceso a la vivienda, como también el de ejecutar las políticas regionales en el país.

Ante esto, la lógica de producción habitacional funciona mediante los sistemas de subsidios que establecen mecanismos de incentivo a la demanda habitacional, por medio de la aplicación del Programa de Vivienda Social Básica; instrumento que alcanza los mayores niveles de producción de vivienda social, consolidándose como la principal vía para reducir el déficit. Es así, como se produce un drástico cambio tipológico en la conformación de los condominios sociales, que finalmente se centro en la solución del déficit habitacional a manos de actores privados, quienes maximizaron sus ganancias en desmedro de la calidad de las viviendas, repercutiendo en la disminución de los estándares espaciales, constructivos y de localización (Bustos, 2014).

En consecuencia se constata así la conformación de conjuntos habitacionales caracterizados por la conformación de un “tejido residencial homogéneo y altamente denso, cuyos bloques se organizan en base a un fuerte criterio económico según el mínimo distanciamiento, determinando las diversas problemáticas a las cuales se ven enfrentados hoy los nuevos desafíos de la política pública” (Bustos, 2014: 369). Es así como la optimización del uso de suelo para abaratar costos por parte de la inmobiliarias, afecta sobremanera en la consolidación de los conjuntos habitacionales, los que se configuran carentes de una idea de proyecto dentro de sus diseños morfológicos.

Por otro lado durante este periodo se crea la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en el año 1997, (derogando la Ley de Venta por pisos 1937)¹. Esta establece un cuerpo legal que permita regir la vida en comunidad de estos conjuntos, con el fin de producir condiciones favorables de convivencia, seguridad y calidad de vida. Conjunto habitacional que puede estar constituido por una o más copropiedades y que se compone de los bienes comunes que constituyen los bloques, su estructura y las áreas libres o el entorno del conjunto.

Ante esto, la Ley reconoce las carencias existentes en la producción de los condominios sociales y regula hasta la actualidad la convivencia entre vecinos y la vida comunitaria que se desarrolla en este tipo de viviendas.

Si bien estas problemáticas se observan en los conjuntos construidos a partir del año 1976, son aquellos levantados entre los años 1980 y 2002 los que constituyen un escenario habitacional particular, presentando las características más críticas a nivel de diseño arquitectónico y estándares constructivos. Terminando por evidenciar el bajo estándar productivo que se había venido desarrollando en materia de vivienda social desde los 80; una disminución de la calidad proyectual que de la mano de una baja calidad arquitectónica y constructiva contradice los principios que ha planteado la política de vivienda en sus años anteriores.

Esto a desencadenado en la actualidad que el diseño original de estos conjuntos no contemple futuras transformaciones, lo que posibilita la construcción por parte de las familias de ampliaciones realizadas de cualquier forma y sobre cualquier terreno, desencadenando problemas funcionales en los espacios intermedios y de circulación (Ducci, 1997). Esto devela que las viviendas sociales además de contar con una localización precaria son diseñadas en serie, no considerando las necesidades ni los patrones de conducta cultural

que tendrán sus habitantes (Hidalgo, 2019).

Es así como en este periodo y a lo largo de los siguientes años se reconocen los problemas referidos a los diseños, ubicación, financiamiento y políticas de los condominios sociales. En respuesta de aquello se elaboran múltiples instrumentos por parte del gobierno en materia de la política habitacional, para combatir las problemáticas de la vivienda colectiva. Entre ellos podemos encontrar las numerosas reformas a la ley de copropiedad, los programas de mejoramiento de espacios comunes y departamentos, y el desarrollo de la Política Nacional de Desarrollo Urbano en el año 2014 (la que traza a nivel general objetivos que abordan el fortalecimiento de las comunidades y su capacidad de organización).

No obstante, estos mecanismos no han sido suficientes para apalear las necesidades que conlleva el diseño y el descuido progresivo que sufre la copropiedad. Por esta razón es necesario poner cierto énfasis en los aspectos críticos desarrollados en los espacios compartidos desde la escala del entorno inmediato de la vivienda, teniendo en cuenta que la residencia en copropiedad presenta casos con contextos más vulnerables, puesto que incluye el desafío de ser propietario de bienes compartidos, donde es innegable la importancia que tiene en la conformación y funcionamiento de los conjuntos habitacionales

1.2. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Si entendemos que la copropiedad significa aquel espacio colectivo y bien de propiedad de uso común en el que los habitantes deben participar activamente para administrar y mantener estos lugares (Bustos, 2014), y analizamos a lo largo de cada época la implementación de los condominios de vivienda social, es que podemos concluir como primera aproximación que en la proyectación de esta tipología no existen o no se han plasmado con la suficiente claridad propuestas de diseño relacionada a las áreas comunes. Es así, como al momento de su aplicación, que los proyectos sociales carecen de estrategias espaciales que conformen las copropiedades, donde la idea de entenderla y diseñarla como un espacio de uso compartido no existe.

Si bien en la actualidad existen viviendas colectivas con propuestas que relacionan a los espacios comunes con la asignación de determinados programas recreativos y servicios (ejemplo las áreas verdes, canchas, centros vecinales), el espacio común como propuesta arquitectónica no existe, ya que muchas veces el diseño de espacios es de forma aleatoria; usos que si bien responden a la necesidad de activar estas áreas, no son suficientes para facilitar e incentivar la mantención de estos lugares, donde la copropiedad y las lógicas de funcionamiento de estas abarcan un sinfín de estrategias proyectuales necesarias a desarrollar, entre ellas, la forma espacial que facilite el uso y gestión colectiva de los espacios comunes, significado que también incorpora instrumentos que guíen a los habitantes a entender y poder administrar la vida en comunidad.

Por consiguiente, se debe considerar a las necesidades de la gente. Las que relevan la variedad de disciplinas en la que se desempeña el concepto de lo común en el espacio, ya que los habitantes no solo necesitan de un lugar donde programar actividades, sino que también

abarcar el cuidado, mantención y seguridad de estos. Es decir, volcar la construcción de estos proyectos desde una mirada integral ya sea desde el espacio, el ámbito social y la mirada legal (una mirada multidisciplinaria).

Sin embargo, las propuestas generalmente van direccionadas a resolver aspectos constructivos en el interior de las viviendas. Época que lo llevo a su máxima expresión fue la década de los 80 y 90, cuyas decisiones responden al modelo subsidiario de financiamiento que rige en la actualidad; inicios de una nueva política habitacional que termina por favorecer la producción masiva de vivienda por sobre la calidad residencial, donde muchas veces la eficiencia espacial, la optimización del suelo y la mayor densificación estaban por sobre las necesidades cualitativas de la población.

Distinto sería, que desde el diseño arquitectónico se conciban espacios comunes de fácil administración previniendo los conflictos vecinales, mediante una propuesta espacial que ve al conjunto habitacional como un todo destinado al habitar en comunidad. Siendo interesante plantear en esta investigación, que en un futuro desde el diseño arquitectónico, se puedan consolidar al espacio común como instrumento de administración que facilite la convivencia entre copropietarios.

Es por esto que es necesario cambiar el enfoque del diseño y construcción de los conjuntos habitacionales en altura. Una nueva visión por parte del Estado, que sea consciente de la necesidad de idear estrategias para el desarrollo de espacios comunes, como lugares de copropiedad que insten a administrarse. Una metodología y desarrollo de diseño de las copropiedades que, si existiera, por medio del desarrollo de propuestas morfológicas, facilitarían la vida y comunicación colectiva a la que se exponen los habitantes, colaborando en el sentido de apropiación, y reconocimiento por parte de lo ellos.

CICLO PROBLEMA

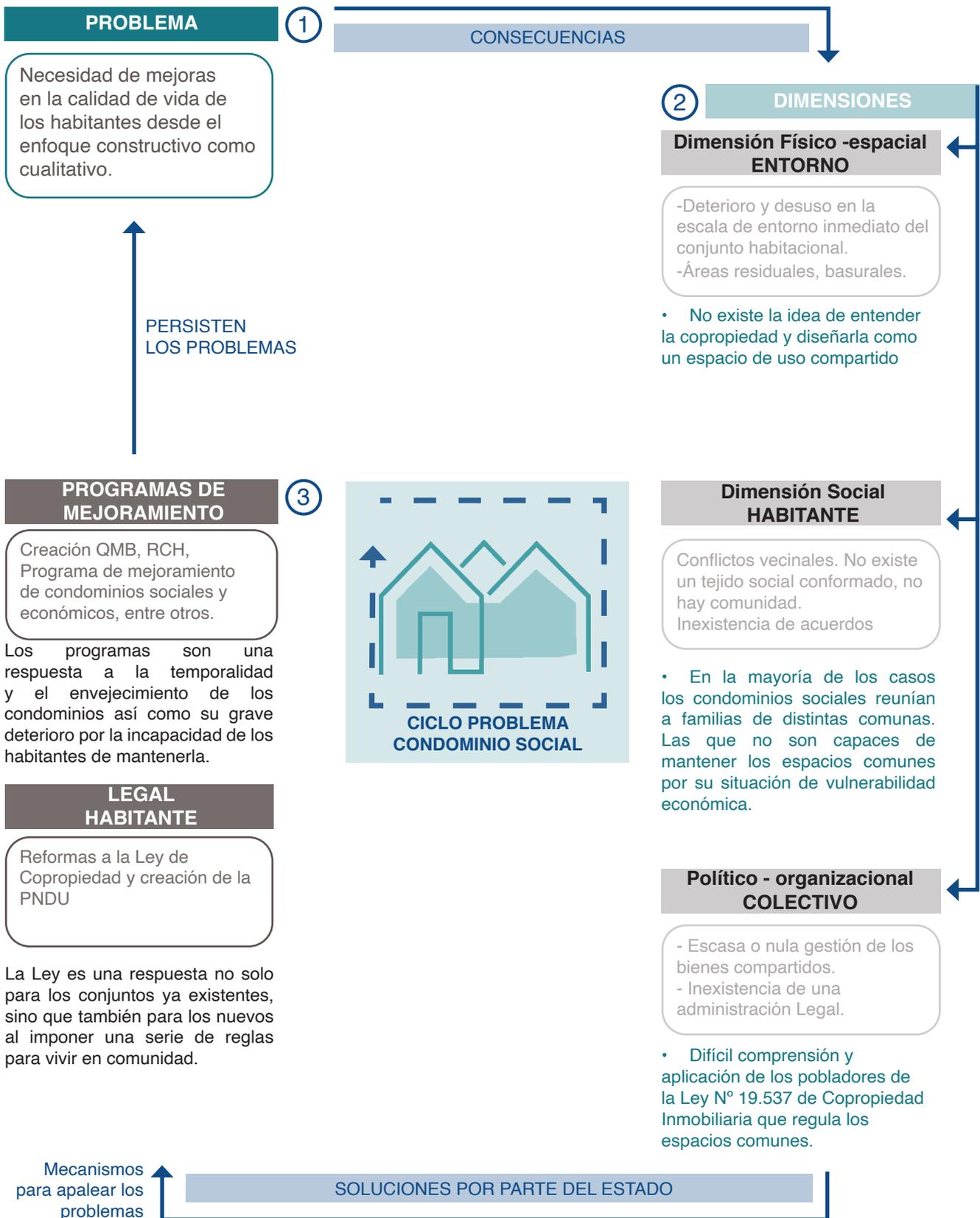


Figura N°2: Esquema, el condominio social y sus problemas desde la visión sistémica
 Fuente: Elaboración propia, en base a documentos de (Silva, Muñoz y Belmar, 2016:23) & (Tapia, Lange & Larenas, 2009:51-52)

1.3.1. Desde la Escala Urbana

El fenómeno de migración campo-ciudad a lo largo de los años ha conducido en el Chile actual a la consolidación de la población urbana por sobre la población rural, demostrado en cifras actuales que indican que “un 87, 8% de habitantes reside en áreas urbanas, en comparación al 12,2% que vive en las zonas rurales”(INE, 2017).

Este contexto es el que ha determinado un crecimiento y expansión del área urbana de la ciudad, caracterizado por su forma dispersa y poco planificada, debido a la escasa regulación del sector inmobiliario. Visión que desde la eficiencia medioambiental y funcional debe ser controlada, para reconocer al suelo urbano como un recurso escaso al momento de concebir y promover políticas para la construcción de sectores residenciales.

Muestra de aquello es el crecimiento explosivo de la ciudad de Santiago en los últimos años, que ha alterado la trama de la ciudad. Una excesiva expansión horizontal que implica mayores costos en la inversión de nueva infraestructura y equipamiento en la periferia. Provocando nuevos procesos de urbanización; cambios drásticos en la morfología urbana que traen como resultado el aumento de las desigualdades socio-económicas y fragmentación del espacio urbano (De Mattos, 2001; Romero & Toledo, 1998; Azocar et al., 2003).

Esto nos lleva al desafío de pensar en nuevas y adecuadas densidades urbanas que permitan imaginar un futuro con mejores formas de expresión de la trama urbana. Siendo necesario adentrarnos en el debate en torno al estudio de las densidades de nuestras ciudades, tema país de relevancia que justifica el argumento de esta Tesis; donde se aborda la copropiedad desde una mirada crítica frente a la problemática del deterioro y mantención de los espacios compartidos, con una aspiración a la identificación de la relación entre tres componentes: espacial – morfológico, social y legal.

Es por lo que se hace imprescindible empezar a indagar en nuevas formas urbanas y tipologías que sean capaces de poder configurar la copropiedad en sus diseños espaciales, esto para plasmar la alta densidad. Así es como la vivienda en altura cumple un rol fundamental al tratar de evitar que las ciudades sigan creciendo en extensión, donde una estrategia de consolidación del crecimiento urbano hacia una ciudad compacta es el mejor camino para mejorar conexiones entre trabajo y vivienda.

1.3.2. Desde la Escala de Conjunto habitacional

Por otro lado, desde el problema de las áreas comunes anteriormente expuesto, es que se devela la importancia de una comprensión sistémica en la creación de los condominios sociales, desde la interpretación integral que incorpore una visión multidisciplinaria respecto a la adecuación de las variables social, legal y espacial, las que influyen directamente en la consolidación de la copropiedad en la conformación de los condominio sociales.

Perspectiva de análisis de los espacios colectivos de los condominios sociales que no ha sido lo suficientemente abordada desde la integración multidisciplinar, identificando una des-conexión entre las distintas dimensiones que deben configurar la copropiedad, al momento de ser diseñada.

Por lo tanto, desde la resolución de problemáticas por parte del Estado se han consolidado los programas de recuperación de espacios, los que no entregan un diseño de la copropiedad acorde a mejores formas de mantención de los bienes comunes y necesidades de los habitantes. Otorgando beneficios estandarizados que no dan solución a las problemáticas de diseño y construcción del entorno inmediato.

Se plantea así, que el proyecto residencial debe ser el resultado de una aproximación entre los aspectos legales que regulan la administración de las copropiedades y los aspectos sociales referentes a las formas de convivencia generadas en ella, que permita pesquisar aquellos elementos que me conduzcan a propuestas arquitectónicas adecuadas, en los contextos de vivienda social, producidos por la política pública.

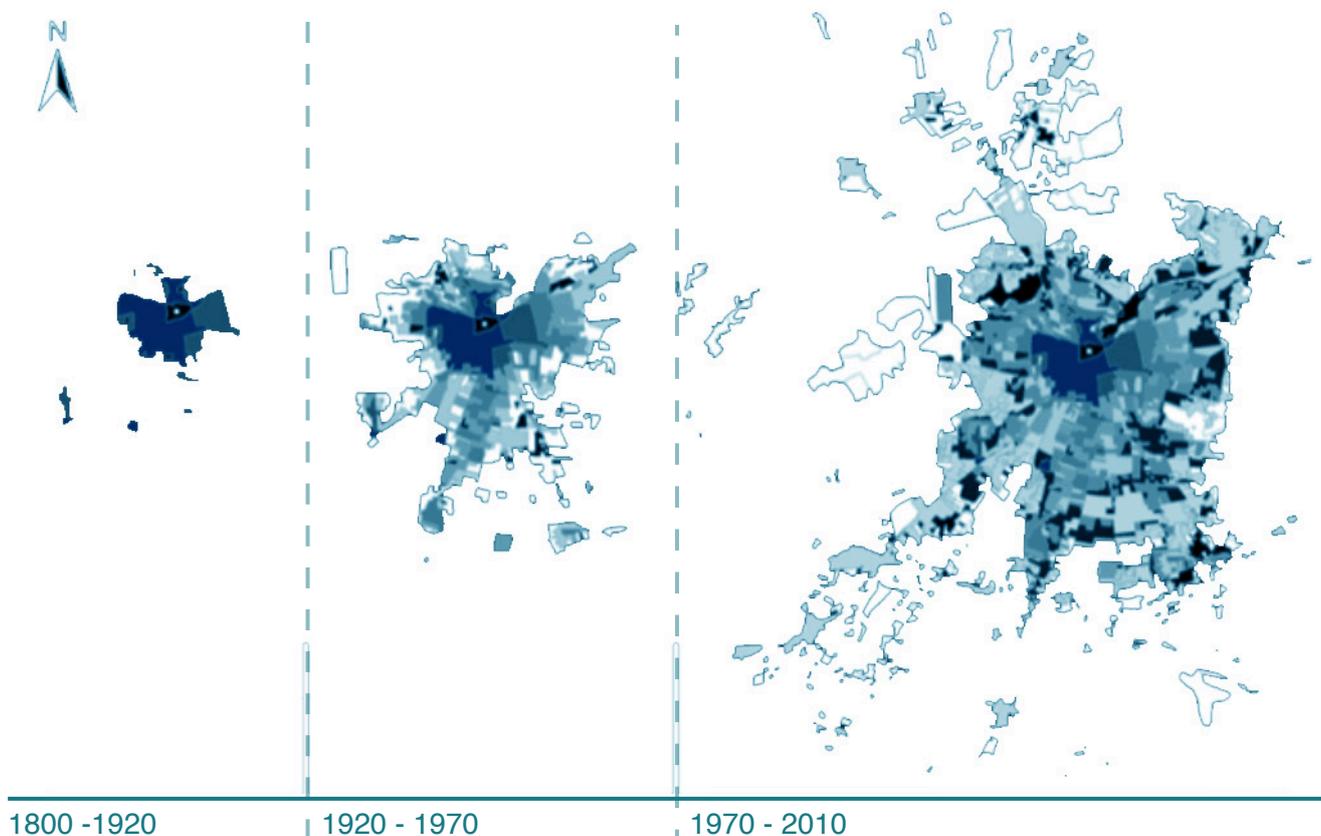


Figura N°3: Esquema - crecimiento urbano de la Región Metropolitana, Santiago de Chile
Fuente: (Mansilla, 2018)

1.4. PREGUNTA

¿Cuáles son los criterios proyectuales del diseño arquitectónico de los espacios comunes de condominios sociales que inciden en las lógicas de funcionamiento de la copropiedad?

1.5. HIPÓTESIS

Al profundizar en el significado de las la lógicas de funcionamiento de la copropiedad, se atribuyen elementos de la vida en comunidad, la mantención y organización de los espacios comunes dentro de su conformación, sin embargo no hay que olvidar que es parte fundamental en el desarrollo de estas dinámicas la concepción proyectual que se tenga de los espacios compartidos; tanto desde su tipología arquitectónica, el programa y la morfología resultante.

De aquí que el estudio plantea como hipótesis de la investigación la incidencia que tiene el diseño de la copropiedad en la construcción de los condominios sociales en altura es fundamental para el desarrollo de lógicas de funcionamiento de la vida en comunidad. Ello debido a que se considera que forma parte intrínseca de esta, influyendo en el incremento o mitigación de situaciones detonantes de conflictos sociales vecinales; donde la dimensión físico-espacial no actúa por sí sola, ya que va de la mano de las dimensiones legal y social.

1.6.- OBJETIVO GENERAL

Identificar y analizar desde la configuración físico espacial cómo inciden las lógicas de funcionamiento de la copropiedad del caso de estudio Las Canteras en los criterios de diseño de los espacios comunes

1.7.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Identificar y analizar las estrategias proyectuales de los espacios comunes del caso de estudio, desde su tipología, programa y morfología resultante enunciando los aspectos positivos y problemáticas presentes.
- b) Identificar las estrategias adaptativas físico espaciales y socio organizativas que despliegan los habitantes para hacer frente a las problemáticas detectadas.
- c) Proponer una aproximación a los lineamientos de diseño de las áreas comunes desde el análisis de las estrategias adaptativas y las lógicas de funcionamiento de los habitantes de estos espacios.

CAPÍTULO 02

MARCO TEÓRICO

Fotografía: Caso de estudio Las Canteras, Huechuraba



Figura N°4: Fotografía caso de estudio, quebradilla accesos copropiedad A y B
Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158

02

LA COPROPIEDAD DESDE LA PERSPECTIVA SISTÉMICA

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO

En este apartado se presentara a la vivienda social en altura desde un enfoque multidisciplinario estructurado en tres subcapítulos: dimensión físico - espacial, dimensión legal y dimensión social.

Apartado que pretende alejarse de la tendencia preponderante a instaurar proyectos habitacionales abordando exclusivamente el espacio construido como respuesta a la consolidación de los espacios comunes para la comunidad.

Siendo necesario agregar el componente social relacionado a las formas de habitar de las familias y del colectivo, así como sus expresiones culturales y espaciales, que acompañadas de una organización, reflejan y problematizan las necesidades de la vecindad.

2.1

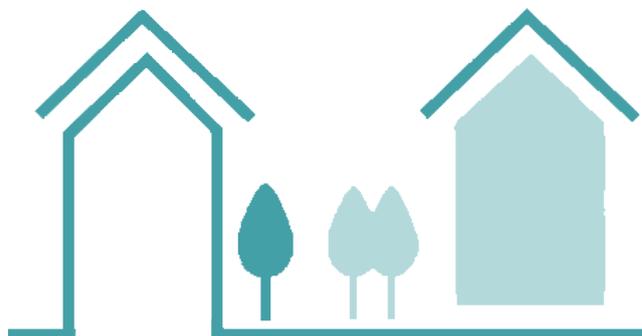
DIMENSIÓN FÍSICO ESPACIAL

LA VIVIENDA COLECTIVA DESDE LA VISIÓN INTEGRAL

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO

Es necesario tener claro el eje conceptual sobre el cual se van a apreciar los fenómenos sociales, económicos y políticos de la vivienda social en altura en el marco teórico, esto para esclarecer la línea de investigación y por sobre todo la estructura metodológica a abordar.

En la aproximación al proyecto se utiliza una mirada integral, concibiendo a la copropiedad desde distintos procesos que nos llevan a la construcción de estos conjuntos; aspectos esenciales de distintas disciplinas que relacionan al bien compartido como mecanismo de expresión por parte de los habitantes y sus organizaciones; enfoque de investigación multidimensional que pretende aproximarse a integrar variables para poder hacer un análisis sistémico de lo que ocurre.



2.1. DIMENSIÓN FÍSICO - ESPACIAL

2.1.1. Enfoque Sistémico

Como primera aproximación al pensamiento sistémico podemos aludir a la definición de Bertalanffy como “un complejo de elementos en interacción que tienen un fin común” (1950), cuya percepción del mundo real se basa en una actitud del ser humano en términos de totalidades para su análisis, comprensión y accionar (Yábar, 2016:74)

Esto con la finalidad última de evitar un pensamiento fragmentado y sectorizado cuya analogía describe la operación de modelo científico como “instantáneas” de un problema, solo percibiendo partes aisladas de éste y de manera inconexa (Senge, 1990). Así, este enfoque contemporáneo aplicado al estudio de las organizaciones, plantea una visión ínter, multi e interdisciplinaria, “un conjunto de elementos que interactúan; en donde el comportamiento de uno de ellos afecta el comportamiento de la totalidad; y la forma como afecta el comportamiento depende de los demás elementos” (Lara, 1993)

Situándonos en un territorio específico como lo es la vivienda en altura, específicamente el área común de la copropiedad; la profundización desde la perspectiva sistémica se realiza cruzando tres ejes temáticos distintos: espacial - morfotipológico, legislativo y social, enfoque de Hábitat residencial que se ajusta al sentido de este trabajo.

Desde el INVI el hábitat residencial se aborda a partir del concepto de habitabilidad de la vivienda, entendiéndolo como un “sistema integrado complejo y dinámico, marcado por la interacción de tres dimensiones transversales fundamentales, como son la dimensión territorial, la dimensión sociocultural y la dimensión político-económica” (Tapia, Lange & Larenas, 2009:51) (ver tabla N°1)

DIMENSIONES		
Territorial	Sociocultural	Política - Económica
Distintas formas de apropiación espacial desarrolladas sobre el espacio habitado y que se expresan en distintas escalas territoriales debidamente jerarquizadas e interrelacionada, que van desde la vivienda hasta la región en su conjunto.	Conjunto de relaciones sociales establecidas por los habitantes de un determinado territorio, además del conjunto de valores, creencias, prácticas y representaciones culturales que las sustentan.	Conjunto de procesos sociales, políticos y económicos que inciden en su configuración, abordando las relaciones internas existentes entre sus elementos constitutivos, como también aquellas provenientes del sistema social mayor.

Tabla N°1: Definiciones matriz de sistema habitacional
Fuente: (Tapia, Lange & Larenas, 2009:51-52)

2.1. DIMENSIÓN FÍSICO - ESPACIAL

Según esta óptica, la vivienda en altura está constituida por patrones que integran el espacio, las formas, las características y las dinámicas cómo se desenvuelve los habitantes y conviven individuos y comunidad; la práctica de este proceso implica interacción y relación entre ellos y su entorno dinamizado socialmente, lo que conlleva a una convergencia de procesos que estimulan o se oponen a la realización de sus actividades como ciudadanos (Ballén, 2010:41)

Dimensiones que aluden a la producción del espacio como un proceso que no es puramente físico. Desarrollando entonces una perspectiva residencial que no es exclusiva a la vivienda misma y posibilitando a los habitantes el poder ampliar territorialmente su esfera de interacciones significativas con el espacio habitado y los que lo conforman (Tapia R., Lange C., Larenas J., 2009:51).

Otra interpretación teórica es desde la disciplina de la ergonomía, enfoque relacional que plantea el empalme de los componentes objetivos y subjetivos de la ciudad.

Sistemáticamente a la ergonomía se la define como el conjunto de conocimientos científicos “aplicados al sistema ser humano - ambiente construido” (García, 2002:92); interacción necesaria a visibilizar entre el hombre y sus condiciones ambientales (Singlenton, 1969), que tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de los usuarios (Mondelo, 2001:27), por medio del despliegue de estrategias para mejorar el entorno circundante, adaptándolo a las capacidades y limitaciones físicas y mentales de la personas o colectivo (Falzon, 2009). Modelo centrado en el análisis de la acción humana en diversas situaciones, desde sus “actitudes, ademanes, gestos y movimientos necesarios para poder ejecutar una actividad” (Mondelo, 2001:20),

Perspectiva de estudio que aborda el enfoque sistémico a través del planteamiento de una metodología de análisis multidisciplinar (en las etapas de recopilación y análisis de información), cuya expresión unitaria y flexible es desde donde se debaten los problemas relativos a qué proyectar y cómo articular la secuencia de posibles interacciones del habitante con el objeto y con el territorio o incluso con otros usuarios.

El objetivo es buscar la integración de los aspectos que facilitan de manera adecuada las relaciones humanas, sociales, económicas, medioambientales y las vinculadas al equilibrio de factores que permiten estar en una situación de confort, entendiéndolo en sus dimensiones desde el objeto y desde el sujeto (Silva, Muñoz y Belmar, 2016).

Presentando a este hábitat como el conjunto de dinámicas e interacciones entre elementos de distintos campos o dimensiones, configurantes de entramados o sistemas que hacen posible la vida humana. Dichos entramados se articulan a otros hábitats, pudiendo establecerse entre ellos, relaciones sistémicas de carácter horizontal y vertical (Múnera y Sánchez, 2012:77).

En consecuencia la ergonomía se describe como un análisis desde la dimensión urbana, la dimensión humana y la dimensión perceptual, cuya finalidad es identificar de forma más certera los elementos que sean susceptibles de ser modificados, y que en términos de la ergonomía estén provocando estrés en algún sector o punto de la ciudad. Esto es válido, tal y como se indicó para el equipamiento, infraestructura, accesibilidad o uso; poniendo como punto de referencia las actividades que las personas efectivamente realizan en el lugar (Silva, Muñoz y Belmar, 2016:23).

Por lo tanto, la consideración de estos tres elementos desde las diversas interpretaciones debe ser de manera interrelacionada, dependiendo unos de otros para la realización de los espacios donde residimos, alejándose de la tendencia existente en cuanto a la vivienda como unidad y utilizando y reinterpretando las etapas de la matriz del sistema habitacional anteriormente expuestas (como forma de analizar

la vivienda en altura en la investigación). Esto para que no se repitan análisis que en muchos casos aportan una suma de conocimientos, superpuestos de cortes y montajes de la realidad urbana que tienen poca comunicación para posibilitar nuevas formas de investigación y de generar conocimiento.

Es por esto que este apartado del hábitat residencial, así como la definición de ergonomía y sus implicancias de integración de variables , sirve como una de las estrategias para dar respuesta a los objetivos planteados de la tesis mediante el análisis de la copropiedad desde la dimensión físico-espacial, legal y social. Todo esto para la creación de lineamientos proyectuales que puedan superar la barrera del deterioro y desuso de los espacios comunes que se producen por la falta de relación entre las dimensiones mencionadas.

Es preciso aclarar que dentro de esta lógica de pensamiento es que se estructura la disposición del marco teórico, conformado principalmente de 3 dimensiones que abordan conceptos acordes a su tema central: la espacial, la legal y la social. Conceptos que se relacionan directamente unos con otros conformando una red de información cruzada, la que si bien se cataloga por cada dimensión correspondiente en este capítulo, es solo para dar una estructura y orden a la presentación de las temáticas centrales de la tesis.

DIMENSIONES		
Urbana	Humana	Perceptual
Relación hombre con objetos en su entorno y espacio público.	Describe y explicita lo que se desea del medioambiente que se habita, extensión de la relación con uno mismo y la ciudad.	Articula experiencias vivenciales de un lugar, contexto cultural, comportamiento individual y colectivo.

Tabla N° 2: Fichas de evaluación a partir de dimensiones
Fuente: (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23)

2.1. DIMENSIÓN FÍSICO - ESPACIAL

Como resultado se concibe al condominio social como un sistema de relaciones desde el enfoque del hábitat residencial y las propuestas de evaluación de la ergonomía urbana. El que compuesto por las dimensiones Física-espacial, legal y social sintetiza en estos apartados las lógicas de funcionamiento de la copropiedad como la escala de análisis escogida como objeto de este estudio que repercute considerablemente en la configuración del diseño del proyecto residencial de los condominios sociales.

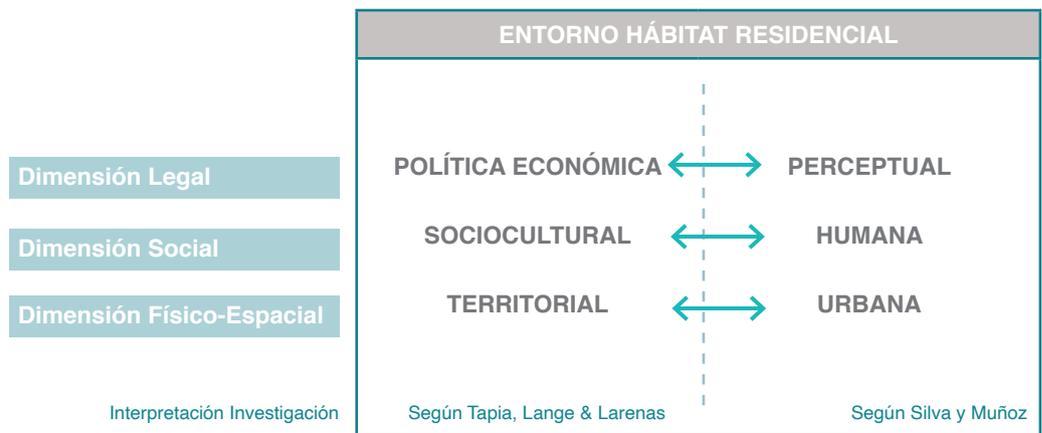


Figura N° 5: Esquema, comparación de dimensiones que componen las lógicas de funcionamiento de la copropiedad, desde la mirada del hábitat residencial y la ergonomía
 Fuente: Elaboración propia en base a documentos de (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23) & (Tapia, Lange & Larenas, 2009:51-52)



ARQUITECTURA Y MORFOLOGÍA

Dimensión Físico - Espacial

Componente físico de el condominio social, cuya expresión básica es a través de distintas escalas territoriales debidamente jerarquizadas e interrelacionada, las que van desde la vivienda hasta la región en su conjunto.

Aquí es pertinente mencionar que la escala a abordar es la del entorno inmediato de la copropiedad. Territorio cuya función principal, es ser el receptáculo de los modos de habitar de los residentes. Entablando una estrecha relación entre el hombre con este entorno, en el que se desarrollan distintas formas de apropiación espacial.

Dentro de la copropiedad se encuentran los bienes de dominio común los que se componen a grandes rasgos en: área común, servicios y zonas recreativas, instalaciones, circulaciones, mobiliario, fachada, etc.



NOCIÓN DE COPROPIEDAD

Dimensión Legal - administrativa

Conjunto de procesos sociales, políticos y económicos compuestos por: El modelo de regulación actual de la copropiedad o Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los que rigen las formas de gobernanza para la organización de los bienes de dominio común en los condominios sociales.

Modelo impulsado por parte del estado, que exige la conformación de un comité de administración con asambleas regulares y un conjunto más de reglas. Sirviendo como base para que los pobladores puedan conformar una administración destinada a la mantención de los bienes comunes y conformación de reglas de comportamiento en el espacio.



MODOS DE HABITAR

Dimensión Social

Conjunto de relaciones sociales establecidas en un territorio común por los habitantes. Una mirada desde la articulación de experiencias y vivencia de un lugar, contexto cultura, comportamiento individual y colectivo.

Formas de habitar, comportamientos, expresión de la identidad que reflejan nuestro mundo interior hacia todo lo que nos rodea. Formas de expresión fuera del marco de la ley, que impulsan a través de la resolución de problemas, organizaciones autogestionadas que conforman una comunidad, abarcando temas relacionados a la convivencia; algo en común cuya finalidad esta direccionada al espacio colectivo que comparten.

Siendo el resultado de las relaciones conformadas en la dimensión social.

Figura N°6: Dimensiones de análisis del proyecto residencial en la copropiedad
Fuente: adecuación a esquemas de (Tapia, Lange & Larenas, 2009:51-52) & (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23)

2.1. DIMENSIÓN FÍSICO - ESPACIAL

2.1.2.- El concepto de vivienda hasta el desarrollo de la tipología de condominios sociales

Para estudiar el problema habitacional es necesario enfocar la vivienda desde una perspectiva amplia. Es por lo que al profundizar en este concepto es indispensable definirla no solo por su interpretación funcional al techo de bien privado y uso individual, sino que también se constituye como un sistema integrado y no solo como una unidad, comprendiendo la incorporación de diversas escalas asociadas al proceso habitacional. (Sepúlveda Ocampo et al., 2005:14).

Asociando a la vivienda desde un enfoque que integra al conjunto de servicios habitacionales que concibe de forma inseparable al suelo, la infraestructura de urbanización y servicios y el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto cultural, socio-económico, político, físico- ambiental (Haramoto, 1983), en el marco de una propuesta de intervención que busca solucionar el problema del déficit habitacional integralmente.

Comprensión asociada a un complejo sistema residencial interior que funciona en torno a diversas escalas: “ el microsistema, donde ocurre la relación familia y vivienda; el meso-sistema, donde se llevan a cabo las relaciones entre vecinos y el entorno inmediato (escaleras, pasajes) y el macro- sistema, que incluye las relaciones de la comunidad y el del barrio” (Haramoto Nishikimoto et al., 2001:19)



Figura N°7: Matriz de Sistema Habitacional - Haramoto, 2000, INVI , FAU, U. de Chile
Fuente: Esquema de (Sepúlveda Ocampo et al., 2005)

Resultado de un proceso en permanente conformación de lugares en distintos niveles referidos el territorio, donde también resalta el hábitat urbano como factor influyente en la creación y desarrollo residencial, ya que la vivienda no es ajena a las funcionalidades que estructuran el medio circundante (servicios públicos, infraestructuras y equipamientos), siendo directamente influenciada por el contexto mayor, ya sea el barrio, la comuna y/o la ciudad.

Por otro lado, se conciben aproximaciones en la definición de la residencia desde la perspectiva de la vivienda colectiva, la que involucra la convivencia de un grupo de personas en un territorio en común, donde se comparten espacios.

Dentro del desarrollo de esta, es que se reconoce el amplio despliegue de modelos y prototipos destinados al parque habitacional de familias vulnerables, que subsidiadas por el estado residen en proyectos ejecutados por los privados. Una realidad que según González (2004) se consolida en Latinoamérica a través de una reinterpretación de la vivienda colectiva, cuyo origen se remonta a modelos del movimiento moderno, que surgieron en Europa en la cultura posbélica de los años veinte.

Dando como resultado, la producción de diseños genéricos para la solución del déficit habitacional, que, motivados por las simplificaciones progresivas a los diseños residenciales del movimiento moderno, instalan a la vivienda en altura como mecanismo de implantación de las ideas de la vida en comunidad, lo que trae consigo repercusiones que significaron una amarga experiencia para los habitantes de estos particulares espacios compartidos.

“Un elemento genérico de la vivienda colectiva fue la solución de vivienda en altura (o por pisos), bloques de viviendas de 6 a 12 niveles conectadas por puntos fijos de escaleras y ascensores. O bloques de viviendas de planta

baja y cuatro niveles solamente alimentadas por escaleras comunes y viviendas en hilera de planta baja y cuatro niveles” (González, 2004). Estas se insertan en un complejo sistema que no termina con su ocupación una vez entregada, pues se trata de un proceso de transformación continua que permite su adaptación en el tiempo según varíen las exigencias y necesidades de cada habitante (Sepúlveda et al., 2005); soluciones constructivas y estructurales de dichos bloques con un carácter inmodificable, donde el tema del crecimiento y flexibilidad del alojamiento es motivo de tanteos aún no resueltos (González, 2004).

Por otro lado, Ballén aborda el tema estableciendo “Por vivienda en altura a la vivienda colectiva o multifamiliar de alta densidad, ya que, como su nombre lo indica, acoge altos niveles de densidad poblacional que no se dan con la vivienda baja de manera planificada” (2010:38). Edificación en altura que se instala como tipología de la vivienda colectiva permitiendo iniciar procesos de densificación y racionalización del uso del suelo desde la concepción de lo colectivo; modelo socio-tipológico y urbano que nace de las respuestas desde la política pública al dilema del déficit habitacional.

En el marco de estas ideas en Chile, esta tipología pasa a denominarse condominio social en altura, la que incorpora el desarrollo de la comunidad dentro de la ecuación y toma de decisiones respecto al habitar compartido, cualidad que es objeto de análisis en esta investigación, y permite enmarcarse en la habilitación de un régimen, que implica la coexistencia de las unidades de vivienda de uso exclusivo y privado emplazadas en un territorio de dominio común denominado copropiedad.

2.1. DIMENSIÓN FÍSICO - ESPACIAL

Por otro lado, desde el aspecto normativo – legal el significado de los condominios sociales alude a “aquellos conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria, construidos por SERVIU o sus antecesores legales cuya tasación al momento de la construcción no excedió las 520 Unidades de Fomento” (MINVU, 2018:7). Tipología residencial definida desde la arquitectura en el catastro de condominios sociales, como una solución de alta densidad compuesta de edificaciones de mediana altura (torres o blocks) vinculadas entre sí por la existencia de un conjunto de bienes y espacios de dominio común (2014c).

De acuerdo con los objetivos del presente estudio es que se toma la decisión de escoger el condominio tipo A: edificaciones en altura predominantes en la política pública como mecanismo para solucionar el déficit a los más vulnerables. Por lo tanto la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria define este tipo de condominios como “las construcciones, divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común”.

En contraposición la tipología B se aplica a los conjuntos de vivienda social en extensión y refieren a “los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos”.

Asimismo cabe mencionar dentro de la definición de estas viviendas sociales el concepto de conjunto habitacional, que pertenece a la escala macro-sistema; acepción asociada intrínsecamente a la idea de esta tipología que constituye elementos fundamentales para entender el carácter y significado de condominio. Este termino se entiende como una agrupación de viviendas planificadas que conforman un ámbito de dominio compartido para la comunidad de residentes, delimitadas en un contexto mayor que constantemente interacciona con el entorno y su barrio. (MINVU, 2014:21). Desde aquí es que podemos retomar la interpretación de la vivienda desde las escalas que la componen, específicamente según la tipología de condominio tipo A en la que se expresa la escala de entorno inmediato, siendo este último concepto clave para entender el territorio de los bienes compartidos dentro del conjunto habitacional.

Es así como el entorno inmediato pasa a ser el “espacio adyacente a la vivienda o edificio, que conformado por una agrupación de viviendas dentro de un conjunto habitacional es compartido por un grupo de habitantes, de carácter semi privado o semi público, que facilita o inhibe la interacción de ello” (INVI, 2001:60).

Escala que cuenta con diversas dimensiones y tipologías incluyendo

“...pasajes, calles pequeñas, plazas, patios comunes, corredores y escaleras en bloques, entre otros” (Haramoto et al., 2001:14-15). Conformación que según Jirón et. al, 2004 es relevante para el desarrollo de la tipología de la vivienda, su forma de agrupación, textura y forma de sus límites primarios y secundarios y la densidad habitacional.

Por lo tanto dentro de las escala del meso-sistema se encuentra el objeto de estudio de esta investigación, el espacio intermedio como espacio de la copropiedad que prontamente volveremos a retomar en la dimensión social para ver las repercusiones que tiene en los habitantes.

Sin embargo a pesar de aquel planteamiento e investigación teórica de la conformación espacial de los condominios sociales (que se origina aproximadamente en la década de los 90), actualmente la visión escalar dista mucho del desarrollo evolutivo en la producción habitacional de nuestro país, priorizando en la escala de la unidad por sobre el contexto en el que se sitúan las torres de departamento, pasando a segundo plano el nivel intermedio y macro de la vivienda que es atendido una vez resueltas las necesidades de la propiedad privada.

Esto desencadena en la configuración de proyectos carentes de una idea proyectual que abarque al conjunto como un todo mediante un sistema de relaciones. Un problema ligado al abandono de los bienes comunes, donde el conjunto habitacional muchas veces se plantea como el espacio residual de los edificios construidos, dejando de lado el lugar como posibilidad de desarrollo vecinal, regido por la formación de redes de comunicación derivadas de la cercanía física entre viviendas; un problema que persiste a lo largo del tiempo.

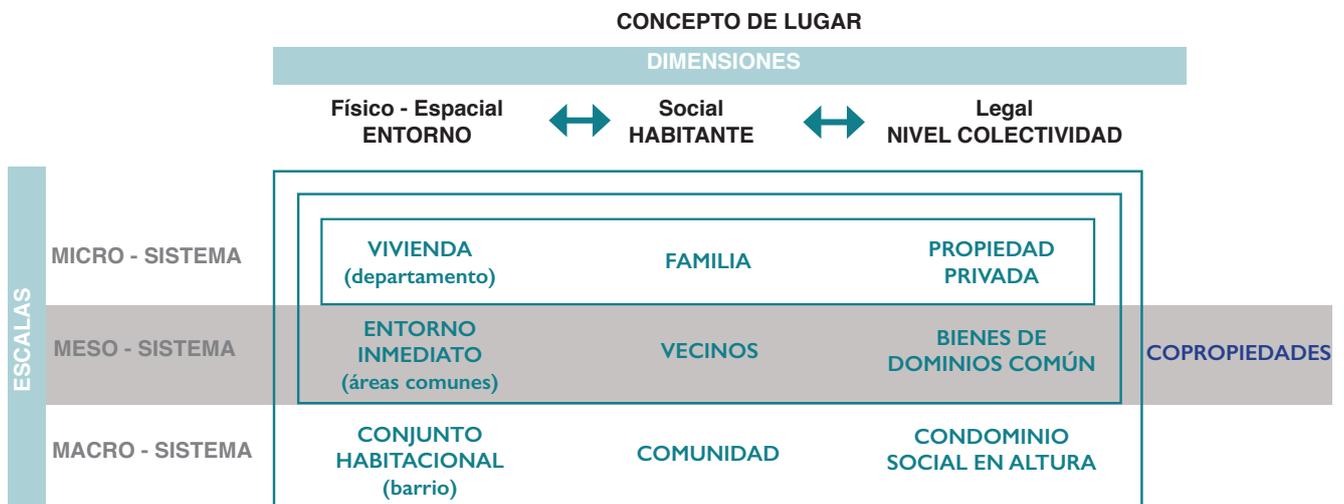


Figura N°8: Matriz de Sistema Habitacional - Haramoto, 2000, INVI , FAU, U. de Chile
Fuente: Esquema adaptado de (Sepúlveda Ocampo et al., 2005)

22

DIMENSIÓN SOCIAL MODOS DE HABITAR EN COMUNIDAD

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO

Una de las formas que plantea esta investigación para el análisis de los condominios sociales, es desde la perspectiva del habitante.

Es por esto que es necesario precisar en el concepto de vivienda desde un enfoque como proceso del hábitat social, partiendo de la definición de dos ideas estrechamente relacionadas: el hábitat y el habitar.

La primera definida desde su perspectiva espacial general, hasta especificar en el objeto de estudio de la tesis: el entorno inmediato.

Por otro lado la segunda se aborda desde la perspectiva del habitante; formas de convivir en el espacio, que dan como resultado las prácticas sociales y sus distintas expresiones. Una construcción social del hábitat que depende estrechamente de la consolidación de una comunidad, en el marco de la resolución de conflictos entre vecinos.



2.2.1.- Hábitat

En primer lugar la interpretación del hábitat parte de la premisa de ser la conformación de una experiencia constante, permanente y dinámica del ser, fundamentada en la concepción del ser humano como un habitante (INVI, 2005). Según Giraldo el lugar espacial que habita el ser humano, referido a la forma cómo los habitantes le damos sentido a nuestro hábitat (2004). Por lo tanto, es “aquél espacio intervenido directamente y activamente por los habitantes donde éstos encuentran y reflejan la posibilidad de construir, generar y crear un ambiente particular y distintivo, un entorno” (Tapia, Lange y Larena, 2009: 51).

En la misma lógica Múnera y Sánchez la definen como un conjunto de procesos en el que “El hábitat y las formas de habitar humano se construyen, de-construyen permanentemente (...), a partir de la interacción de individuos y grupos humanos diversos” (2012:77) Resultando en un entorno en permanente conformación, a través de un sistema de relaciones que se desarrollan gradualmente en el tiempo.

Convirtiéndose entonces el hábitat, en el medio en el que se desarrolla el encuentro del recurso humano traducido con el territorio (secretaría de Gobernación, 2002). Es así como “La construcción social del hábitat parte de la proyección y actuación directa de quienes lo habitan, sin desconocer la participación de otros actores provenientes del Estado, el capital, organizaciones de desarrollo social de carácter local o internacional” (Múnera y Sanchez, 2012:90).

De este modo, al desarrollarse en este medio puede caracterizarse como un proceso continuo e inacabado, donde el punto de partida va más allá de una realidad física preexistente, ya que el sujeto al ser consciente, responsable y activo en la conducción de sus procesos de producción, establece relaciones con el espacio; los usos, las modificaciones y la significación, que terminan por consolidar y mejorar su entorno.

Así esta investigación para acotar el territorio de estudio se enmarca en el análisis de la vivienda, ya que si bien la experiencia se desarrolla en todo momento y en diferentes espacios, es en el condominio que se vuelve un espacio estratégico, pues toma protagonismo respecto a los espacios que se habitan.

Situándonos en el concepto de vivienda es “todo ámbito físico protegido y estable, que posibilita la intimidad personal y familiar, y que está integrado mediante significación compartida, a lo comunitario -en cuanto a costumbres- y a lo social -en cuanto a normas-, que regulan los hábitos cotidianos” (Rugeiro, 2000).

2.2. DIMENSIÓN SOCIAL

De acuerdo con esta óptica Ballén (2010) declara que la vivienda en altura no solo refiere a las acciones físico-funcionales de la unidad, integrando en torno al espacio y las formas las características y dinámicas de cómo se desenvuelven y conviven individuos y comunidad.

Según Canter (1997) formas de habitar que “no conciernen exclusivamente a las actividades o sólo a los edificios que las alojan, sino a aquellas unidades de experiencia dentro de las cuales las actividades y la forma física están amalgamadas”. Relación necesaria que Haramoto et. al. Otorga a los elementos propios del entorno (dimensión físico-espacial) y los comportamientos y las motivaciones del habitante (dimensión psico-social) (2001:12). Incorporando a su vez a la organización, el consenso mutuo y las normas sociales como entes legales u autónomos encargados que para la mantención y acuerdos de convivencia.

En otras palabras, la vivienda funciona como el refugio espacial de los hábitos cotidianos, la que se pretende analizar más allá de su composición espacial y normativa-legal, entendiendo que esta involucra un proceso vital para la realización plena del ser humano, en el que se desarrollan determinados modos de habitar característicos por parte de los usuarios.

Es aquí donde la copropiedad toma especial relevancia, ya que viene a ser el espacio de interés a analizar que refleja los hábitos cotidianos de manera individual como de forma comunitaria de los usuarios. Aquel entorno inmediato que definimos anteriormente en términos espaciales, ahora lo abordaremos por su significado social, definición que viene a ser clave en la delimitación del territorio, en el que los residentes se pueden expresar.

Sepúlveda et al. define al entorno inmediato como la estructura físico-espacial compartida, que permite que un conjunto de familias que habitan próximas debido a la cercanía de sus viviendas, conformen un sistema de comunicaciones con sentido (1992:22-23). “Un territorio caracterizado por un sistema social distinto al nivel familiar donde, al estar bien conformados, se fortalecen los sentimientos de identificación, territorialidad y arraigo” (Jirón et al., 2004)

“El sentido propio de este sistema (comunal) es diferente al familiar y al vecinal, orientándose más bien a la solución colectiva de problemas que afectan a las personas que habitan los conjuntos residenciales, contribuyendo a su desarrollo progresivo” (Sepúlveda Mellado y Sepúlveda Swatson, 2003)

Desde aquí la escala de entorno inmediato pasa a ser un concepto clave para entender el territorio de los bienes comunes dentro del conjunto habitacional ya que corresponde al lugar compartido, el cual

no necesariamente esta compuesto por un territorio construido o un techo propiamente tal, convirtiéndose en el receptáculo de las expresiones de los habitantes y por consiguiente constituyéndose como un hábitat, en la medida que proyecta nuestra interioridad hacia una exterioridad.

2.2.2.- Habitar

Como resultado en este sitio geográfico existe una compleja relación que establecen los usuarios con el espacio que los rodea, donde el habitar forma parte esencial de estas interacciones.

Esta amplia noción del habitar deriva de interpretaciones de la autora (Giglia, 2012:13), la cual lo expone como la manera en que la cultura se manifiesta en el espacio, haciéndose presente mediante la intervención humana. Aludiendo por tanto "...a todas las actividades propiamente humanas (prácticas y representaciones) que hacen posible la presencia -más o menos estable, efímera o móvil- de un sujeto en un determinado lugar y de ahí su relación con otros sujetos"

Por otro lado Doberti (2012) plantea que "no existe ninguna persona que no habite y no hay momento alguno en que no lo haga: habitamos todos y habitamos siempre", hecho ineludible que responde a la capacidad innata de la condición humana de habitar. Una expresión que revela la relación entre el espacio y la sociedad, que traduce al territorio como el hábitat, receptor de nuestra formas de habitar.

Así este habitar se enmarca dentro del desarrollo de las dinámicas sociales, composición variada que alude a la convivencia familiar, las actividades sexuales, las prácticas comerciales, así como acciones tan básica como comer y festejar , entre otros (De Certeau, M., Giard, I. & Mayol, P., 1999).

El habitar "es un conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacio-temporal, al mismo tiempo reconociéndolo y estableciéndolo" (Giglia, 2012:13). Comprendiendo el habitar desde distintos formas y modos que se ejercen en un espacio determinado, modos de habitar se traducen en distintas practicas sociales.

Por esta razón al hablar de las prácticas sociales nos referimos a la manera en que las personas se desenvuelven en su cotidiano vivir, desde una perspectiva de relaciones directas entre personas, entorno a un espacio habitado. Y que pueden influir directamente en la composición y realización del correcto uso y transformación de los espacios comunes no construidos que se comparten en los condominios.

2.2.3.- Prácticas sociales

Según Arístia la definición de practicas sociales radica en la distinción de esta como un nexo de maneras de desempeñar una actividad, forma rutinizada de conducta que está compuesta por distintos elementos interconectados que se despliegan en el tiempo y espacio, integrando una unidad (2017:224).

Existiendo así un conjunto de elementos específicos que componen las prácticas, que varían según el autor, pero que Arístia define en base a las investigaciones de Shove, Pantzar y Watson a partir de tres elementos: las competencias, materialidades y sentido, “las cuales se vinculan en la ejecución de un conjunto de actividades determinadas”. Otorgando así, en su definición un énfasis en la multiplicidad de componentes que las estructuran, cuya característica es justamente la capacidad de anudar -en la actividad concreta- distintos elementos.

Las competencias, dicen relación al conjunto de saberes prácticos y habilidades, pudiendo estar formalizadas en reglas, procedimientos o manuales; El sentido como el conjunto amplio de aspectos tele-afectivos, valoraciones y repertorios culturales, esto comprende los repertorios de valoración de las actividades, así como el conjunto de significados, creencias y emociones asociados a una práctica concreta; y por último las materialidades involucran la totalidad de las herramientas, infraestructuras y recursos que participan de la realización de una práctica, definiendo la posibilidad de existencia de la misma, así como sus transformaciones (Arístia, 2017:224).

Así la ejecución misma de la actividad involucra la incorporación de un sistema o red de elementos directamente relacionados, que coexisten activamente y donde cada uno es imprescindible para el desarrollo de la actividad. Tomando a las prácticas como un sistema con variadas dimensiones que son indisolubles para la realización de las prácticas mismas.

Relaciones basadas en el carácter cotidiano, aludiendo a todo lo que se realiza en el diario vivir, permitiendo comprender el comportamiento cotidiano y habitual de los habitantes, así como también el espacio habitado

Siguiendo con esta lógica, Güell, Frei y Palestini (2009) aborda a las prácticas sociales como: “...esos procesos de articulación. Maneras de actuar y relacionarse que despliegan los actores reales en espacios concretos para satisfacer sus necesidades”.

Otra forma de catalogar las formas de expresión de dichas prácticas tiene que ver con la interpretación de Doberti: “Una práctica social es un conjunto de actividades -o sea de hablases y de comportamientos- que son aceptadas, legitimadas y nominadas, por lo general, y en efecto se ejercen” (2012:86)

Bajo esta premisa los comportamientos humanos vinculados a las prácticas sociales, variados, irrepetibles y dispersos configuran infinitas formas de habitar los espacios comunes, a partir de la clasificación y orden en 4 elementos: el lugar, la legalidad, los comportamientos y las conformaciones.

Las primeras dos se asocian a el marco territorial y los límites socialmente codificados que restringen las practicas sociales a determinados fines, el primero en un medio o localización particular y el segundo mediante acuerdos o concesiones de la comunidad. Al mismo tiempo se desarrollan los comportamientos y las conformaciones asociados respectivamente a “las prácticas sociales en el espacio, las cuales van desde los hábitos más cotidianos hasta las relaciones sociales más complejas” y finalmente a “la expresión espacial de las formas de habitar, y se visualizarían en las formas y materiales que componen cada lugar existente” (Doberti, 2012)

En este caso es menester descartar que para esta investigación las prácticas sociales a destacar y a las que nos referiremos posteriormente en la recolección de información son las que involucran al colectivo o tienen un grado de influencia en este y sus respectivos comportamientos en las áreas comunes,

Se reconoce en cada definición y sub-categoría de las prácticas sociales la expresión de la naturaleza multidisciplinar, a través de las distintas formas de expresión o variantes de las prácticas sociales.

Haciendo una comparación y reinterpretación entre los elementos bibliográficos presentes según Arístia y Doberti y las dimensiones propuestas de análisis (ver en figura 5). Tomando a las prácticas como un sistema con variadas dimensiones que son indisolubles para la realización de las prácticas mismas.

Esto habla de la mirada multidimensional que pretende consagrar la tesis, no solo desde los aspectos del análisis y estructuración del material bibliográfico y la información recaudada del caso de estudio, sino que también de la incorporación de una mirada sistemática en la identificación de las prácticas sociales

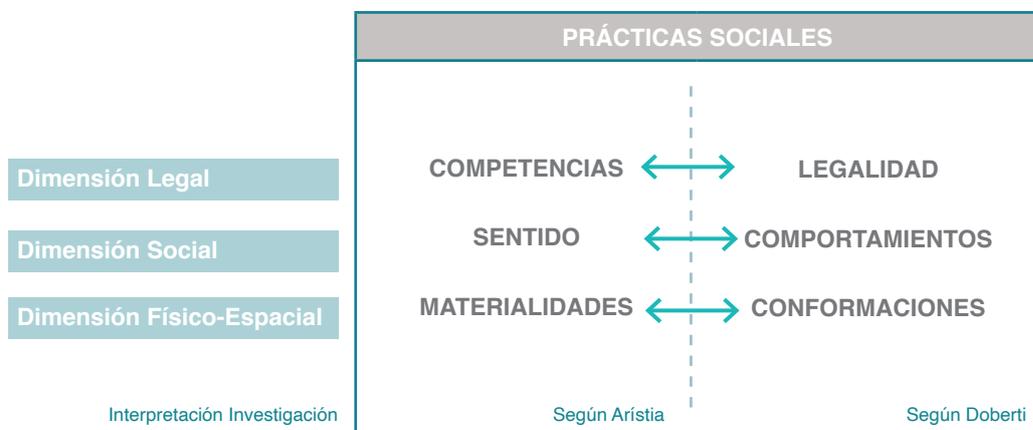


Figura N°9: Comparación de categorización prácticas sociales
Fuente: (Hernández, 2019:30)

2.2.4.- Estrategias adaptativas

En el caso de los condominios sociales la ratificación de ciertos problemas por parte de los pobladores en el habitar de los condominios sociales significa la realización de formas de expresión que permitan apalear las diferentes dificultades que traen consigo el enfrentarse cotidianamente al deterioro y desuso de las áreas comunes y vulnerabilidades referentes a la convivencia vecinal y localización periférica del conjunto. Problemas que radican en parte por los proyectos que forma parte de una solución habitacional estandarizada otorgada por parte del Estado, que no consideró a sus futuros habitantes en su propio diseño

Dentro de este contexto es que las prácticas sociales desplegadas por los habitantes pasan a ser las formas de dar respuestas a las necesidades y conflictos que surgen en este contexto deteriorado, obligando a los usuarios a adaptarse al medio en el que se desarrollan; una respuesta que generan los habitantes sobre el hábitat que enfrentan, conflictos que despliegan una nueva categoría de prácticas sociales las estrategias adaptativas.

Un claro ejemplo de esto es:

“En estos dominios hemos podido observar durante largo tiempo y en reiteradas oportunidades, como en viviendas modestísimas existe una habilitación de ante-jardines, instalación cercos, arreglos de fachadas, construcciones de soportantes, parrones, pérgolas y asientos, apropiación de territorios que, a veces suponen la inversión de ingentes sumas de dinero dado el presupuesto familiar...El problema de la motivación y de las necesidades hace así presente” (Haramoto, 1990:23)

Despliegue de estrategias adaptativas originadas por la falta de soluciones adecuadas para cumplir las necesidades o expectativas de las personas, referentes a las áreas y bienes comunes de los Condominios Sociales en Chile. Desfase que obliga a los habitantes a “adaptarse a lo que estos espacios les ofrecen sin muchas posibilidades de elegir” (Fondecyt N°11191158, 2019).

Expresiones de aquellos son la práctica de construir cierres o límites para apropiarse del espacios públicos disponible y generar una ampliación. Esta se relaciona a una serie de convenciones y significados que establecen la práctica de poner una reja, por ejemplo, por cuanto está asociada al valor de la seguridad y la privacidad. (Arístia, 2017:225).

Estrategias adaptativas que se relacionan a intervenciones en el territorio, donde los habitantes se convierten en entes activos, dotando

de sentido y pertenencia al espacio, “producto de un proceso de construcción social, en el cual los seres humanos intervienen directa, activa y progresivamente mediante la incorporación de distintas formas de organizaciones socioculturales, territoriales y político económicas“ (Marín, 2012:48)

Frente a esto, se reconoce que la arquitectura se vuelve una expresión del habitar en tanto funciona como refugio de nuestros cuerpos y expresión de nuestras conciencias (Pallasmaa, J., 2016), ya que las formas de intervención de nuestro territorio son un reflejo de cómo entendemos el mundo y cómo ejercemos nuestra influencia sobre él (Beveridge y Koch, 2017).

Imagen 2. Propuesta de integración escalar de las interacciones personas-objetos-entorno



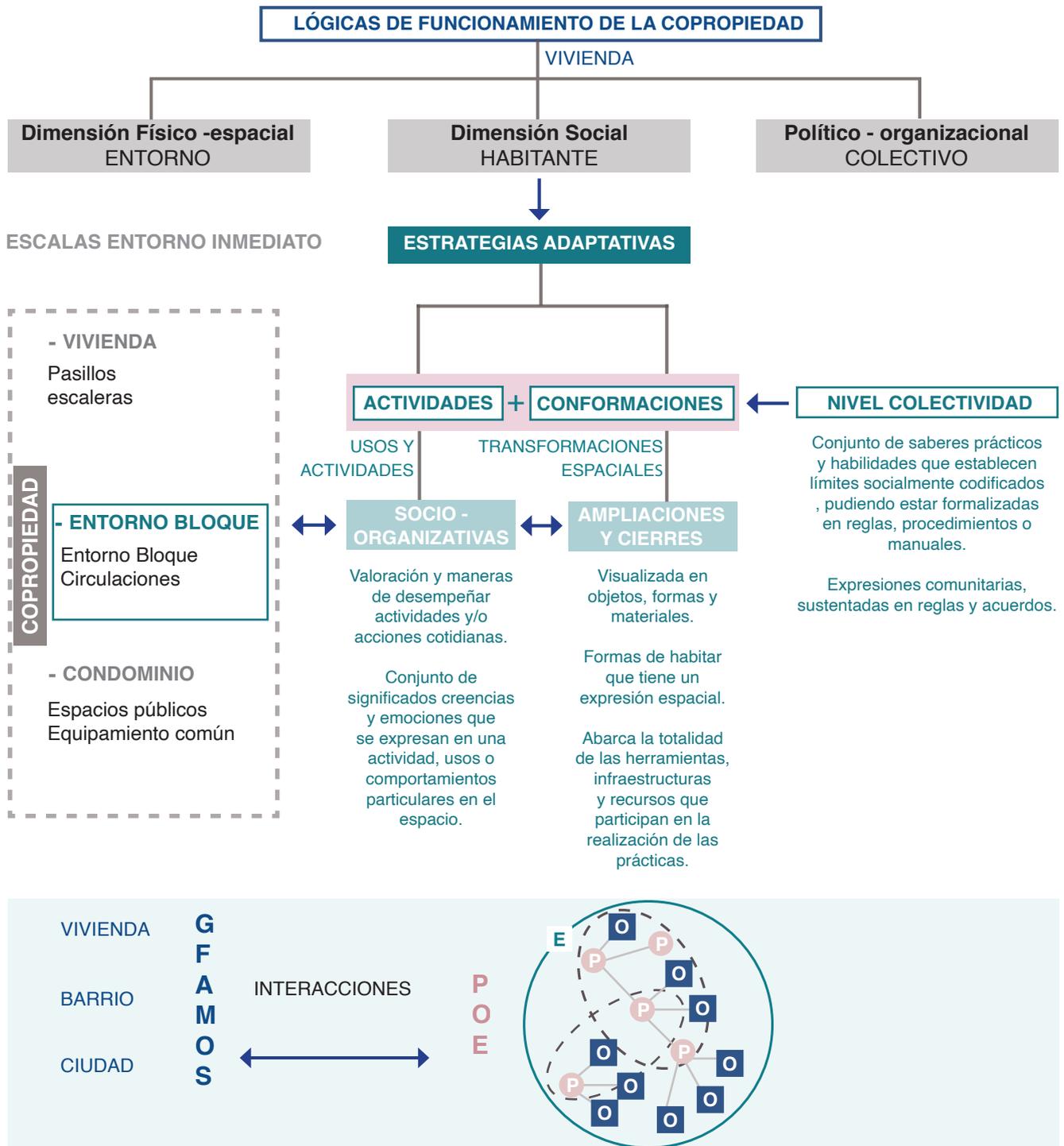
POE: PERSONAS, OBJETOS, ENTORNO

GFAMOS: FACTORES GENERALES, FISICOS, AMBIENTALES, MENTALES, ORGANIZACIONALES, PSICOSOCIALES

Fuente: elaboración propia.

Nota. El esquema muestra en el centro las interacciones entre lo humano (usos y prácticas) y lo urbano (el territorio con sus exigencias) a las cuales se vinculan bidireccionalmente, por un lado, el POE (análisis sistémico Persona, Objeto, Entorno) y, por el otro, el GFAMOS (que muestra los factores disergonómicos presentes en las distintas escalas de la ciudad). En el costado izquierdo se esquematizan escalas urbanas (vivienda, barrio, ciudad) con enfoque de hábitat residencial, es decir, considerando lo sociocultural y lo político económico operando en el territorio.

Figura N°10: Propuesta de integración escalar de las interacciones personas -objetos -entorno Fuente: (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23)



VIVIENDA

BARRIO

CIUDAD

**G
F
A
M
O
S**

INTERACCIONES

←→

**P
O
E**

Figura N°11: Propuesta de categorías estrategias adaptativas dentro de la visión sistémica en la escala de la copropiedad
Fuente: (Silva Muñoz y Belmar, 2016:23)

La copropiedad como espacio colectivo, lugar de expresión de las estrategias adaptativas
Dentro de los modos de habitar se establece una red de relaciones entre las estrategias adaptativas desplegadas por parte de los habitantes mediante expresión de la formas de desempeñar una actividad en el espacio colectivo y que grado de repercusión tienen en este. Esto a través de la incorporación de las distintas clasificaciones de estas practicas sociales en base a las 2 dimensiones ya expuestas que conectadas con la interacción continua de territorio en la escala de la copropiedad dan como resultado mecanismo capaces de reflejar los problemas y necesidades de los usuarios del conjunto habitacional.

2.2.5. Los pro-comunes desde el habitar colectivo

Cuando profundizamos en los modos de vida que se desarrollan dentro de los condominios, es necesario recalcar que si bien se plantean como tipologías de vida comunitaria, no necesariamente se practica esta dinámica de convivencia.

La realidad dista mucho de lo planteado teóricamente, ya que si bien existen familias que comparten un territorio en común, esto no las obliga a interactuar y generar vínculos estrechos entre vecinos (aunque muchas veces sea necesario), identificando cosas en común que no van más allá de disponer de la misma dirección postal y que no son suficientes para establecer lazos más fuertes y duraderos. Comportamientos que pueden ser en parte motivados por el cambio de las costumbres habitacionales de los beneficiarios, que pasan drásticamente de una tipología de un solo piso, a una de departamento con bienes compartidos.

Teniendo este hecho claro, al recapitular en las definiciones de prácticas sociales, es necesario destacar las formas de habitar destinadas a contribuir de forma colectiva en los condominios de vivienda social, cuya relevancia se atribuye a las repercusiones que tienen estas prácticas en el objeto de análisis de la tesis: el espacio colectivo, el cual se encuentra en constante producción debido a la interacción que los habitantes efectúan sobre él.

“Lo común debe ser comprendido como un conjunto de prácticas y de valores dirigidos a defender los intereses de la comunidad de cara a la agresión constante de las clases dominantes” (Laval y Dardot, 2015:417)

Entendido que una vez que se identifican el despliegues de las estrategias adaptativas direccionados a lo a satisfacer las necesidades de una comunidad es que hablamos de la practica sociales como expresión de un común.

Lo común como un tipo de práctica constituida como un principio político, conceptualizándolo como una “co-actividad y co-obligación, co-operación y reciprocidad”. Es este “hacer-juntos” lo que permite que un grupo de individuos se comprometan en una misma tarea y produzcan normas morales y jurídicas que regulan su acción, generando una reciprocidad entre quienes participan en una actividad o comparten un modo de existencia (Laval y Dardot, 2015:417).

2.3

DIMENSIÓN LEGAL NOCIÓN DE LA COPROPIEDAD

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO

La dimensión legal incorpora aquellos elementos que aluden a la ley de copropiedad, así como a los aspectos institucionales y las implicancias administrativas que están entorno a la producción actual habitacional. Donde no solo se profundiza en la regeneración de vivienda, ya que también abarca la producción de vivienda nueva.

Su finalidad es contextualizar la Política habitacional desarrollada en Chile en materia de administración de áreas comunes en las viviendas sociales en altura.



2.3.1.- De la Ley de venta por piso a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en el Chile actual

a) Políticas previas a la Ley No 19.537

Antes de la incorporación y ejecución de la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se había instaurado en Chile la Ley N° 6.071, de propiedad horizontal, también conocida como Ley de Venta por Pisos. vigente desde 1937 hasta 1997. Esta establece las bases que configurarán posteriormente la actual Legislación sobre la vida en comunidad, en los condominios sociales en altura.

El objetivo principal que llevo a la instauración de este Marco Normativo, es ser la primera Política Habitacional encargada de normar la relación entre la propiedad privada y la administración de bienes comunes. El antecedente, que marca el primer esfuerzo en concebir a la vivienda colectiva, como un caso particular a analizar y regularizar en la Política Habitacional. Estableciendo como primera necesidad, la correcta administración de los bienes comunes de las viviendas sociales en altura y las emergentes tipologías a instaurar, a lo largo de este período que data de 1936 a 1952.

Es así, como se define entonces que “...todos los espacios públicos, así como las áreas libres dispuestas entre bloques corresponde a espacios comunes de carácter privado y administración colectiva de los propietarios de las unidades que conforman el edificio” (Rivas, 2018). Ley que exige como punto de partida: - La presencia obligatoria de un administrador, cuya función principal consista en ser el encargado de velar y mantener los inmuebles comunes. A su vez exige - La existencia de un reglamento -de copropiedad-, que garantice los derechos y deberes frente a un sistema de bienes comunitarios.

Definiendo como tal, un sistema de normas que regula los bienes y espacios comunes no construidos, constituyendo los derechos de cada propietario de forma igualitaria respecto al inmueble en su totalidad. Así los edificios de dos o más pisos pueden pertenecer a distintos dueños, en el que existe un consenso de como vivir en comunidad, con espacios de uso compartido entre vecinos.

“En esta lógica, la ley también hace hincapié en el hecho de vivir en comunidad, a partir de la posesión de los bienes comunes, haciendo especial mención a la «mantención de la tranquilidad del edificio, el no provocar ruidos molestos, el respeto a las horas de descanso y de atenerse a la moral y buenas costumbres...”(BUSTOS, 2014:81).

2.3. DIMENSIÓN LEGAL

Por último cabe destacar la principal diferencia entre la política actual y La Ley de Venta por Pisos (que motiva la modificación de estas normas a lo largo de los años), es que esta última no incorporaba dentro de su legislación la regulación de los condominios de vivienda social en altura, como un punto especial en su normativa, imposibilitando la resolución de problemáticas referentes al deterioro de estos conjuntos, como tipología específica a analizar.

b) Creación de la Ley Copropiedad Inmobiliaria

La existencia de una gran dispersión por parte de la Política Habitacional en materia de un cuerpo Normativo que agrupara los contenidos de Copropiedad Inmobiliaria, fueron uno de los principales impulsores para la aplicación de una nueva Ley, que contemplara de forma más sustancial toda base de normas respecto al habitar en la vivienda social. Donde la legislación decide regular la vida en comunidad, tratando de otorgar soluciones a los conflictos que podrían ir surgiendo en este tipo de condominios.

Así nace la Ley de Copropiedad Inmobiliaria No 19.537 en el año 1997, como iniciativa por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por un lado involucrando la preocupación por parte del Estado, para incorporar proyectos en los bienes comunes, que fomenten el uso de los espacios públicos de los condominios, así como también la necesidad una administración para estas tipologías. Y determinando la necesidad de encontrar un instrumento legal que regulará los conjuntos habitacionales y que garantizará la conservación y renovación de estos (Tapia, 1998).

A su vez la expansión horizontal de las ciudades a suelo agrícola, permiten otorgar cierto énfasis en la necesidad de un crecimiento vertical y aumento en la densidad de las viviendas construidas; esto para evitar, el gasto e incorporación de más infraestructura urbana a la polis, como así, la expulsión hacia la periferia, a lo pobladores con menos recursos. Un aspecto que la vida en comunidad impulsada por la Ley de Copropiedad pretende solucionar, al fomentar la vida y conveniencia en recintos de mayor altura y densidad como los Condominios Sociales. Así la posibilidad de vivir en un régimen de propiedad horizontal, permite responder al deseo de la población de habitar en las grandes ciudades.

Por ende durante la discusión legislativa para la aprobación de esta ley, se dio importancia a incorporar un título específico respecto a los CC.SS, “considerando las dificultades de administración que presentan, su gran volumen (de cientos de unidades de vivienda) y el desconocimiento que muchas veces existía por parte de los copropietarios respecto de la propiedad individual y común” (Ramaciotti, 2017, p. 19).

2.3. DIMENSIÓN LEGAL

2.3.2. Rol del Estado en el régimen de copropiedad

a) Políticas que aluden a los bienes compartidos Actualización y reformas Ley de Copropiedad

Desde la creación de la Ley se han instaurado 9 modificaciones en pos de mejorar el sistema legislativo de esta política habitacional. Esto con la finalidad de solucionar las problemáticas referentes al diagnóstico realizado luego de algunos años de la aplicación la Ley de copropiedad, en el que se identificó que dentro de la gama de conjuntos habitacionales edificados, pocos habían logrado establecer copropiedades, para generar organizaciones vecinales que impidan el deterioro de los condominios.

En términos de esta investigación es importante mencionar las pertinentes a los condominios sociales: la Ley No 20.168 (2007), Ley No 20.579 (2012) y Ley No 20.741 (2014).

ACTUALIZACIÓN Y REFORMAS LEY DE COPROPIEDAD	
Ley N° 20.168 (2007)	Ley N° 20.579 (2012)
<p>El artículo N° 42 indica a los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización, como entes que podrán designar por una sola vez en los condominios de vivienda social que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador con las mismas facultades y obligaciones que aquél. Permitiendo a los gobiernos locales la implementación de los programas de mejoramiento de los espacios comunes como áreas verdes o equipamientos.</p> <p>Adicionalmente se instauró el concepto de condominio social, mediante la creación de un apartado especial destinado a estos, el cual plantea otorgar ciertas facilidades respecto a los trámites para dirigir a la comunidad acorde a los conocimientos de los habitantes.</p> <p>Finalmente se establece un máximo de viviendas por copropiedad, limitando a un número de 150 unidades por condominio, para generar agrupaciones más pequeñas favoreciendo su ordenamiento y distribución.</p>	<p>Según el Artículo N°46 quáter de la ley “faculta a los municipios para la subdivisión de terrenos y bienes comunes de los condominios de vivienda social”, solicitando al DOM la división del conjunto.</p> <p>Orientada a permitir una mejor organización dentro de los condominios sociales, especialmente aquellos constituidos por un alto número de unidades.</p> <p>Esta disposición establece tres vías para solicitar la subdivisión de los condominios: mediante propuesta aprobada por un 75% de copropietarios plasmada en un plano suscrito por profesional competente; por solicitud realizada por el 10% de copropietarios para que la Dirección de Obras Municipales elabore propuesta de subdivisión; o por propuesta de plano de subdivisión elaborada de muto propio por el Municipio.</p>

Basadas en la necesidad de formalizar las copropiedades, mediante asesorías e incentivos tributarios, donde los propios habitantes entiendan la responsabilidad de administrar los bienes comunes de sus condominios, todo esto mediante la construcción de un tejido social más cohesionado. (MINVU, 2013. p, 422). Cuyo objetivo principal es combatir las dificultades respecto al uso y administración de las áreas comunes, así como los conflictos vecinales y la falta de herramientas, motivando la proliferación de ciertas irregularidades respecto al uso de las canchas y sedes sociales de los condominios, las cuales presentaban grados severos de abandono y falta de mantención.

ACTUALIZACIÓN Y REFORMAS LEY DE COPROPIEDAD
Ley N° 20.741 (2014)
<p>La cual tenía como objetivo principal “facilitar la administración y permitir que las viviendas sociales puedan postular a proyectos de mejoramiento o de ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales” (BCN, 2014:82):</p> <p>a) Rebaja los quórum para la adopción de acuerdos.</p> <p>b) Permite que las postulaciones a los subsidios puedan hacerse por block de departamentos y sin que todos sus habitantes tengan Ficha de Protección Social.</p> <p>c) Libera a los condominios sociales de la obligación de constituir un “fondo de reserva”.</p> <p>d) Posibilita que dos o más condominios de una misma comuna tengan la misma administración.</p> <p>e) Faculta a las empresas proveedoras de servicios para que realicen el cobro de gastos comunes, previo acuerdo con el condominio.</p> <p>f) Clarifica que las municipalidades pueden destinar fondos a la mantención de los bienes comunes de los condominios sociales.</p> <p>g) Faculta a las municipalidades para destinar fondos a la mantención de los bienes comunes, e introduce el concepto de ‘proyectos integrados’, que otorga beneficios urbanísticos para condominios de estas características.</p> <p>h) Crea un registro municipal de condominios sociales.</p>

Tabla N° 3: Actualización y reformas Ley de Copropiedad
 Fuente: Elaboración propia en base a (Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.357, 1997)

2.3.3. Tipo de bienes en la vivienda colectiva

Cuando nos referimos a las áreas comunes o espacio colectivo en los condominios de vivienda social, es imprescindible abordar el concepto de bien común y bien privado dentro de la asignación a la propiedad del terreno, ya que al vivir en comunidad se es propietario de un departamento de forma individual, pero también se es dueño de forma común del entorno que rodea a los edificios.

Es así como frecuentemente se confunde la dimensión pública con el bien común y el bien privado, dentro de la distribución de dominios en la vivienda colectiva, necesitando precisar sus diferencias. En primer lugar el espacio público se define según el artículo 135 de la ley como un bien nacional de uso público (abarca las calles, avenidas, áreas verdes, etc.) con las siguientes características: por un lado son bienes excluyentes donde no se puede mantener a los que no han pagado por un bien que consuman, y por el otro lado son bienes no competitivos donde lo que consume un individuo no limita el consumo de otros (Samuelson, 1954).

Asimismo desde el régimen de copropiedad inmobiliaria en el Título 1 se abordan dos conceptos principales: el de uso exclusivo al que nosotros nos referiremos en esta investigación como bien privado y el bien de dominio común o bien común (1997).

El primero comprendido como el inmueble o unidad que integran un condominio pudiendo ser desde viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios, entre otros (Ley N° 19.537, 1997). Cuya denominación de uso exclusivo hace alusión a los bienes privados como excluibles, en el cual el individuo no puede ser considerado dentro del consumo de bienes a menos que pague (Samuelson, 1954).

El segundo apartado relacionado al bien de dominio común, involucra a los “bienes sobre los cuales todos los copropietarios tienen derechos dentro del terreno del condominio” (MINVU, 2014:27).

Refiriéndose a todos aquellos “que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres y escaleras, así como tipo de instalaciones generales (...), circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, dependencias de servicios comunes destinadas al funcionamiento de la administración (...) y finalmente aquellos inmuebles destinados al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios” (Ley No 19.537, 1997).

Concepto de bienes de dominio común construido en función de la concepción de propiedad, compuesto el terreno, espacios, mobiliarios, instalaciones y construcciones de dominio común al interior de un condominio. “Aquellos cuyo uso y disfrute pertenece a todos, sin que pueda atribuirse particularmente a ninguna persona, de manera que están disponibles para todos los miembros de una comunidad determinada” (Zubero, 2012)

Aquí es preciso hacer una distinción entre bien común y el espacio comunitario o colectivo. El bien común desde el territorio del conjunto habitacional corresponde a todos los elementos comunes presentes dentro de la copropiedad: desde el terreno o área, el mobiliario, las instalaciones, las construcciones.

En cambio el segundo no responde a una de las categorías pertenecientes al bien común, pero si se acerca al concepto de área dominio común en la que se emplazan los bloques de departamento, la que es parte de los elementos que componen los bienes comunes del condominio, y a la cual se le asignan un programas y servicios (áreas verdes, espacios de recreación y esparcimiento) destinados al uso común. La diferencia radica a que el espacio colectivo no está obligado a consolidarse dentro de la copropiedad, pudiendo no ser exclusivo de la comunidad del conjunto.

Por lo tanto el espacio colectivo es el que se dispone para el desarrollo de las actividades, comportamientos y formas de habitar comunitarias -que pueden estar enmarcado o no dentro de los límites de la copropiedad-, destinado a satisfacer ciertas necesidades de la comunidad con la asignación de un uso específico. Por ejemplo: piscina, huerto, cancha, entre otros

Es así como dentro del loteo perteneciente al conjunto habitacional se enmarcan distintas dinámicas de propiedad; tipos de bienes

o inmuebles (bienes públicos, comunes y privados).

Por un lado tenemos las calles y pasajes que proporcionan la trama vial del conjunto, y las plazas o áreas verdes que sirven como lugares de recreación, los cuales son de acceso público. Por otro están los bienes comunes circunscritos a la copropiedad, espacios como las circulaciones, instalaciones y todo lo que refiere al entorno del bloque de departamentos etc., siendo de uso común para todos los residentes. Y por último se encuentran los bienes privados, determinados por los departamentos de cada familia; bienes de uso individual que componen el conjunto habitacional

Es así como se establece una relación estrecha entre el bien público y el bien privado, ya que ambos pueden servir como espacio colectivo, receptáculo de las formas de expresión de la comunidad.

El espacio colectivo como receptáculo de las formas de expresión de la comunidad, estando presente en el bien público como privado.

Como resultado se identifica una relación entre el espacio público, el privado y el colectivo en base a la posibilidad dentro de las múltiples tipologías previstas en la vivienda en altura a que coincidan en la asignación del terreno, sin embargo no significa que tengan la misma connotación y grado de repercusión en el medioambiente.

2.3.4. Aproximaciones a la idea de lógicas de funcionamiento de la copropiedad

Habitar en condominios de vivienda social en altura bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, conlleva a habitar de manera colectiva y a preocuparse en comunidad sobre la administración de las áreas comunes que conforman el condominio. Es así como la incorporación en el país de “La edificación en altura determina la implementación de una estructura de espacios colectivos y bienes de propiedad de uso de una comunidad en particular, hecho a partir del cual se configura el concepto de copropiedad” (Bustos, 2014:81). Siendo aquel dominio común que se encuentra regulado dentro de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, promulgada en el año 1997.

Según este marco normativo “es una forma particular de propiedad inmobiliaria” (Ley N° 19.537, 1997) que se practica en los condominios colectivos, donde las distintas partes de un edificio puedan estar sujetas, algunas a la propiedad individual y otras a la propiedad común. “Por lo general corresponde a edificios de departamentos que se han construido sobre un terreno común” (MINVU, 2014:26); espacio compartido de la copropiedad.

Otra definición remite a la existencia de una propiedad común que vincula legalmente a un determinado número de copropietarios, pudiendo existir uno o varias copropiedades en un mismo conjunto habitacional (MINVU, 2014c). En otras palabras existe copropiedad cuando dos o más personas son dueñas de un mismo bien.

La constitución de dicho régimen se enmarca dentro de un acto jurídico formal en el que los propietarios del inmueble compartido declaran ante notario público su voluntad de regularizar esta modalidad administrativa del colectivo para beneficio de la convivencia vecinal (BCN, 2018). Declarando ciertos límites espaciales infranqueables que rigen el grado de influencia de cada copropiedad que componga el conjunto habitacional, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin des-merito de su propiedad privativa. Instalando entonces a la copropiedad como organizador legal de los espacios colectivos de la vivienda social en altura.

Entendiendo así la copropiedad como los terrenos o construcciones, donde coexisten bienes que son de todos y bienes que son de cada propietario. Siendo los copropietarios los dueños de los departamentos que conforman el condominio, que tienen derecho a un mismo bien, regidos por el régimen de copropiedad, por el hecho de poseer bienes privados y comunes.

Por lo tanto, la copropiedad si bien esta normada y se rige bajo ciertos reglamentos, está a su vez, esta ligada y depende directamente de la organización comunitaria del conjunto habitacional, involucrando el componente social como un elemento esencial a la hora de la construcción de la copropiedad. Por ende si la regulación de los comportamientos y derechos vecinales no resultase, no se estaría llevando a cabo en su totalidad, ya que faltaría la identificación del habitante con el espacio, como también los consensos pertinentes a la administración y mantención de los espacios comunes.

Retomando el concepto de común el cual debe ser comprendido como un conjunto de prácticas y de valores dirigidos a defender los intereses de la comunidad...” (Laval y Dardot, 2015:417). Es que podemos establecer un vínculo entre lo planteado y las lógicas de funcionamiento de la copropiedad, donde esta última incorporan ciertas características de un común.

Desde el campo económico, los “comunes” o bienes comunes (commons), han sido definidos:

Como recursos (en sentido amplio: materiales o inmateriales, servicios) movilizados por una acción colectiva con finalidad de interés compartido (...) Su modo de producción y/o de gestión (por la acción colectiva) los distingue de los bienes privados (producidos por los individuos para ellos mismos o para el mercado) y de los públicos (producidos y/o regulados por la esfera pública) (Letelier, Michelettu, & Vanhulst, 2016, pág. 108).

Donde los comunes o bienes comunes desde la dimensión social pasan a llamarse copropiedad en esta investigación, al situarnos específicamente en el condominio de vivienda social en Chile, por lo que al referirnos al concepto de bien común se hará desde el recurso material

que define la Ley de Copropiedad (apartado anterior 3.2.1 marco teórico).

Estableciendo un símil con lo sugerido por Letelier et. al, (2016), quienes consideran la posibilidad de concebir el barrio como un común, la copropiedad es ese espacio colectivo del condominio que surge del resultado de un conjunto de prácticas, dinámicas sociales y económicas, que operan desde el ámbito privado, público y también desde el entorno social y comunitario; siendo éstas últimas, las “prácticas de reproducción social del condominio”, la base desde donde podría ser considerado el condominio como un común” (Letelier et. al, 2016).

Desde aquí es pertinente hacer alusión a las lógicas de funcionamiento de la copropiedad y como se entienden en este estudio: una interpretación del despliegue de los diferentes elementos que componen esta forma particular de propiedad, a la que se le otorga una mayor profundidad teórica al involucrar la visión espacial desde los bienes comunes, el punto de vista administrativo y organizativo que exige la norma al regular la vida en comunidad desde la ley de copropiedad y las expresiones de los habitantes al hacer uso de esos espacios e identificarse con ellos, que se traduce en la conformación de redes sociales entre vecinos como un colectivo organizado (que puede coincidir o no con el marco legal). Un enfoque sistemático como se menciona en el apartado 2.1.1.de la dimensión físico - espacial del marco teórico

Entendida la copropiedad no solo como el espacio común, sino que también como el espacio común dispuesto de forma estratégica para una mejor administración, a través de la asignación de las copropiedades, los límite.

CAPÍTULO 03

MARCO METODOLÓGICO

Fotografía: Caso de estudio Las Canteras, Huechuraba



Imagen N°12: Fotografía caso de estudio, circulación copropiedad C
Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158

03

INSTRUMENTOS DE ANÁLISIS Y RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO

Al tratar de entender cada aspecto que compone la copropiedad en el espacio común de la vivienda social, se distinguen distintos procesos que llevan a la construcción de estos conjuntos, por ello se integran teorías provenientes de diversas disciplinas como la legal y las ciencias sociales que, junto a la arquitectura, relacionan al bien compartido como mecanismo de expresión por parte de los habitantes y sus organizaciones.

Un punto interesante de cómo este estudio morfológico y espacial, mediante la generación de herramientas e instrumentos, pueda dialogar y contribuir con lo constituyente y así aportar a la ley; metodología que permitía llegar a mejores conclusiones en lo que respecta al habitar de estos espacios comunes y cuáles serían las características espaciales principales que los componen.

Es así como esta investigación se convierte en el desenlace de una etapa previa de estudio,

discusión desarrollada en el año 2019 en el seminario de investigación “Visibilizando las prácticas y transformaciones sociales en el uso de los espacios comunes de los Condominios Sociales en altura”, basada en las disputas no resolutorias entre el mundo jurídico que dicta normas y ordenanzas frente a la realidad de los habitantes; comunidades que desconocen la copropiedad y actúan al margen de ella.

Abordaje que sirve de documento base para el presente trabajo, permitiendo la continuación de temáticas de los espacios comunes y/o la copropiedad. El cual se enmarca en el proyecto Fondecyt N° 11191158 “Dinámicas emergentes en el uso de espacios y bienes comunes de condominios sociales en Santiago de Chile: Anomalías cotidianas y estrategias adaptativas”, y que refleja el interés personal de trabajar en la vivienda social desde una mirada comunitaria, otorgando la importancia que merece, a las complejas necesidades que surgen de la convivencia entre los vecinos.

3.1. ENFOQUE METODOLÓGICO

¹ En este sentido Hernández (2014:559) se refiere al desarrollo de este método mediante la categorización de diferentes diseños mixtos específicos, siendo el más acorde a esta investigación el diseño de triangulación concurrente (DITRAC), ya que busca “una validación cruzada entre datos cuantitativos y cualitativos, que se recolectan y analizan de manera simultánea para aprovechar las ventajas de cada método y minimizar sus debilidades”

Para el presente estudio se utiliza un enfoque mixto cuantitativo – cualitativo con un alcance descriptivo – exploratorio, basándose en un sistema abierto de información de distintas dimensiones en cuanto a hechos políticos, sociales, culturales y económicos que fundamenta la mixtura de métodos y perspectivas seleccionadas.

Los métodos mixtos según Hernández, Sampieri y Mendoza (2014) pueden definirse como un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos, que, con la integración y discusión conjunta, logran un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio, “con el fin de obtener una fotografía más completa del fenómeno” (Chen, 2006)¹, abarcando solamente la parte de recolección, análisis e interpretación de datos.

Por lo tanto, en el campo de la arquitectura, las investigaciones mixtas son necesarias para incorporar estudios con una mayor profundidad en los resultados del fenómeno observado. Siendo importante recalcar que la disciplina arquitectónica surge en pos de la creación de espacios adecuados a las características y necesidades del usuario. Premisa que se contrapone con los planteamientos actuales de la política habitacional chilena debido a los problemas que han surgido en las décadas pasadas a partir de la instauración de un sistema que da respuesta al requerimiento habitacional mediante la producción en masa de proyectos residenciales con un enfoque cuantitativo y estandarizado, lo que termina por obviar la posición de la población beneficiada, dentro de la ejecución de los condominios sociales.

Desde aquí nace la necesidad de dar importancia al enfoque cualitativo, que, según Haramoto 1990 dentro de la construcción de estos espacios termina por marginar y postergar las condiciones sociales, aspectos cualitativos que se supeditan a la satisfacción de las necesidades básicas de variables físico-espaciales. Por lo tanto, en la rama cualitativa se busca profundizar en los problemas surgidos de la convivencia en la copropiedad, ya que su definición según Hernández va relacionada con la reconstrucción de la realidad desde el punto de vista de los participantes; donde las interacciones entre individuos, grupos y colectividades es lo que se pretende interpretar activamente (Hernández, 2014). Describiendo y reconstruyendo las principales percepciones, prácticas y significados que tienen los sujetos de la investigación respecto al problema de estudio, para conocer las características de los espacios compartidos en los condominios sociales, desde la perspectiva subjetiva de los residentes.

La rama cuantitativa alude a una investigación basada en la recolección de datos, cuya medición es de forma secuencial mediante números y el análisis de métodos estadísticos (Hernández Sampieri et al., 2014). En ella se buscan estrategias proyectuales que posibiliten la aplicación

de mejores lógicas de funcionamiento en los proyectos sociales de los espacios compartidos; todo esto mediante la recopilación de datos teóricos – conceptuales, morfológicos - espaciales, y de estrategias adaptativas en la formulación de la sistematización del contenido en pos establecer una relación entre las dinámicas espaciales, organizativas y sociales.

En el caso del alcance descriptivo según Hernández, Fernández & Batista (2003) se refiere a una investigación que comprende la descripción de situaciones y eventos, especificando las propiedades de los fenómenos sometidos a análisis y centrándose en medir con la mayor precisión posible. Esto fundamentado en la primera etapa del presente trabajo donde el énfasis y contextualización de las investigaciones previas que aluden a la vivienda social en altura sirve de antecedente para conocer la realidad de la política habitacional en Chile, siendo un trabajo que tiene un carácter de catalogar e identificar elementos estratégicos para el diseño de la copropiedad.

Por otro lado, el alcance exploratorio tiene como objetivo examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, centrándose fundamentalmente en descubrir a lo largo de la revisión de la literatura un nuevo enfoque con que abordar los problemas que aquejan al condominio social; encontrándose con estudios similares que han sido desarrollado en otros contextos.

Para ello se considera que, si bien los conjuntos habitacionales han sido investigaciones recurrentes en numerosas publicaciones, aún no se han abordado desde otros puntos de vista y sobre todo la temática del diseño arquitectónico desde la perspectiva de la copropiedad, entendida esta como el entorno inmediato en el que se despliegan las formas de habitar colectiva de estos espacios compartidos.

Tratando un ángulo novedoso de la materia

de estudio, en el que las áreas comunes son analizadas desde múltiples dimensiones. Todo esto para generar acercamientos a los criterios proyectuales del planteamiento de la copropiedad, línea de investigación de la vida en comunidad en los condominios sociales,

3.2.1.- Periodo histórico: creación del SERVIU

Existe un largo bagaje a nivel nacional en la construcción de condominios de vivienda social en altura, desarrollando varias propuestas arquitectónicas particulares que varían según su ubicación, tipología y periodo histórico; antecedentes que permitieron la creación por parte del MINVU de un Catastro Nacional y la Memoria de Condominios Sociales, desarrollando un informe que plantea diversas etapas relevantes del origen y evolución del conjunto habitacional en altura.

Es así como se plantea la necesidad de analizar un condominio social en altura que evidencie el origen de las características normativas presentes en la actualidad, para así evaluar si persisten las mismas problemáticas de esa época y cuales han sido las formas (despliegue de recursos) por parte de los habitantes para afrontar los problemas de la convivencia colectiva en las áreas comunes.

Desde aquí es menester destacar el período histórico de 1976 - 2000 ; ya que instaló en el año 1978 el modelo subsidiario de financiamiento como instrumento de acceso a la vivienda social en Chile, esto mediante el D.S. N°1.088 con el Programa de Vivienda Sociales Básica para la Marginalidad Habitacional.

Un sistema de ayuda directa al beneficiario, basado en aportes complementarios entre el ahorro mínimo previo por parte de la familias y el préstamo temporal financiado en parte por el Estado, que con el correr de los años pasa al mercado financiero, donde la empresa privada que había desarrollado habitualmente sus proyectos para un mercado de altos y medianos ingresos, comienza a orientarse a los sectores más pobres (Bustos 2014:320)

A partir de esta nueva dirección las empresas privadas comienzan a situar sus proyectos de construcción hacia la vivienda social destinada a los sectores más pobre del país. Sistema de apoyo habitacional que funciona actualmente, en el que si bien el cual si bien ha tenido numerosas modificaciones en el transcurso de los años, ha prevalecido como la única forma de financiamiento para poder acceder a las viviendas sociales.

Por lo tanto si llegara el caso de analizar un conjunto habitacional más reciente estaría la dificultad de tener un bagaje menos completo que indicaría el asentamiento y evolución de las problemáticas de la comunidad en dicho casos, ya que no tiene tanto años de antigüedad y por lo tanto no se han llevado tantas transformaciones espaciales a lo largo de los años

3.2.2.- Territorio

La investigación se centra en los condominios de la Ciudad de Santiago, en La Región Metropolitana, al tener el mayor porcentaje de condominios sociales en altura y por lo tanto un mayor desarrollo y evolución de los procesos de consolidación de los CC.SS. Considerando la elección de un territorio particular, periférico, destacado por ser vulnerable en términos de accesibilidad, que incluye una movilidad diaria por parte de los habitantes para desplazarse a los lugares de servicios.

3.2.3.- Construcción social única y propia

Existencia de organizaciones vecinales fuera del marco legal (desligado de la ley de copropiedad inmobiliaria), en el que se han ido desarrollando ciertas normas y reglas de convivencia auto-gestionadas y propias en base al acuerdo y consenso de la comunidad. Para ello se debe escoger una población, en la que se pueda identificar una identidad clara respecto a la representación de la comunidad, que destaque y motive al reforzamiento de una organización propia, para solucionar y regular la vida colectiva.

3.2.4.- Copropiedades constituidas por el marco normativo de la Ley inmobiliaria

Se considera la existencia de condominios regidos por la Ley de Copropiedad, para así poder describir y evaluar la aplicación de esta Ley, dentro del ámbito de la aplicación hacia las familias que hacen uso de las residencias. La finalidad así es evaluar si la ley de copropiedad es eficaz en solucionar los problemas de la comunidad en los condominios de vivienda social en altura, y como la experiencia del caso escogido refleja la realidad de esta política habitacional.

3.2.5.- Presencia de Programas de Mejoramiento por parte del Estado

Se considera la presencia de uno o varios programas de intervención del estado, para el mejoramiento y desarrollo de los espacios comunes. Esto justificado en el hecho de ratificar los problemas relacionados a las áreas comunes de los condominio sociales Así como a su vez, ser capaz de evaluar el grado de pertinencia de la ejecución del programa, y su grado de relación con la comunidad y sus respectivas necesidades.

Por lo tanto se selecciona el caso de estudio Las Canteras de Huechuraba, que responde a todos los criterios anteriormente mencionados. Condominio caracterizado por construirse en el año 2000 (considerándose esta una de las últimas expresiones en materia de la ejecución de la política habitacional de la época del SERVIU 1976-2000); estar bajo la ley de copropiedad inmobiliaria; presentar 2 Juntas vecinales enmarcadas fuera de la ley; y sufrir numerosas modificaciones e intervenciones por parte del Estado, como lo fue el programa Quiero Mi Barrio y otros múltiples subsidios de postulación individual.

3.3. ESTRATEGIA DE PRODUCCIÓN E INTERPRETACIÓN DE DATOS

La presente investigación describe e indaga en las prácticas sociales de los espacios comunes en los condominios sociales y cómo éstas pueden contribuir en un futuro al diseño de parámetros para la copropiedad, analizando específicamente el conjunto habitacional Las Canteras, ubicado en la comuna de Huechuraba.

Dentro de las estrategias de investigación implementadas se reconoce el aporte al modelo de la ergonomía urbana: “propuesta que surge del proceso de recolección, análisis y representación de la información del caso de estudio (...), basada en el análisis relacional de los aspectos físicos, espaciales (físico-ambientales) y perceptuales (mentales y organizaciones) de la ciudad (Silva y Muñoz, 2019:164).

De modo que a través de la designación del objeto de estudio, en este caso las áreas comunes de la copropiedad en la vivienda colectiva, el foco de investigación se centra en el entorno comunitario, pero sin excluir la perspectiva de las personas dentro de su análisis.

Por lo tanto, dentro de la investigación podemos reconocer un modelo cuya visión sistémica e interdisciplinaria aborda desde el enfoque metodológico mixto cuantitativo - cualitativo, procedimientos y técnicas de la ergonomía; las que proponen una forma de evaluar las áreas comunes desde la valoración espacial, buscando más allá de levantar una representación visual del un plano descriptivo de una planta urbana, complementándose con un análisis perceptivo que refleje la experiencia del usuario y sus respectivas necesidades.

Planteando así, un análisis basado en relaciones entre las personas además de aquellas con los objetos que lo rodean y su entorno, con el propósito de buscar, comprender e incorporar los fenómenos sociales desde la perspectiva de los miembros de la sociedad, entendiendo cómo se habita en ciertos espacios compartidos, mediante un análisis del comportamiento y formas de habitar de la población. De manera que, sea “relevante conocer la mayor cantidad posible de actividades que ese están desarrollando en un lugar y así poder comprobar si los espacios están bien diseñados y cumplen con los requerimiento de sus beneficiarios en todo orden de necesidades” (Silva, Muñoz y Belmar, 2016:22).

En definitiva el enfoque de investigación multidimensional pretende a aproximarse a la integración conjunta de variables en la gestión de la vivienda pública, para poder hacer un análisis sistémico de lo que ocurre. Planteando al condominio social como el resultado de una aproximación desde el diseño como foco central, e integrando a los aspectos legales que regulan la administración de las copropiedades y la incorporación de la variable social referente a las formas de convivencia generadas

en ella.

Dimensiones que si bien se pueden reconocer e identificar claramente en la producción habitacional, trabajan en paralelo en los procesos de ejecución de la vivienda social.

Donde las distintas facetas de la copropiedad cumplen un papel importante en la aspiración de mejores configuraciones de los conjuntos, con espacios comunes que respondan a las necesidades de la población, que fomenten el cumplimiento de normas y presenten una idea de proyecto acorde al colectivo en específico. Permitiendo pesquisar aquellos elementos que me conduzcan a propuestas arquitectónicas adecuadas, en los contextos de vivienda social, producidos por la política pública.

3.4. OPERALIZACIÓN DE VARIABLES

La hipótesis da paso al planteamiento de las dimensiones y respectivas variables aludidas en esta etapa, delimitando un enfoque conceptual en base a la necesidad de establecer fundamentos que guíen en la proyectación de la copropiedad al momento de la creación y construcción del conjunto habitacional.

Es por esto que se consideraron distintas líneas teóricas de las dimensiones desde un enfoque de hábitat residencial y de la ergonomía urbana, siendo estas coincidentes en los planteamientos generales que concluyen en tres ejes, que desde mi interpretación pasan a llamarse: la dimensión físico-espacial, la dimensión social y la dimensión legal-administrativa.

OPERALIZACIÓN DE VARIABLES				
	Sub - dimensiones		Variables	Indicadores
DIMENSIÓN FÍSICO - ESPACIAL	Escala barrial		Localización, accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Morfología del contexto - Estructura del sistema viario - Conectividad con el centro de Santiago e intercomunal - Acceso a transporte - Acceso a establecimiento de salud pública - Acceso a establecimiento de educación inicial y básica pública - Acceso a parques públicos con superficie igual o mayor a 1000 m² - Comercio de barrio - Instituciones cercanas
	Escala conjunto	Blocks	Propuesta Proyectual	<ul style="list-style-type: none"> - Idea de proyecto - Morfología del conjunto - Distribución - Sistema de agrupamiento - Tipología - Densidad habitacional (hab/há - viv/há)
		Áreas comunes	Deterioro y desuso	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento - Cesión de áreas verdes y equipamiento - Distribución -zonificación
	Vivienda	Departamentos - Familias	Hacinamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie m² - Programa y distribución - Densidad habitacional (hab/há - viv/há)
DIMENSIÓN SOCIAL	Habitar - Construcción social del hábitat	Estrategias adaptativas	Transformaciones espaciales	Seguridad y confianza <ul style="list-style-type: none"> a) Límites - Cierres (de la copropiedad) - Visibilidad - Distanciamiento o medida de pasajes
			Organizaciones autónomas Organización - Comité Vecinal	Participación
DIMENSIÓN SOCIAL	Marco Normativo de la Copropiedad	Entes institucionales encargados de la aplicación de la Ley	Participación	a) Constitución de la copropiedad <ul style="list-style-type: none"> - Conformación y liderazgo del comité de administración - Límites de la copropiedad b) Derechos y deberes en régimen de copropiedad <ul style="list-style-type: none"> - Nivel de información sobre ley de copropiedad inmobiliaria - Cumplimiento del reglamento de copropiedad - Conflictos no resueltos por el reglamento

Tabla N°4: Operalización de variables

Fuente: Elaboración propia en base a documentos (INV, 2005) - Glosario Hábitat

METODOLOGÍA

³ Es necesario aclarar que la puesta en escena de las etapas de la investigación, es aplicada a la recolección y análisis de datos obtenidos del caso de estudio Las Canteras de Huechuraba.

Por lo tanto existe una etapa previa donde se realizaron la investigación bibliográfica de los conceptos claves a abordar y la elaboración de la línea de tiempo de las estrategias espaciales de los condominio sociales.

3.5. FASES DE LA INVESTIGACIÓN Y CUADRO DE TÉCNICAS

La cronología de la tesis se basa en el desarrollo de diversas etapas (figura 8), las cuales se asocian a los objetivos y técnicas específicas de la investigación empleadas transversalmente durante el proceso de desarrollo ³.

Estas fueron clasificadas en 4 grupos: la primera referida a la revisión de antecedentes, que a través de la sistematización de la información secundaria del caso de estudio permite la elaboración de un diagnóstico de la problemáticas del conjunto habitacional; la segunda se focaliza al trabajo de campo, a partir del cual se recolecta la información en terreno de las estrategias adaptativas dispuestas en el espacio, a través de la observación en terreno y las entrevistas a los habitantes; la tercera corresponde al análisis sistémico de la información,

01

Etapa 01. Revisión y recopilación de la información

Respuesta a objetivo específico N1 - Análisis Espacial

_Recopilación de información en materia de condominios sociales en altura e identificación de sus problemáticas a lo largo de la historia.

_ Contacto con instituciones claves para acceder a la información necesaria referente al caso de Estudio.

_ Observación satelital, elaboración de mapas y cartografías.

_ Antecedentes Caso de estudio por escalas

_Análisis espacial morfotipológico

Etapa 02. Trabajo de campo

Respuesta a objetivo específico N2 - Análisis Cualitativo

- Observación directa

_ Levantamiento de información en terreno.

_ Registro de las estrategias adaptativas mediante y entrevistas

_ Desarrollo de mapeos y cartografías

_ Entrevistas y Recorridos comentados

02

a partir del cruce de datos recabados mediante la sistematización de las estrategias adaptativas, las entrevistas y los datos espaciales recaudados; y por último la cuarta corresponde desarrollo de resultados, que se traduce en la elaboración de lineamientos de diseño y las conclusiones.

Es necesario aclarar que debido a que gran parte de la investigación es de carácter cualitativo y a la vez exploratorio, las fases no sigue un orden secuencial al momento de su identificación y ejecución, utilizando una estructura flexible acorde al continuo ir y venir con el que se obtiene la información, en este contexto de pandemia.

Figura N°13: Fases de la investigación
Fuente: Elaboración propia Residencial

03

Etapa 03. Análisis de la información y sistematización información

Respuesta a objetivo específico N3 - Análisis cuantitativo:

- _Caracterización estrategias adaptativas
- _Sistematización de la información recopilada
- _ Identificación de problemáticas
- Establecer relaciones surgidas en las etapas anteriores.
- Análisis cruzado de información desde las tres dimensiones

Etapa 04. Síntesis Global y Cierre

- Resultados y conclusiones_
- _Elaboración lineamientos de diseño
- _ Resultados
- _Reflexiones
- _Conclusiones

04

3.5. FASES DE LA INVESTIGACIÓN Y CUADRO DE TÉCNICAS

3.5.1. Etapa A: se dará cumplimiento al objetivo específico N°1

Una vez definido el caso de estudio, se obtuvo de parte de las instituciones claves la información disponible para la revisión de documentos necesarios en la elaboración de los antecedentes de la presentación del conjunto habitacional Las Canteras de Huechuraba.

Un compendio de documentos en base a planimetrías, y documentos reglamentarios conformados principalmente por: la ubicación del conjunto, los planos, el certificado de informes previos, estudio del suelo, información disponible referente a los arquitectos, los límites de cada copropiedad, etc. Todo esto desarrollado en base a fuentes de la Municipalidad de Huechuraba, sección dirección de obras.

Objetivos específico	Técnica	Descripción técnica
<p>Identificar y analizar las estrategias proyectuales de los espacios comunes del caso de estudio, desde su tipología, programa y morfología resultante enunciando los aspectos positivos y problemáticas presentes.</p>	<p>a) Revisión y descripción de la información secundaria referida al caso de estudio.</p>	<p>a) Recopilación y comparación de archivos disponibles relacionados al caso de estudio Las Canteras y las problemáticas asociadas.</p>
	<p>b) Observación del caso de estudio seleccionado mediante el uso de imágenes satelitales del condominio social seleccionado.</p>	<p>b) Utilización de plataformas satelitales para el desarrollo de mapas de la comuna, el barrio y el conjunto, a través de la intervención de planos. Elaboración de mapas y cartografías</p>
	<p>c) Sistematización antecedentes del caso de estudio y análisis morfológico</p>	<p>c) Desarrollo de fichas mediante el levantamiento físico - espacial y los antecedentes recaudados</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mapas y cartografías - Tablas - Fichas - Esquemas morfológicos
	<p>d) Identificación de problemáticas acordes al análisis físico espacial del Las Canteras.</p>	<p>d) Mediante el análisis físico espacial se elaboran problemáticas relacionadas a la vulnerabilidades socio-naturales, accesibilidad, zonificación, seguridad y confianza, hacinamiento.</p>

Por otro lado se tuvo acceso a fuentes bibliográficas relacionadas con la historia del conjunto y sus intervenciones posteriores referidas a programas de mejoramiento en los espacios comunes como el Quiero Mi Barrio, a través de información proporcionada por el SEREMI, esto con la finalidad de contextualizar el caso de estudio.

Asimismo se desarrolló el análisis espacial y morfológico a través de cartográficas y mapeos del contexto, catastrando la información recaudada. Técnica de producción de información que sintetiza de manera gráfica el análisis y posibilita la contextualización de la comuna, el barrio y las características generales del conjunto.

Tabla N° 5: Cuadro de técnicas Etapa 1
Fuente: Elaboración propia

Fuente de información	Información esperada
a) Consulta a instituciones claves: - Municipalidad de Huechuraba - SEREMI	a) Información relacionada a el caso de estudio Las Canteras, que da cuenta de su ubicación, la historia de los habitantes con el barrio, planimetría original, subdivisión de las copropiedades, intervenciones posteriores por programas por parte del Estado, etc.
b) Google earth Planimetría de la comuna de Huechuraba - Catalogo arquitectura. https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-huechuraba	b) Compilado de datos sobre el emplazamiento del conjunto habitacional, ya sea desde su accesibilidad como características propias de la comuna y el barrio, donde la finalidad es la elaboración de cartografías acorde las características esenciales que reflejen la esencia de casa escala.
c) Elaboración propia mediante archivos históricos, documentación municipal, estudios del MINVU, mapas, croquis, archivos fotográficos, etc.	c) Sistematizar estos archivos en fichas que permitan resumir los antecedentes principales de la comuna y el conjunto de forma estratégica. Para esto se buscará trabajar en capítulos caracterizadas por escalas de análisis, todo esto para describir la especialidad y el proyecto del conjunto habitacional.
d) Elaboración propia en base al estudio morfológico de la trama del conjunto.	d) Se identifican 5 grandes problemáticas en razón del análisis espacial del proyecto original de Las Canteras: accesibilidad, zonificación, seguridad y confianza, hábitat natural.

3.5.1. ETAPA A

a) Matriz Fichas de análisis espacial - Morfológico

El primer acercamiento al proyecto habitacional se plantea desde el análisis de sus elementos morfotipológicos y urbanos específicos, esto a partir del desarrollo de fichas, cuyo análisis espacial se centrara en la elaboración de esquemas y anotaciones realizadas desde la observación de las imágenes satelitales disponibles en línea, así, se generan cartografías que incorporan una exploración al tejido urbano, mediante la descripción morfológica de los distintos elementos que componen el contexto del conjunto habitacional.

Cada ficha esta constituida por 4 escalas estructuradas cada una a partir de 3 variables o elementos del tejido urbano, cuyo análisis morfotipologico en profundidad se desarrollará en la escala del conjunto habitacional.

Ficha 1 Escala Comunal - Nivel Urbano

Análisis previo de la comuna llevado a la identificación de aquellos rasgos característicos, dando cuenta de la localización, dimensión, forma y trazado principal, así como la recopilación de datos destinados al desarrollo del catastro de servicios y equipamientos.

Ficha 2 y 3 Escala Barrial (macro sistema)

Escala que representa al macro sistema en la definición de hábitat residencial otorgada por el INVI, la cual constituye el carácter del barrios y su comunidad.

- Estructura Vial: primera aproximación al tejido residencial de la escala urbana y barrial, evaluando los niveles de accesibilidad que confiere la comuna de Huechuraba, mediante el reconocimiento de ejes viales con distintas jerarquías, ya sea desde su carácter de conector comunal o ejes interiores barriales que según su presencia indican el tiempo de desplazamiento de los habitantes a su lugar de destino.

- Manzanas y estructura edificada: se desarrolla una escala intermedia entre la comunal y barrial, donde la finalidad es revelar en las características de la forma de emplazamiento y tipo de construcción (grano de la edificación). Contrastando el tejido urbano preexistente respecto a las Canteras y evaluando el posible grado de integración que puede llegar a conseguir a través del tiempo.

Ficha 4, 5 y 6 Escala Condominio social en altura (meso-sistema) y de la vivienda (micro-sistema)

- Estructura Vial:

Por último al profundizar en la escala del conjunto su propósito es obtener

una aproximación a las características en términos de su circulación y accesibilidad, esto para saber que grado de comunicación existe entre los bloques, las formas de acceder a las distintas copropiedades y la continuidad o no de la trama, para favorecer la interacción entre vecinos de distintos edificios. Estos esquemas en sus distintas escalas tienen como objetivo reconocer la jerarquía de la vialidad, tanto del contexto como del conjunto, en contraste con la información de los planos del conjunto: calles principales, pasajes y vías peatonales. Así se aprecia la influencia del trazado en la relación resultante entre espacio público y privado en los diferentes tipos de unidades morfológicas.

- Manzanas:

Identificar la organización y tipo de manzana del conjunto habitacional (entendidas como la superficie total que abarca el proyecto), así como la subdivisión interior de esta. Esto para dilucidar la escala de conjunto en relación a las manzanas del contexto.

- Estructura edificada:

Se pretende dilucidar la relación entre lo edificado y el espacio libre, identificando las ideas proyectuales que se plantean en la disposición de las áreas comunes y sus proporciones en razón de las áreas verdes, equipamiento y circulaciones, para contrastarlo con lo construido.

- Edificación versus espacio libre
- Sistema de agrupación
- Tipología
- Relación superficie pública-superficie privada
- Densidad

3.5. FASES DE LA INVESTIGACIÓN Y CUADRO DE TÉCNICAS

3.5.2.- Etapa B: se dará cumplimiento al objetivo específico N°2

Etapa caracterizada por el trabajo de campo. Consistió en la identificación preliminar de la totalidad de las estrategias adaptativas desplegadas por los habitantes en el entorno inmediato de Las Canteras, todo esto a través de un registro y análisis de la información mediante la utilización de un enfoque ergo urbano y trabajo cualitativo. Producción de información destinada al desarrollo de catastros de diversos objetos, usos y actividades pertenecientes a las estrategias adaptativas, que mediante la observación, las entrevistas semi-estructuras, los recorridos comentados y los relatos informales permiten registrar los puntos críticos, las necesidades y las expectativas de la comunidad.

Posteriormente la información recabada en los catastros se sistematizo en tablas y registro mediante fotografías, esquemas y croquis elaborados

Objetivos específico	Técnica	Descripción técnica
<p>Identificar las estrategias adaptativas físico espaciales y socio organizativas que despliegan los habitantes para hacer frente a las problemáticas detectadas.</p>	<p>a) Observación directa</p>	<p>a) Recolección de datos con base en el trabajo de campo para conocer el lugar y el comportamiento de los habitantes</p>
	<p>b) Ergografías: Mapeos y cartografías</p>	<p>b) Registro de transformaciones espaciales de los espacios comunes) Intervención de planos. Elaboración de esquemas que registren las ampliaciones.</p>
	<p>c) Entrevistas semiestructuradas a habitantes de la copropiedad</p>	<p>c) Conversación guiada a partir de una pauta de preguntas.</p>
	<p>b) Recorridos comentados</p>	<p>d) Recorridos que se registran audiovisualmente poniendo atención a las condiciones espaciales de las distintas situaciones observadas y relacionando directamente el relato del participante con el lugar que está comentando</p>

por la investigadora.

El análisis espacial se hará a través de ergografías (cartografías ergonómicas) como técnica de producción de información que sintetiza de manera gráfica el análisis y posibilita la caracterización de las deficiencias del espacio público en la actualidad en el caso de estudio. El análisis cualitativo consistirá en entrevistas y recorridos comentados, cuya idea principal es evidenciar la experiencia, necesidades y expectativas de los habitantes sobre sus áreas comunes. Ello con el fin de conocer desde sus relatos la formas de expresión que den solución a los problemáticas que se ven enfrentados como comunidad respecto a la administración y mantención de las áreas comunes (Fondecyt N°11191158, 2021)

Tabla N°6: Cuadro de técnicas Etapa 2
Fuente: Elaboración propia

Fuente de información	Información esperada
a) Fotografías y cuaderno de campo	a) Dar cuenta de la información básica del territorio y como se compone el conjunto. Registro de estrategias adaptativas como las transformaciones espaciales, las actividades y usos
b) Observación por google earth, anotaciones de visita a terreno y transcripción entrevistas.	b) Registrar las adaptaciones que los habitantes realizan en su entorno para adaptarlo a su habitar cotidiano
c) Enfocada a actores claves del conjunto habitacional como los como dirigentes y a habitantes de cada copropiedad	c) Conocer la visión de los habitantes , en cuanto a praxis espacial y respecto al espacio vivido, percibido y concebido - Identificar los problemas y necesidades de la comunidad - Identificar el grado de conocimiento de la copropiedad por parte de los habitantes - Identificar el nivel de colectividad de los habitantes.
d) Enfocada en habitantes de cada copropiedad.	d) Complementan el análisis físico - espacial mediante la elaboración de cartografías que dan cuenta de la experiencia y percepción del habitante respecto al espacio que lo rodea. Permitiendo identificar como se ocupa el espacio compartido (usos)

3.5. FASES DE LA INVESTIGACIÓN Y CUADRO DE TÉCNICAS

3.5.3. Etapa C: se dará cumplimiento al objetivo específico N°3

En esta etapa el objetivo es cuantificar y analizar los datos recabados desde las tres dimensiones: reflexiones a nivel espacial, a nivel social y organizativa. Para finalizar con la propuesta de lineamientos proyectuales. Dentro de la parte del análisis ergourbano en la etapa final del desenlace se atribuyen la siguientes fases.

Etapa integracional: implementación del enfoque sistémico de las dimensiones identificas como imprescindibles en el desarrollo de las lógicas de funcionamiento de la copropiedad en la vivienda colectiva, lo cual permite identificar las interacciones entre el despliegue de las estrategias adaptativas de las personas, el nivel colectividad y organización de conjunto y la entorno representado por la condición

Objetivos específico	Técnica	Descripción técnica
<p>Proponer una aproximación a los lineamientos de diseño de las áreas comunes desde el análisis de las estrategias adaptativas y las lógicas de funcionamiento de los habitantes de estos espacios.</p>	<p>a) Análisis de los resultados del catastro de las estrategias adaptativas y estudio morfológico.</p>	<p>a) Reflexiones que dan cuenta si se cumplió a los objetivos previstos.</p>
	<p>b) Análisis de los resultados de las entrevistas aplicadas.</p>	<p>b) Transcripción de entrevistas y comprensión de las respuestas recogidas.</p>
	<p>c) Análisis cruzado de información recopilada.</p>	<p>c) Elaboración de una estructura o red que cruza la información disponible de las escalas del conjunto con los tipos de estrategias adaptativas en las 3 dimensiones</p>

espacial de los límites de la copropiedad, incluido las características propias del territorio en el que se sitúa el conjunto habitacional desde sus elementos, infraestructura y ubicación geográfica del lugar

Etapa evaluativa: Con todos los elementos del análisis espacial a través del estudio morfológico, desarrollo de cartografías ergourbanas y entrevistas del enfoque cualitativo, se conforma una aproximación a los lineamientos de diseño de la copropiedad, la que busca ser una forma de planificar y concebir el proyecto habitacional en altura desde una mirada escalar respecto a los elementos que componen el proyecto, como también la incorporación de la mirada multidisciplinar (dimensión espacial, social y legal)

Etapa Conclusiva: Con todos los elementos del análisis se exponen las dificultades institucionales involucradas a la hora de a implementación de una visión desde el habitante para la solución de problemáticas de los espacios comunes.

Tabla N°7: Cuadro de técnicas Etapa 3
Fuente: Elaboración propia

Fuente de información	Información esperada
a) Información disponible en los antecedentes del caso de estudio de esta investigación.	a) Identificación de las problemáticas espaciales que aquejan el conjunto.
b) Relato de las entrevistas.	b) Identificación de las estrategias adaptativas desplegadas por los habitantes en materia de usos y actividades. Así como la identificaciones de problemáticas existentes
c) Información bibliográfica disponible en el marco teórico.	c) Fichas que integran las distintas estrategias adaptativas.

3.6. MUESTRA

La descripción del conjunto corresponde a un ejercicio de observación, sin embargo para averiguar sobre los métodos de participación (si es que existen) y del nivel de organización propia de la comunidad se realizaron entrevistas semi-estructuradas, en las que se pretende fomentar el relato casual a los entrevistados, con el objetivo de configurar una narrativa más fluida. La muestra de los entrevistados no es representativa ya que se busca recoger particularidades de parte de los entrevistados.

Las entrevistas se aplicaron en conjunto con un equipo de investigación interdisciplinario en el contexto del proyecto Fondecyt N°11191158 (nombre y datos).

En esta investigación se complementa la información de la observación arquitectónica con citas representativas, específicamente en el resultado N°3, donde se transmiten experiencias de habitantes que permiten complementar los resultados obtenidos a través del análisis de la viviendas.

Entrevista semi-estructurada enfocada en:

- Dirigentes Las Canteras y presidentes de la copropiedad: enfocada a actores claves, representantes de las organizaciones del condominio, que tengan conocimientos o participación sobre las actividades, reglas y acuerdos que allí hecho la comunidad.
- Personas de cada copropiedad para los recorridos comentados (accesibilidad en el conjunto, eso es lo que se pretende identificar) y Familias de cada bloque, experiencia generacional de las vivencias en los espacios comunes, las necesidades y los problemas (y sus expectativas): Entrevistas a habitantes de los conjuntos, para conformar una biografía de los lugares, así como también conocer la visión de los habitantes, en cuanto praxis espacial y respecto al espacio vivido, percibido y concebido.

Ambos grupos tendrán pautas de preguntas que apuntan a los objetivos comunes, pero con enfoques diferentes, ya que son los segundos nombrados quienes tienen el conocimiento sobre las anomalías cotidianas y estrategias adaptativas.

HABITANTES				
Entrevistados	Edad	Descripción	Dirección	Fecha de entrevista
Vecino N°1	56 años	- Presidente de JJVV Las Canteras - Presidente copropiedad C - Tesorero de Organización	Block 7a / Copropiedad C. Las Canteras 1	10/06/2020
Vecina N°2	más de 50 años aprox.	- Presidenta del Comité de Desarrollo Local de Salud - CESFAM El Barrero - Dirigenta Local	Población El Barrero, Huechuraba	18/12/2020
Vecino N°3	71 años	Dueño de vidriera ubicada en la plaza	Block 8d. Las Canteras 2	23/06/2020
Vecina N°4	Entre 50 y 55 años aprox.	Vive hace 20 años en Las Canteras (antes vivía en la toma de Óscar Romero)	Block 2a (1er piso). Las Canteras 1.	21/01/2021
Vecino N°5	63 años	Vive hace 20 años en Las Canteras (antes vivía en El Cortijo)	Block 9b / Copropiedad D. Las Canteras 2	21/01/2021
Vecina N°6	-	Secretaria JJVV Las Canteras 1, esposa de José Esparza	-	21/01/2021
Vecina N°7	52 años	Vive hace 20 años en las Canteras. Llegó a partir de un comité que se formó de una toma en La Pincoya	Block 1A, Las Petunias	28/01/2021
Vecina N°8	32 años	Dirigenta toma Los Prunos. Vive hace 5 años en Las Canteras, pero nacida en El Barrero	Block D Edificio 9, Las Canteras 1	28/01/2021
Entrevistado N°10	-	Dirigente toma	-	28/01/2021

Tabla N°8: Entrevistados
Fuente: en base a documentos (Fondecyt N°11191158, 2021)

CAPÍTULO 04

CASO DE ESTUDIO

Fotografía: Caso de estudio Las Canteras, Huechuraba



Figura N°14: Fotografía caso de estudio, área común colindante con copropiedad D - PLAZA
Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158

04

ANÁLISIS CONDominio LAS CANTERAS, HUECHURABA

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO

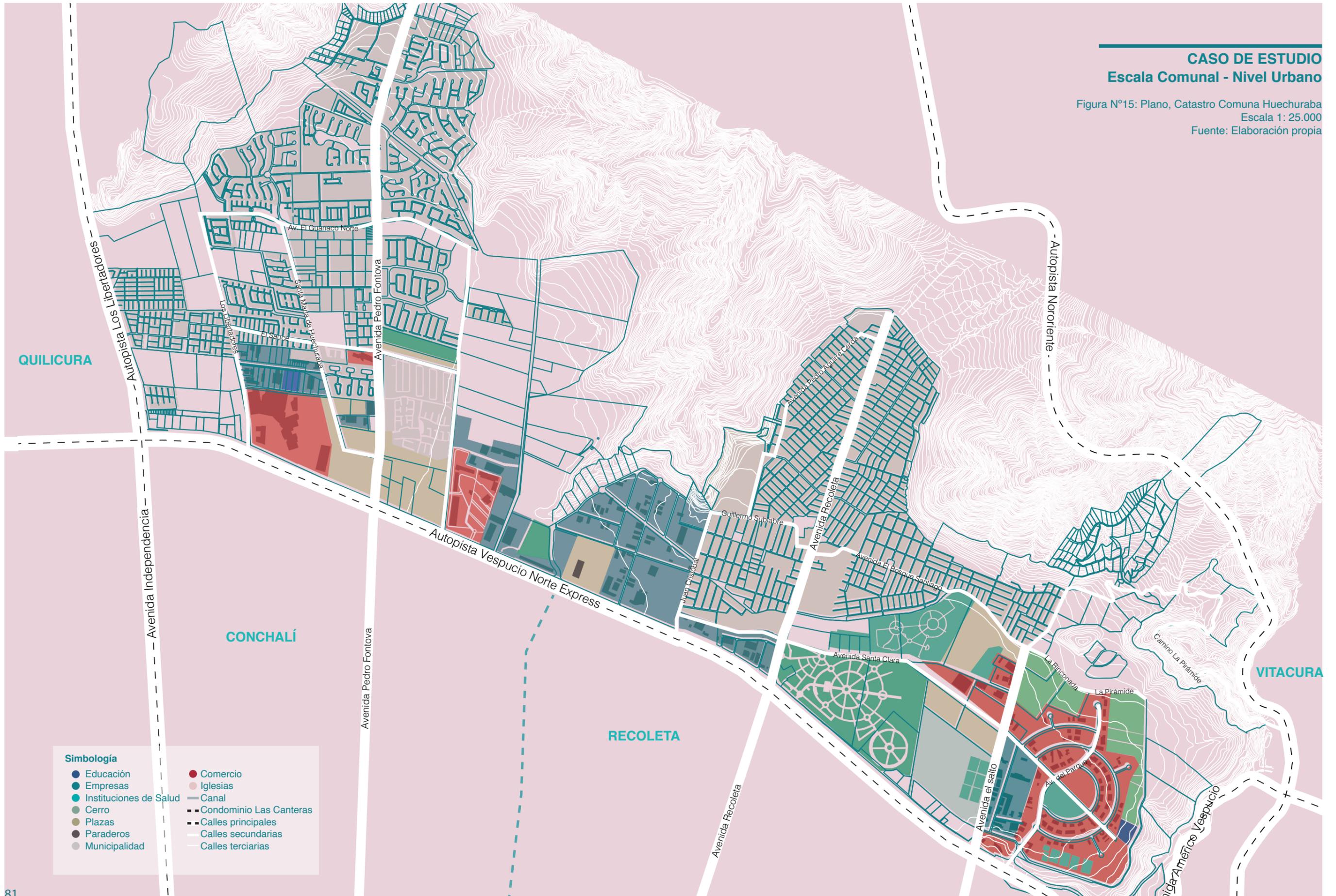
Huechuraba es una comuna que presenta una gran porcentaje de viviendas sociales en su composición espacial, dentro de los cuales se subdivide en 4 zonas principales, determinadas principalmente por las características geográficas. Presentando la zona de la pincoya, específicamente el sector de las Canteras donde se ubica el caso de estudio, la zona de mayor vulnerabilidad social, según el documento de Áreas Prioritarias de Acción Social (2016, p. 231).

Asimismo en las Canteras, a pesar de regirse por la ley de copropiedad, además de poseer programas de mejoramiento entorno a los departamentos y los espacios compartidos no construidos. En la actualidad se identifica cierto grado de deterioro y des-uso respecto al espacio común, una problemática exacerbada por la incapacidad de la comunidad de generar una organización con aptitud para participar en las distintos panoramas que se necesitan, para reclamar por sus derechos.

Donde es importante destacar que este conjunto se configura y entrega en el año 2000, considerándose esta una expresiones en materia de la ejecución de la política habitacional, en torno al subsidio.

CASO DE ESTUDIO
Escala Comunal - Nivel Urbano

Figura N°15: Plano, Catastro Comuna Huechuraba
 Escala 1: 25.000
 Fuente: Elaboración propia



Simbología

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| ● Educación | ● Comercio |
| ● Empresas | ● Iglesias |
| ● Instituciones de Salud | — Canal |
| ● Cerro | ■ Condominio Las Canteras |
| ● Plazas | — Calles principales |
| ● Paraderos | — Calles secundarias |
| ● Municipalidad | — Calles terciarias |

4.1. ANTECEDENTES PROYECTO ORIGINAL

4.1. ANTECEDENTES PROYECTO ORIGINAL

4.1.1.- Entorno urbano - escala comunal

El conjunto Las Canteras se ubica en la comuna de Huechuraba, en la ladera sur del Cerro Las Canteras en el sector denominado EL Barrero, siendo uno de los 4 proyectos de viviendas sociales existentes en Huechuraba.

Esta comuna se comenzó a poblar alrededor de la década del 60, debido a la “operación sitio” y a las “tomas de terreno”, políticas que se desarrollaron para facilitar la adquisición de un terreno para vivir por parte de la clase vulnerable. Caracterizando a este espacio por la presencia mayoritaria de vivienda social.

La Comuna como tal fue creada en el mes de Marzo de 1981 mediante el D.F.L. No 1-3.260.

a) Ubicación

Ubicada en la Región Metropolitana, con una distancia aproximada al Centro de Santiago de 10 Km, con una superficie de 44,3 km² (44.300 ha) que representa el 0,29% de la región (15348,8 km²).

b) Antecedentes geográficos e Imaginario Urbano

Comuna con un carácter singular al situarse en el cordón de cerros,; presencia de hitos geográficos naturales que le otorga identidad y gran potencial de ser desarrollado como atractivo paisajístico dentro de la región metropolitana.

c) Conectividad de la comuna

Ubicación periférica situada lejana centro histórico, servicios varios y fuentes laborales.

El caso de estudio posee en términos de accesibilidad ciertas ventajas al ubicarse colindante por su límite sur con la Vía troncal Av. Américo Vespucio, que la comunica directamente con otras comunas de manera más inmediata. Sin embargo no esta exenta de periodos largos de desplazamiento

d) Límites

- _ Al norte con la comuna de Colina.
- _ Al sur con las comunas de Recoleta y Conchalí.
- _ Al poniente con la comuna de Quilicura.
- _ Al oriente con la comuna de Vitacura.

e) Huechuraba como comuna perteneciente al Atlas de las áreas Prioritarias de Acción Social (APAS) en Chile

Un registro de las áreas más vulnerables en Chile revela el APAS, y que comprende la asignación de un sector de Huechuraba que agrupa en su mayoría, a población vulnerable y de bajos recursos dentro de un entorno definido.

Esto coincide con la zonificación comprendida en el análisis de límites y quebradas de la comuna. Demostrando que el caso de estudio forma parte del sector marginal, y que refleja la problemática de la segregación urbana.

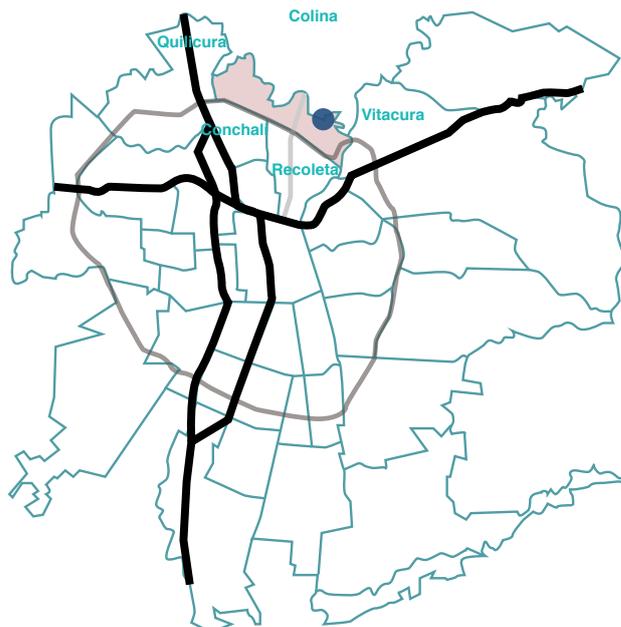
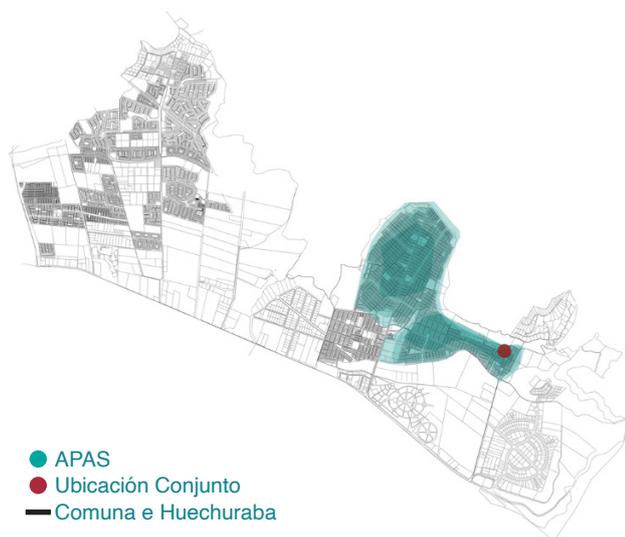


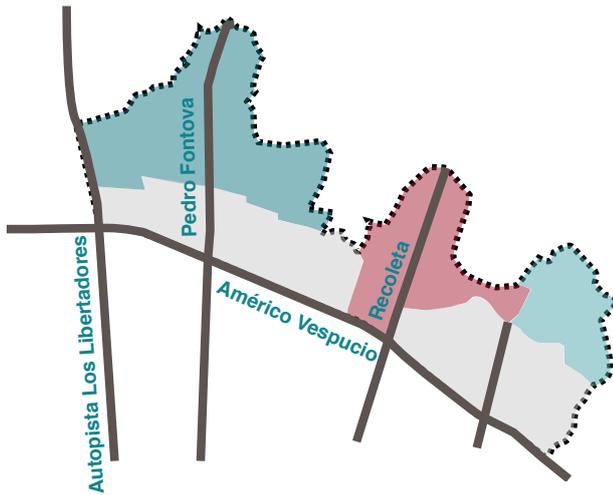
Figura N°16: Accesibilidad de Huechuraba en la ciudad de Santiago. Fuente elaboración propia en base a datos google earth

- Conjunto habitacional
- Comuna Huechuraba
- Límites comunales
- Vías estructurantes principales
- Vías estructurantes secundarias
- Vías estructurantes Terciarias

Figura N°17: Área prioritaria de acción social APAS Fuente elaboración propia en base a documentos (SEREMI ,2008)

LÍMITE NORTE	LÍMITE SUR	LÍMITE PONIENTE	LÍMITE ORIENTE
<p>Caracterizado por limitar con una cadena de cerros que la separa de la Provincia de Chacabuco, "...y de la cual se desprende una estribación en sentido norte- sur que se acerca a Américo Vespucio y separa el área urbana comunal en dos grandes hemisferios...".</p> <p>Caracterizado por presentar la mayoría del sector residencial (interior de la comuna).</p>	<p>Limita con Av. Américo Vespucio; una barrera conformada por el intenso flujo vehicular y el tamaño de su perfil, y que también conforma un borde de equipamientos y servicios, con presencia de industrias.</p>	<p>Sector alto, con equipamiento y servicios acorde a los recursos implementados por parte de la municipalidad.</p>	<p>Involucra a la ciudad empresarial, presentando mayoritariamente oficinas y servicios de pequeña escala.</p>

Tabla N°9: Límites de la Comuna Fuente: en base a documentos del (SEREMI, 2008)



f) Morfología

Presencia de diferentes tramas morfológicas, un crecimiento por agregación de enclaves que consolida realidades diversas: Toma de terrenos, área de expansión urbana, equipamiento de cementerios, Clubes y campos deportivos, Industria empresas de alta tecnología, oficinas y vivienda estrato medio alto.

Figura N°18: Zonas de la Comuna.
Fuente: elaboración propia en base a documentos (SEREMI,2008)

- Quebrada Poniente
- Quebrada Central
- Eje A. Vespucio
- Quebrada Oriente
- Vialidades Principales
- - Límite Comunal

QUEBRADA PONIENTE	QUEBRADA CENTRAL	EJE A. VESPUCIO	QUEBRADA ORIENTE
<p>Caracterizado por presenta vivienda de clase media alta, de construcción aislada, con poca presencia de grandes servicios.</p>	<p>Se ubica entorno al eje de Av. Recoleta (único eje norte-sur de la comuna), involucra la zona la Pincoya, una zona de escasos recursos, constituida en su mayoría de viviendas sociales, con comercio de carácter menor. Se caracteriza principalmente por presentar la mayoría del equipamiento municipal y servicios estatales (municipalidad, comisaría, escuelas, etc)</p>	<p>Presenta en su mayoría oficinas emplazadas en gran porcentaje en la ciudad Empresarial de Huechuraba. A su vez, se posicionan las industrias y equipamientos de escala inter-comunal como lo es el cementerio del Parque del Recuerdo y las Faldas de cerro, siendo estos los parques urbanos de la comuna.</p>	<p>Sector residencial de clase media alta, caracterizado por una tipología en altura, acompañado de equipamientos privados (colegios, clubes deportivos y de campo, salones de eventos, etc.).</p>

Tabla N°10: Zonas de la Comuna
Fuente: en base a documentos del (SEREMI, 2008)

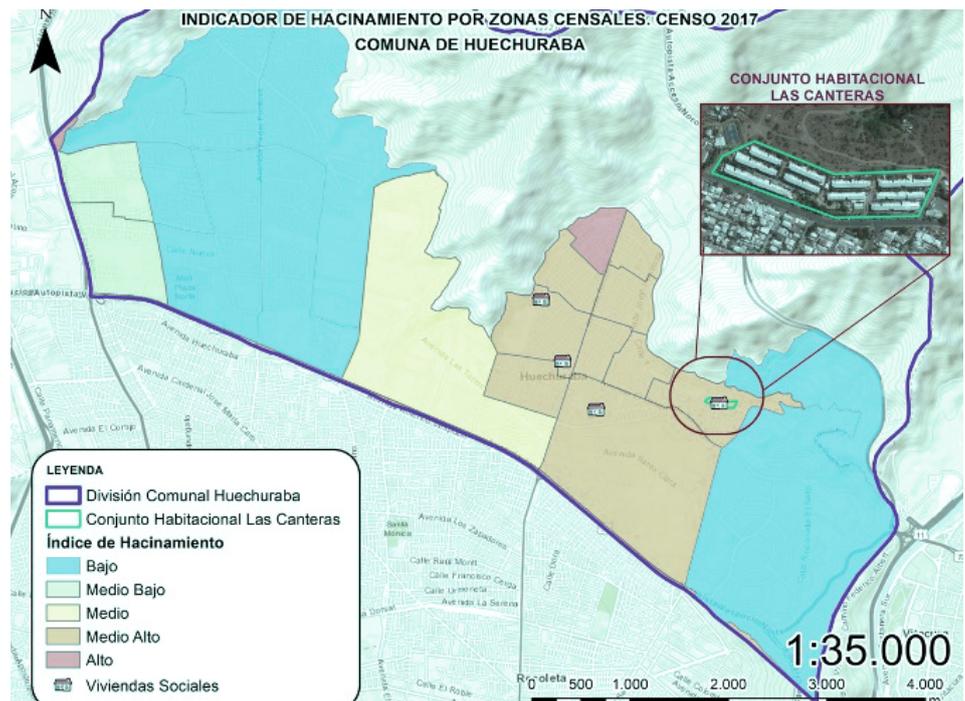


Figura N°19: Plano, índice de Hacinamiento según zonas censales en Huechuraba, Censo 2017
Fuente: documentos de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158



Figura N°20: Plano, densidad poblacional según manzanas en Huechuraba, Censo 2017
Fuente: documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158

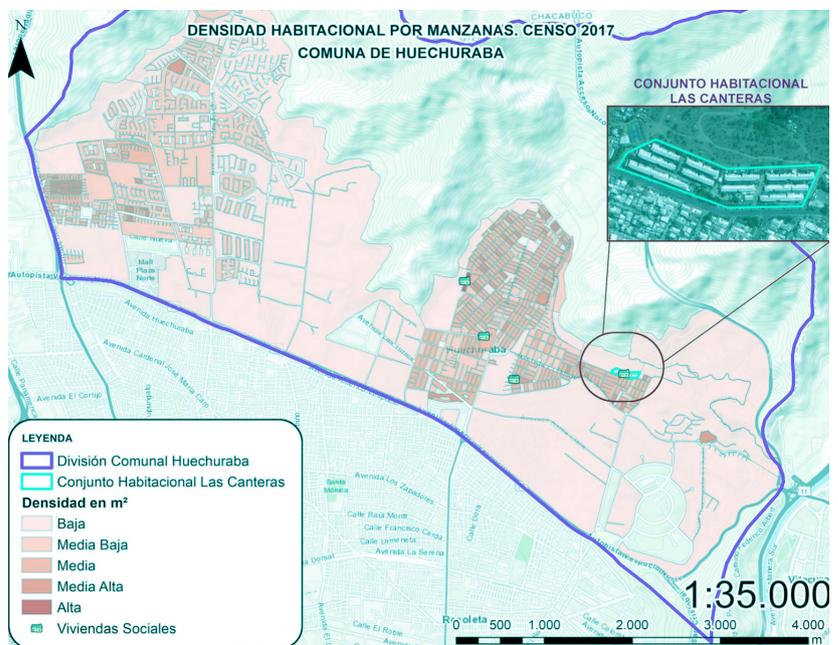


Figura N°21: Plano, densidad Habitacional según manzanas en Huechuraba, Censo 2017
Fuente: documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158

g) Hacinamiento y densidad

El índice de Hacinamiento del conjunto Las Canteras según zonas censales en Huechuraba para el año 2017 se ubica en una zona de hacinamiento “Medio Alto” . Respecto de la densidad habitacional en la comuna, esta es más bien coincidente con la densidad poblacional, permitiendo realizar el mismo análisis de la ubicación de los proyectos de vivienda social. Al mismo tiempo se puede apreciar que el sector oeste de Huechuraba posee densidades y valores del índice de hacinamiento menores, encontrándose en su mayoría residencias levantadas por el sector privado, en comparación al sector este de la comuna, donde se ubican todos los proyectos de vivienda social (como es el caso de estudio Las Canteras), donde las viviendas son de menor envergadura y su distribución es más estrecha (Zuñiga, 2020).

Lo que significa en términos comunales, que el sector esta compuesto por una gran variedad de usos así como usuarios de distintas realidades socio-económicas, caracterizándose el sector del barrero por su condición de escasos recursos en comparación a las otras zonas, con un mayor porcentaje de hacinamiento y densidad poblacional.

4.1.2.- Escala barrio

a) Generalidades del barrio

El barrio las canteras se encuentra ubicado en el nororiente de la provincia de Santiago, en la quebrada central perteneciente en su mayoría al sector de la Pincoya, siendo sus límites territoriales la calle las Petunias (al sur) y las Petunias al norte.

Caracterizado por ser una zona de alta presencia de vivienda social aislada y en menor proporción de condominios sociales, que es abastecida por servicios municipales (entorno a Av. Recoleta), con comercio a escala menor.

Ubicada en el sector el Barrero construido en el año 1998. El Barrio Las Canteras nació como una forma de dar solución habitacional a distintos comités de la vivienda de la comuna de Huechuraba y a pobladores de barrios aledaños que vivían en campamentos, los cuales se encontraban trabajando en el Programa Chile Barrio para poder obtener su casa propia.

Los habitantes de este barrio llegaron a vivir en el sector en el año 2000, provenientes de comités, campamentos y postulación a subsidio en forma individual mediante el SERVIU.

Población consolidada con predominio de familias jóvenes, con buenas vías de acceso a servicios sociales y educacionales, y de conectividad a zonas de trabajo, mayoritariamente fuera de la comuna.

“Este sector surge a mediados de los años setenta cuando familias que se encontraban en

campamentos en las zonas cercanas decidieron realizar una toma. Eran en aquel momento 600 familias que llevaban ya más de 6 meses intentando tomar posesión de aquel lugar pero a cada intento se encontraban con la policía, quienes prontamente los devolvían a la ladera sur donde mantenían guardia” (SEREMI, 2008).

De acuerdo con la zonificación de las distancias establecidas por el SIEDU para Las Canteras, presentada en la Cartografía N°17, el conjunto cuenta con diversos paraderos y un jardín JUNJI que es un establecimiento de párvulos a menos de 400 m. Así mismo cuenta con dos centros educacionales básicos y un centro de salud primaria a menos de 1.000 m. En vista de ello, es posible aseverar que Las Canteras cumple con los estándares establecidos por el CNDU para equipamiento (Zúñiga, 2020).

4.1.ANTECEDENTES Escala Barrial

Figura N°22: Plano, Catastro Barrial Escala 1:5000
Fuente: Elaboración propia



Simbología

- Educación
- Empresas
- Instituciones de Salud
- Cerro
- Plazas
- Paraderos
- Municipalidad
- Comercio
- Iglesias
- Canal el Carmen
- Condominio Las Canteras
- Calles principales
- Calles secundarias
- Calles terciarias

4.1.3.- Escala conjunto

a) Generalidades del conjunto (planos originales)

Datos

La Población Las Canteras surge como conjunto habitacional siendo parte de la fase tardía en el desarrollo de planes habitacionales del SERVIU. Una tipología de vivienda en altura desarrollada en base al Programa de Vivienda Básica distinguido por la producción masiva de viviendas, a través de un proceso de estandarización y disminución de costos .

Esta se ubica en la angostura que une a la Pincoya con el sector Oriente de la comuna, en la ladera del Cerro La Cantera, debajo del Canal El Carmen y delimitando en el sur con Ciudad Empresarial. Por ende el conjunto habitacional recibe su nombre al situarse en los inicios de la ladera del cerro La Cantera, una de las más antiguas de todo Chile. Su dirección es calle Las Petunias 171.

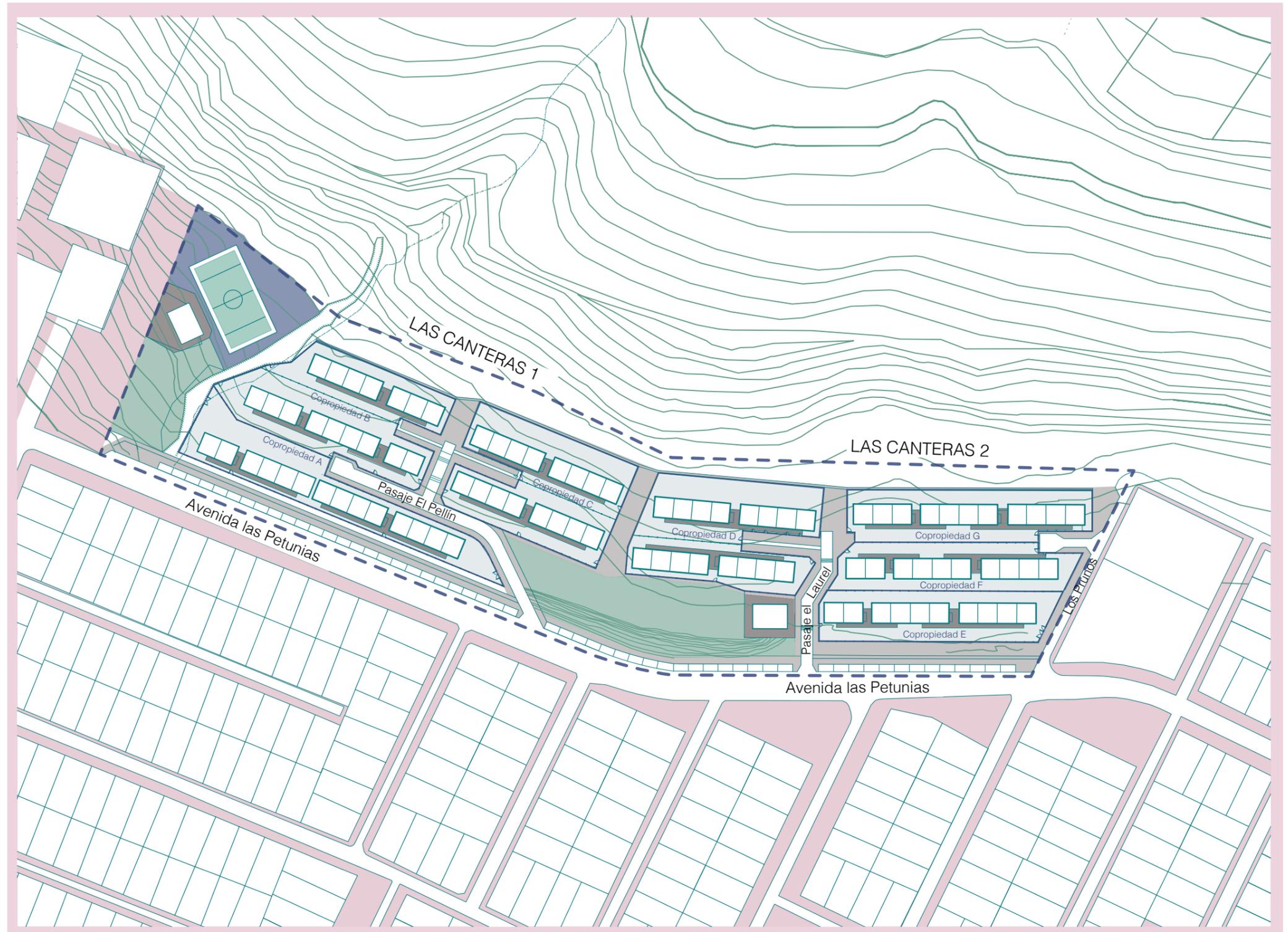
Fue diseñado por Mauricio Iturriaga Jeria, quien firma las planimetrías como profesional responsable del diseño, respondiendo a la licitación pública del SERVIU Metropolitano N 97-597-04, acogido al DFL 2/59.

El conjunto cuenta con 7 bloques de 3 pisos con 279 departamentos distribuidos en 44 blocks.

4.1. ANTECEDENTES

Escala Conjunto

Figuro N°23: Plano, Catastro Conjunto Las Canteras
Escala 1:2.000 Fuente: Elaboración propia



Simbología

- Copropiedad
- Bloque
- Pasillo
- - - Loteo
- Equipamiento Sede Social
- Equipamiento Cancha
- Área Verde
- Solera

4.2. CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA Y MORFOLÓGICA DEL CONJUNTO

CONDominio SOCIAL EN ALTURA	
Nombre	Las Canteras
Año	14 de junio de 2000
Comuna	Huechuraba
Arquitecto	Mauricio Iturriaga Jeria
Ley o Institución	SERVIU
Superficie terreno	1,31004 há
Superficie edificada	0,467961 há
Copropiedad	7
Blocks	10 agrupaciones de 26 bloques de viviendas
Cantidad de viviendas	279 depts. de 46m ² , dispuestos en 3 niveles por cada bloque
Densidad viv/há	212,97 viv/há
Tipología	Tipología de bloque sin presentar un prototipo específico, configurados por departamento simples de una crujía

Tabla N°11: Características de la conformación de copropiedades.
Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158

4.2.1. Usos de suelo

El terreno presenta tres “lotes”. El primero correspondiente a la agrupación de 4 bloques dobles de departamentos, correspondiente a 96 viviendas en total y una superficie predial de 3397,68 m². El segundo lote corresponde a 3 bloques dobles con 72 viviendas en total, los que se disponen de manera lineal, donde los accesos a las viviendas quedan en paralelo a la avenida JJ Prieto. Y finalmente el tercer lote corresponde a la sede social, con 625 m² (lo que se considera equipamiento).

USOS DE SUELO	m ²	%
Copropiedades	11.946,54	45,57%
Área verdes	4.411,98	16,83%
Área Equipamiento cancha	1.530,45	5,84%
Área Equipamiento comunitario 1	300	1,14%
Área Equipamiento comunitario 2	255,71	0,98%
Calles interiores del loteo y perimetrales	3.481,44	29,64%

Tabla N°12: Usos de suelo del conjunto.
Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158

4.2.2. Bienes de dominio común

CALLE	ANCHO m2 PRC	Ancho en metros Proyecto
Las Petunias	20 m	12,50 m
Las Petunias Norte	20 m	-
Los Prunos	-	7,5 m
El Laurel	-	8 m
El Pellín	-	8 m

Tabla N°13: Comparación de anchos de fajas viales entre PRC y proyecto, conjunto Las Canteras
Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158

Figura N°24: Fotografía caso de estudio, vista lateral Las Canteras y acceso a cancha y sede vecinal Fuente elaboración propia en base a visita a terreno Fondecyt N°11191158



4.2.3. Terreno

El terreno del loteo se encuentra en la falda del Cerro Las Canteras, el cual presenta pendientes irregulares, caracterizadas por el reconocimiento de tres áreas con mayor desnivel (las que se encuentran demarcadas por la figura N°23), a su vez la pendiente presenta una “Quebradilla” por el límite poniente del conjunto, perteneciente al equipamiento del conjunto.

Es así como se toman ciertas decisiones en la forma de abordar la pendiente del cerro, las que determina la distribución de los bloques, para la intervención y configuración de la trama morfológica y accesos del conjunto.

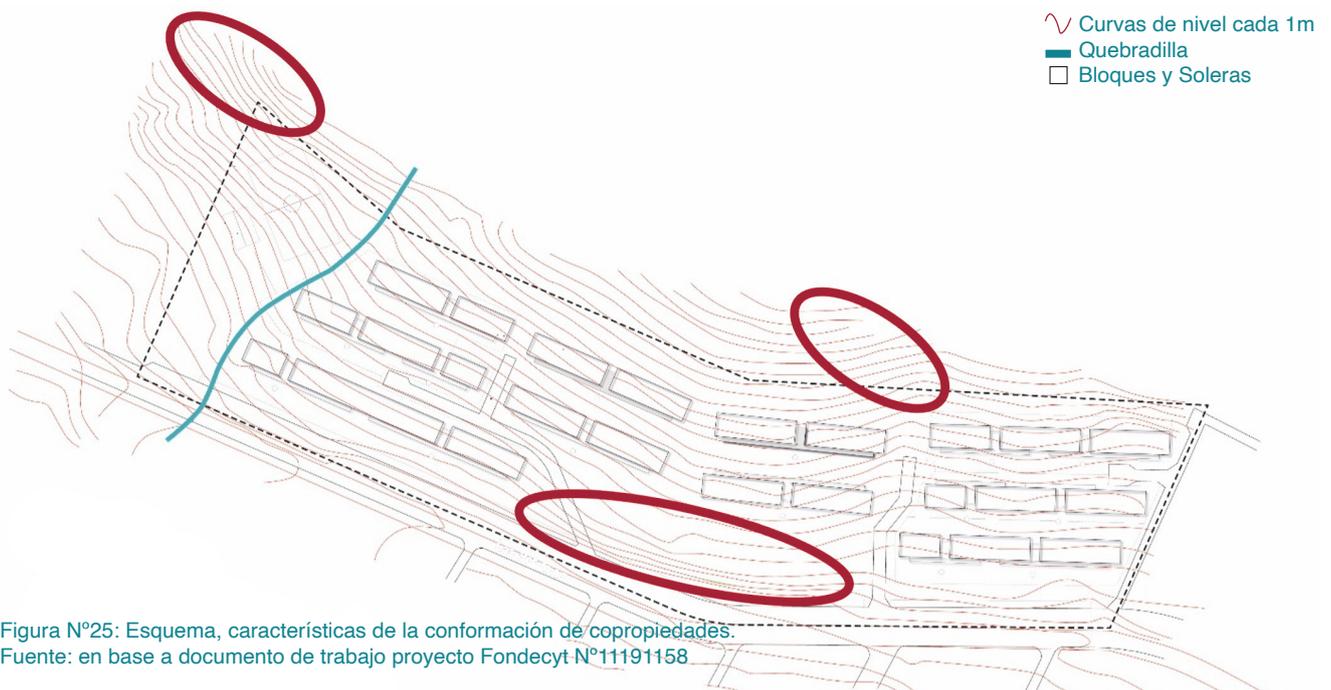


Figura N°25: Esquema, características de la conformación de copropiedades. Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158

4.2.4. Morfología del conjunto

A continuación, se revisarán ciertos rasgos arquitectónicos y morfológicos particulares del conjunto Las Canteras, con la finalidad de caracterizar sus espacios comunes y comprender el uso que sus habitantes realizan de los condominios y su entorno inmediato.

a) Estructura Vial

Uso exclusivo vehicular

- Calles principales: Avenida Las Petunias
- Calles secundarias: Los Retamos, Las Encinas, El Pellín, El Laurel, La Campiña y Los Prunos
- Calles terciaria: pasaje peatonal El Pellín

Uso exclusivo peatones

- Pasajes: El laurel y Vía peatonal móvil
- Pasajes interiores
- Circulación peatonal interior copropiedad - entorno del bloque

El espacio que comprende las circulaciones del conjunto esta establecido por infraestructura de uso exclusivo vehicular y por otro lado por una de uso exclusivo para peatones. La infraestructura vehicular esta dada principalmente por las calles perimetrales y parte de los pasajes interiores.

Como parte de las circulaciones peatonales se consideran las veredas, y los pasajes interiores posterior a sus respectivas escalinatas. También se consideran las circulaciones verticales dada por las escaleras, y la circulación horizontal dada por el pasillo exterior de los bloques.

Por lo tanto desde la trama vial se interpreta, que no existe una intención en el planteamiento del proyecto de trazar una trama con mayor variedad de vías, construyendo una estructura homogénea que revela la carencia de jerárquica vial. Esto se explica por la presencia de un porcentaje mayoritario de circulaciones constituidas por vías peatonales (terciarias) poco definidas, pasando a segundo plano las calles vehiculares, composición caracterizada por: solo una calle para transito de autos en el interior del proyecto, y tan solo dos pasajes con escaleras, constituidos como los accesos principales transversales que atraviesan el conjunto (de sur a norte en dos secciones).

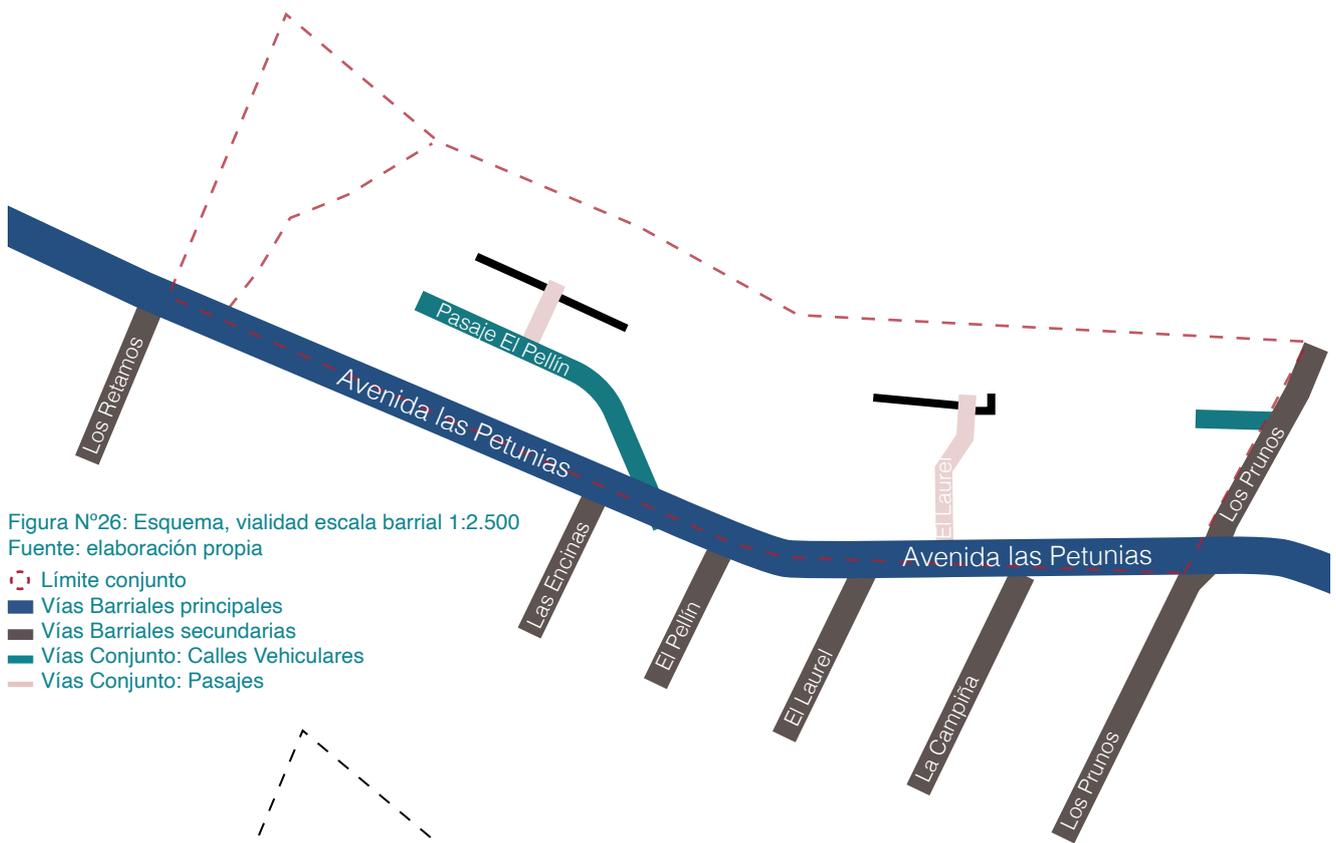


Figura N°26: Esquema, vialidad escala barrial 1:2.500
Fuente: elaboración propia

- ⬡ Límite conjunto
- ▬ Vías Barriales principales
- ▬ Vías Barriales secundarias
- ▬ Vías Conjunto: Calles Vehiculares
- ▬ Vías Conjunto: Pasajes

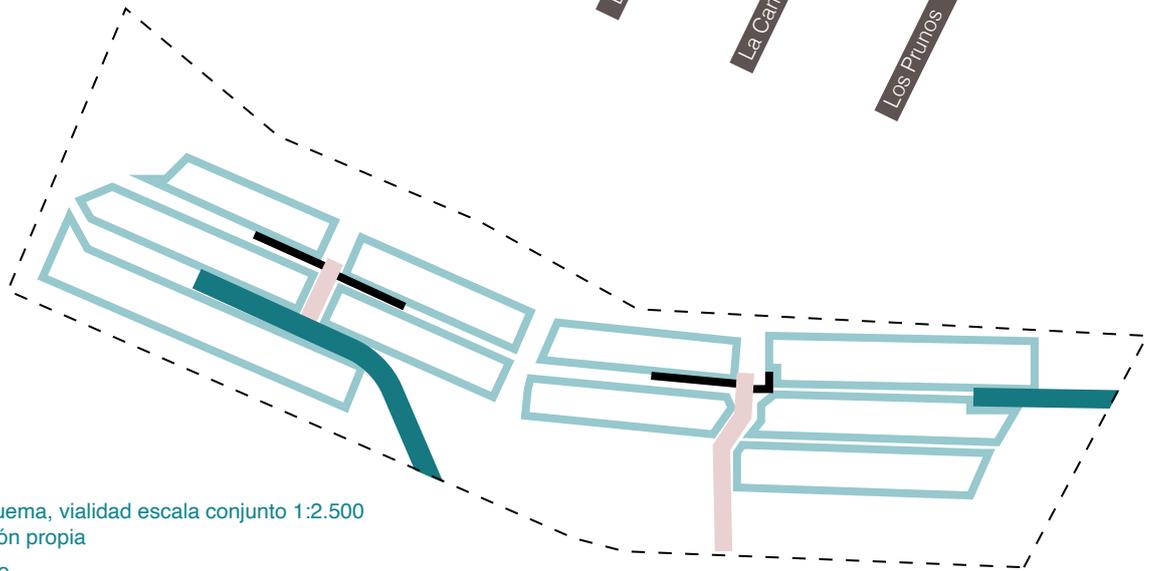


Figura N°27: Esquema, vialidad escala conjunto 1:2.500
Fuente: elaboración propia

- ⬡ Límite conjunto
- ▬ Calles Vehiculares
- ▬ Pasajes principales
- ▬ Pasajes secundarias
- ▬ Circulación entorno al bloque

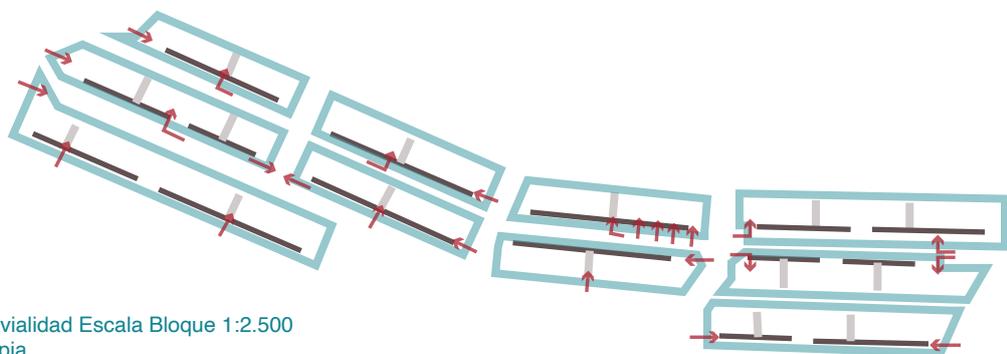


Figura N°28: Esquema, vialidad Escala Bloque 1:2.500
Fuente: elaboración propia

- ▬ Circulación entorno al bloques
- ➔ Accesos
- ▬ Pasillos
- ▬ Escaleras

4.2. CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA Y MORFOLÓGICA DEL CONJUNTO

b) Manzana

Su forma irregular responde al proceso de expansión de la comuna en la época de los 90, producto del escaso terreno disponible para urbanizar o construir en las zonas centrales y peri-centrales de la ciudad. La construcción de vivienda social en altura se dirige a la periferia, en este caso a la comuna de Huechuraba, donde el terreno disponible es la ladera del cerro.

Como resultado, el proyecto se inserta en el cerro sin ninguna urbanización consolidada que sirva de guía para conformar la manzana, solo existiendo las casas del barrero que responden a periodos de la Política Habitacional Chilena de la operación sitio. Es por esto que se plantea una manzana libre, acorde a los modelos de la época, siendo la mejor estrategia proyectual para afrontar la pendiente del cerro.

Así pues el conjunto se constituye de una gran macro manzana, lote de 13.100,4 m² de terreno que contiene a manzanas más pequeñas alargadas e irregulares. Estas manzanas más pequeñas e irregulares están constituidas por 3 paños de terreno más pequeños, determinados por las perforaciones de los vialidades el Pellín y el Laurel, y la incorporación de los espacios residuales destacados.

Asimismo, dentro de las declaraciones de los habitantes es que es posible dilucidar una división psicológica - organizativa del conjunto en 2 juntas vecinales, las que dividen al conjunto en dos grandes paños articulados por el espacio residual del centro. Por lo tanto, si consideramos todos los espacios residuales como parte de la trama vial al no poseer ningún uso, es que el conjunto al menos en su forma proyectada en el papel se divide en otros 4 paños de terreno.

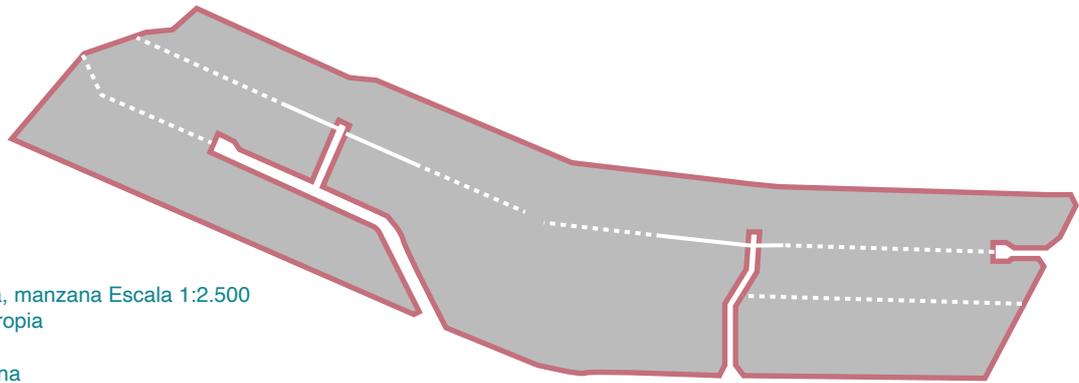


Figura N°29: Esquema, manzana Escala 1:2.500
 Fuente: Elaboración propia
 ● Macro-manzana
 --- Subdivisión manzana

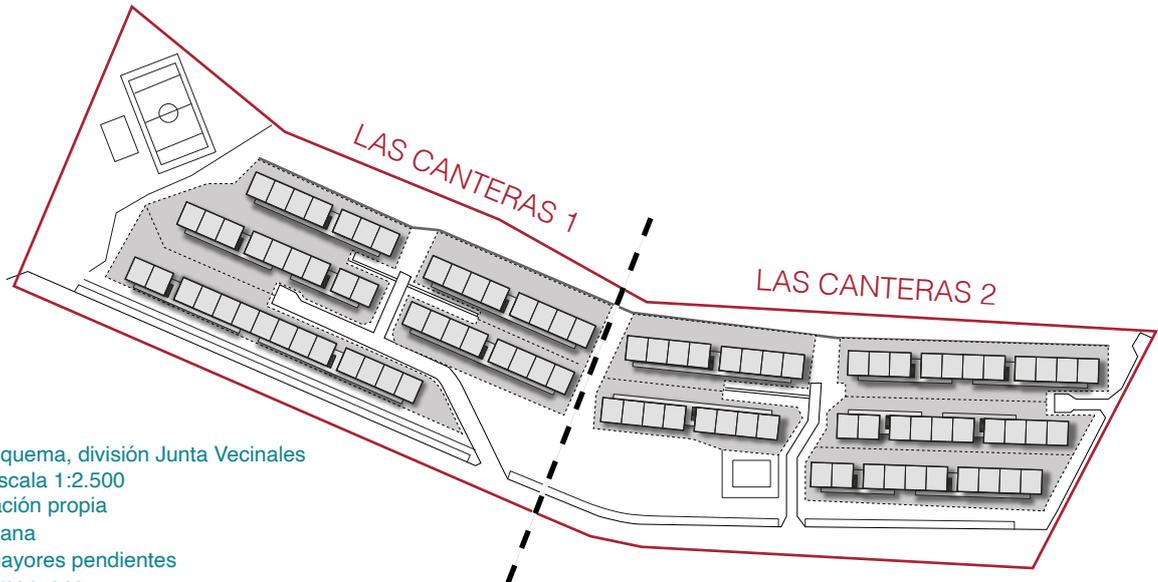


Figura N°30: Esquema, división Junta Vecinales Las Canteras Escala 1:2.500
 Fuente: Elaboración propia
 ● Macro-manzana
 ○ Áreas con mayores pendientes
 --- Subdivisión manzana

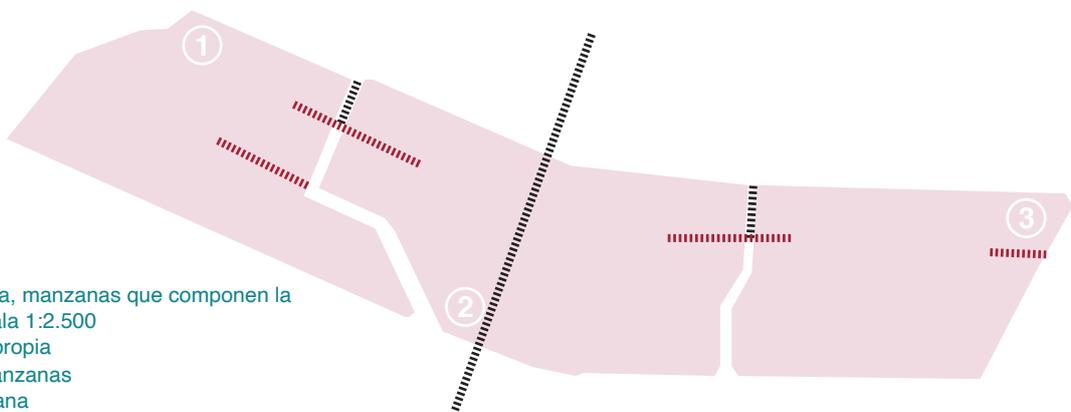


Figura N°31: Esquema, manzanas que componen la Macro-manzana Escala 1:2.500
 Fuente: Elaboración propia
 ● División Macro-manzanas
 --- Subdivisión manzana
 ■■ Espacios residuales que se configuran como divisiones



Figura N°32: Esquema, paños de copropiedad atribuidos a los cierres y la trama de los espacios residuales - Escala 1:2.500
 Fuente: Elaboración propia
 ● Paños de espacios construidos

c) Copropiedades y cierres originales

Dentro del caso de estudio se encuentran especificadas las copropiedades desde el origen del proyecto en el año 2000, ya que la modificación y promulgación de la ley de copropiedad inmobiliaria es previa a la creación del conjunto. Dado lo anterior este condominio social se consolidó con la creación de un reglamento de copropiedad, sin embargo su comité de administración no se consolidó hasta la culminación de la regulación de las copropiedades en el año 2020, teniendo que pasar 20 años para que se concretara propiamente tal la Ley de copropiedad en este conjunto.

Es así, como dentro de las características de las copropiedades que componen el condominio, existen copropiedades de distintos tamaños y agrupaciones conformadas por 1 o 2 naves. En su totalidad Las Canteras comprende 7 copropiedades: la copropiedad A constituida por 42 departamentos, ubicados frente a calle Las Petunias 201 integrado por el bloque 1 y 2; la copropiedad B constituida por 48 departamentos, ubicados frente a calle Las Petunias 201 integrado por el bloque 1 y 2; la copropiedad C constituida por 48 departamentos, ubicados frente al pasaje el Pellín integrado por el bloque 6 y 7; la copropiedad D constituida por 48 departamentos, ubicados frente al pasaje El Laurel 5718 integrado por el bloque 8 y 9; la copropiedad E constituida por 30 departamentos, ubicados frente a calle Las Petunias 145 integrado por el bloque 10 y 11; la copropiedad F constituida por 48 departamentos, ubicados frente al pasaje El Laurel 5713 integrado por el bloque 12 con frente a pasaje Los Prunos 5712 integrada por el bloque 13; y la copropiedad G constituida por 48 departamentos, ubicados frente al pasaje El Laurel 5725 integrado por el bloque 14 con frente a pasaje Los Prunos 5724 integrada por el bloque 15.

Finalmente podemos concluir que las copropiedades dentro de su composición morfológica dependen directamente de sus cierres, los que delimitan el espacio público del espacio comunitario del conjunto; proyecto de Quiero mi Barrio que construyó en promedio 1.300 metros lineales en el año 2008. Además en relación con la disposición de los cierres en la copropiedad, los límites contribuyen a una mayor fragmentación del conjunto habitacional, lo que coarta la comunicación de bloques y tiene a trazar otra subdivisión de la manzana. Siendo particular la contribución de los cierres dentro del conjunto habitacional, ya que tienden a fragmentar cada vez más la comunicación de bloques y a dividir a través de ejes virtuales la manzana original.



Figura N°33: Esquema, Copropiedades - Escala 1:2.500

Fuente: Elaboración propia

- Copropiedad A
- Copropiedad B
- Copropiedad C
- Copropiedad D
- Copropiedad E
- Copropiedad F
- Copropiedad G

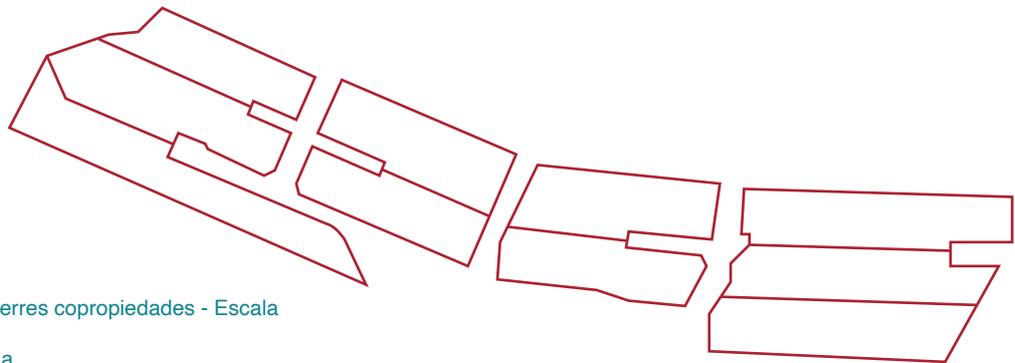


Figura N°34: Esquema, cierres copropiedades - Escala 1:2.500

Fuente: Elaboración propia

- Cierres

COPROPIEDADES	BLOQUES	CANTIDAD dptos	SUPERFICIE CONSTRUIDA	M2 CONSTRUIDOS EN PLANTA
Copropiedad A	1 y 2	42	1837,17	700,62
Copropiedad B	3, 4 y 5	48	2083,68	811,86
Copropiedad C	6 y 7	48	1956,53	795,40
Copropiedad D	8 y 9	48	1950,07	795,40
Copropiedad E	10 y 11	48	1501,12	509,47
Copropiedad F	12 y 13	30	1248,13	509,47
Copropiedad G	14 y 15	30	1369,84	557,39
Total de la A a la G	1 al 15	279	11946,54	4679,61

Tabla N°14: Características de la conformación de copropiedades.

Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158.

d) Estructura edificada

La unidad de vivienda de este condominio corresponde a la tipología de bloque sin presentar un prototipo específico, configurada por departamentos de 46 mt² de una crujía que componen edificios de 3 pisos. Su acceso a los bloques es a través de una caja de escalera que se encuentra en una posición central y al interior del bloque que otorga el acceso a las viviendas mediante un pasillo externo. Por otro lado las orientaciones de la edificación se emplazan de acuerdo a la posición del pasillo y de las ventanas hacia la calle principal La Petunias, aprovechando la pendiente del terreno.

Volumétricamente los bloques están contruidos en base a la agrupación de 3 tipologías de departamentos conectadas por accesos verticales; escaleras que generan un paralelepípedo con un acceso horizontal externo. Su disposición en relación a la topografía del terreno es a través de 3 líneas paralelas de bloques independientes, evitando sus mayores pendientes.

En cuanto al sistema de ordenamiento, la disposición de los bloques al ser de forma lineal no conformando patios interiores en su diseño dentro de la copropiedad, donde las circulaciones o pasajes cumplen la función de espacio colectivo de recreación como también de ser el lugar de tránsito. Asimismo los bloques se agrupan con densidad saturada al presentar poca distancia entre ellos, permitiendo la definición de calles y pasajes, y generando diferentes zonas al interior del conjunto que permiten la instalación de áreas verdes en un sector central, acompañado de áreas de equipamiento vecinal que se ubican de manera periférica y central.

Como resultado la composición del condominio es en base a 279 departamentos de 46mt², agrupando 25 bloques en 10 hileras de edificios. Configurando un grano disperso pero regular constituido por un espacio común, mayoritariamente compuesto por circulaciones que separan cada bloque y los bloques de vivienda, evidenciando así una baja densidad.

En cuanto a la relación de lo edificado y el espacio libre, es posible observar la existencia de una proporción similar entre las copropiedades y la totalidad del equipamiento (áreas verdes y circulaciones en relación a los construido). Sin embargo la ubicación de estos espacios recreativos esta fuera de los límites de la copropiedad, disposición dispereja y aleatoria, favoreciendo a unos más que a otros en cuanto a la accesibilidad.

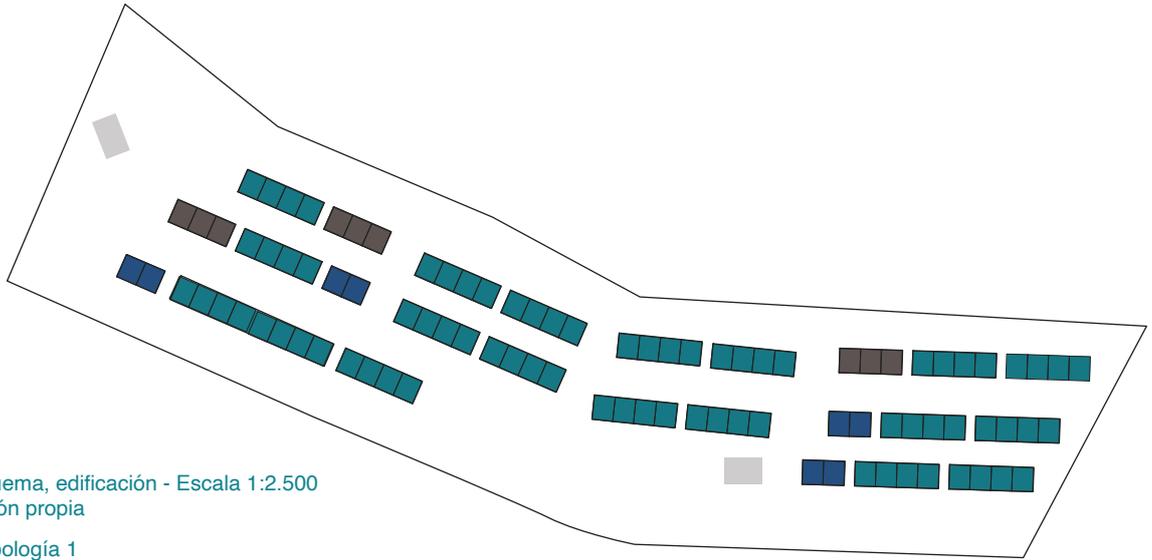


Figura N°35: Esquema, edificación - Escala 1:2.500
Fuente: Elaboración propia

- Agrupación Tipología 1
- Agrupación Tipología 2
- Agrupación Tipología 3

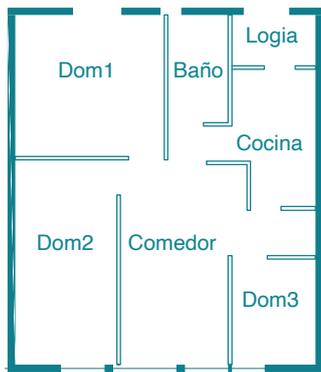


Figura N°36: Plano, programa departamento
Escala 1:150
Fuente: Elaboración propia

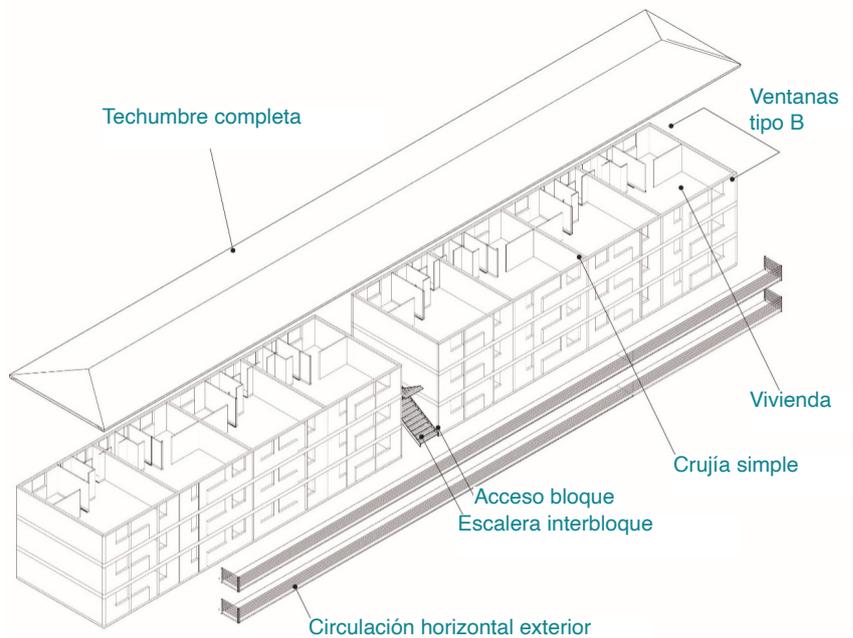


Figura N°37 : Esquema, elementos constitutivos de los bloques
Fuente: en base a documento de trabajo proyecto Fondecyt N°11191158

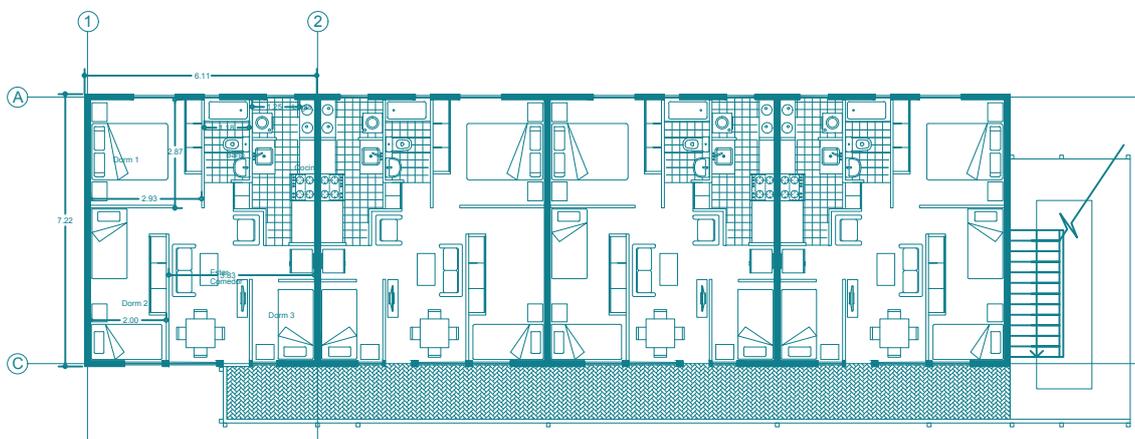


Figura N°38: Planimetría bloque - Escala 1:200
Fuente: Elaboración propia

Copropiedad A



Copropiedad B



Copropiedad C



Copropiedad D



Copropiedad E



Copropiedad F



Copropiedad G

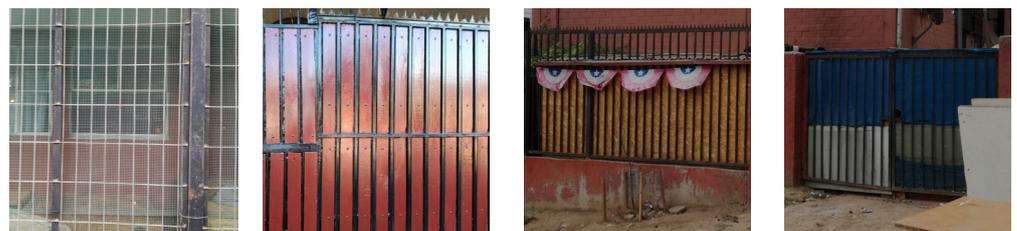


Figura N°41: Registro fotográfico, distintos tipos de cierres por copropiedades
Fuente: Elaboración propia, en base a visita a terreno proyecto Fondecyt N°11191158

4.3.2. Estrategias adaptativas socio-organizativas

a) Organización comunitaria

Junta de Vecinos

Según procedencia de las familias y método de postulación a la vivienda (subsidio en forma individual, a través de diversos comités y del Programa Chile Barrio), se manifiesta una división psicológica en dos hemisferios al condominio, llegando a la configuración de dos juntas vecinales Las Canteras 1 y 2.

Consolidación de organizaciones fuera del marco de ley en etapas tempranas a la entrega de los departamentos, que surgen para combatir las problemáticas relacionadas a los conflictos vecinales, cuya existencia es a partir de la falta de una institucionalidad presente, encargada de regular y guiar a los vecinos en materia de la vida en comunidad y su respectiva gestión.

Estas formas de organización autónomas nacen con el objetivo de ayudar a los vecinos a vivir mejor, encargadas de luchar por los intereses comunes y a los que se recurre cuando hay problemas o cuando se quiere postular a algún beneficio.

Club deportivo

El club se forma en junio del año 2000, siendo sus primeras reuniones formales a fines de diciembre de ese mismo año. Los fundadores fueron reuniendo niños de Las Canteras, motivando a los niños por el deporte y no por las drogas, siendo una de las primeras actividades el pintar las líneas de la cancha (MINVU, 2010).

b) Reglas y acuerdos

Mediante las distintas entrevistas realizadas a los habitantes se pudo conseguir la siguiente información:

_No existe el cobro de gastos comunes.

_Se realizan rifas, financiadas principalmente de aportes de privados, con la finalidad de tener un fondo común en caso de emergencias o para el desarrollo de celebraciones.

_Se realizan reuniones de forma recurrente para gestionar y solucionar los problemas de la comunidad.

_Al momento del fallecimiento de alguien del block, se organizan para participar en el velorio y contribuir monetariamente a la familia afectada.

d) Celebraciones y fechas importantes

Dentro del tejido social del condominio se identificaron distintas fechas importantes a celebrar por parte de los vecinos entrevistados:

_Navidad.

4.3. ESTRATEGIAS ADAPTATIVAS

- _Día de la Madre.
- _Día del Niño.

Siendo importante la celebración de ritos para crear confianza entre los miembros de la comunidad.

e) Actividades colectivas en pandemia y conflicto social - Tomas de terreno

Situando el comportamiento colectivo en las condiciones sociales y económicas a nivel país es que es pertinente mencionar la pandemia y el estallido social, el cual contribuyo a nivel nacional a un alto porcentaje de desempleo.

Dentro de este contexto es que la comunidad desarrolla actividades en pos de ayudar a los vecinos más afectados, ya sea desde personas contagiadas, muertes, desempleo, etc. Esto mediante la contribución de privados del sector de la ciudad empresarial, que permitió la realización de las siguientes actividades:

- _Ollas comunes
- _Entrega de cajas de alimentos a las familias más necesitadas.
- _Entrega de implemento necesarios para la higiene.
- _Velorios

Toma de terreno - campamentos

Es así como en el año 2020 con el estallido social y la pandemia se acentúan los problemas referidos al hacinamiento de la población, lo que contribuyó a la creación de las Tomas de terreno del cerro configurando 2 organizaciones principales: Todos unidos y los Prunos.

Según cuentan los residentes de los condominios, el inicio de este proceso comenzó con la llegada de extranjeros para apropiarse del terreno sobre el condominio, llegando a la conclusión que la mejor forma de afrontar la situación era que ellos mismos (como vecinos) fueran los responsables de la toma de terreno, lo que provoco la instalación de campamentos por parte de los hijos de los dueños de las viviendas de Las Canteras.

f) Actividades cotidianas

- Juego de pelota en los pasillos de los conjuntos.
- Comercio informal: venta de huevos, sopaipillas, etc.
- Clases de boxeo.
- Reuniones para la postulación de beneficios.
- Velorios.



Figura N°42: Ícono de estrategia adaptativas identificadas en el espacio común
Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°11191158

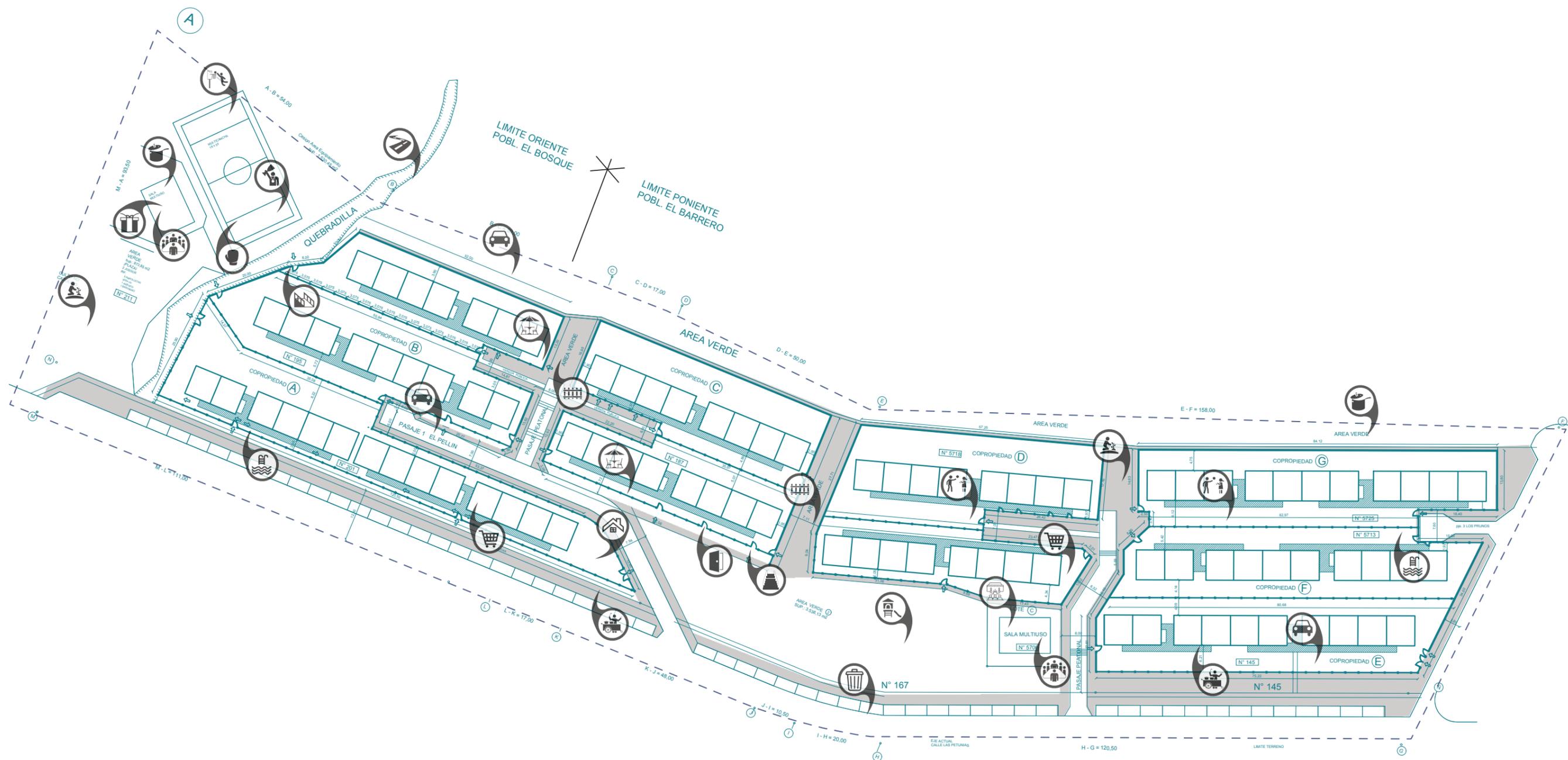


Figura N°43: Plano, registro estrategias adaptativas físico-espaciales y socio organizativas.
 Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategramación aplicada proyecto Fondecyt N°11191158
 ○ Estrategias adaptativas

Figura N°44: Extracto del registro estrategias adaptativas, áreas verdes y equipamientos
 Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategiamación aplicada proyecto Fondecyt N°11191158

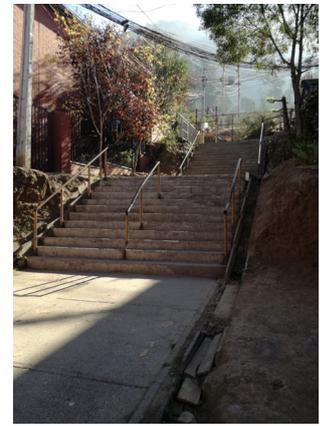
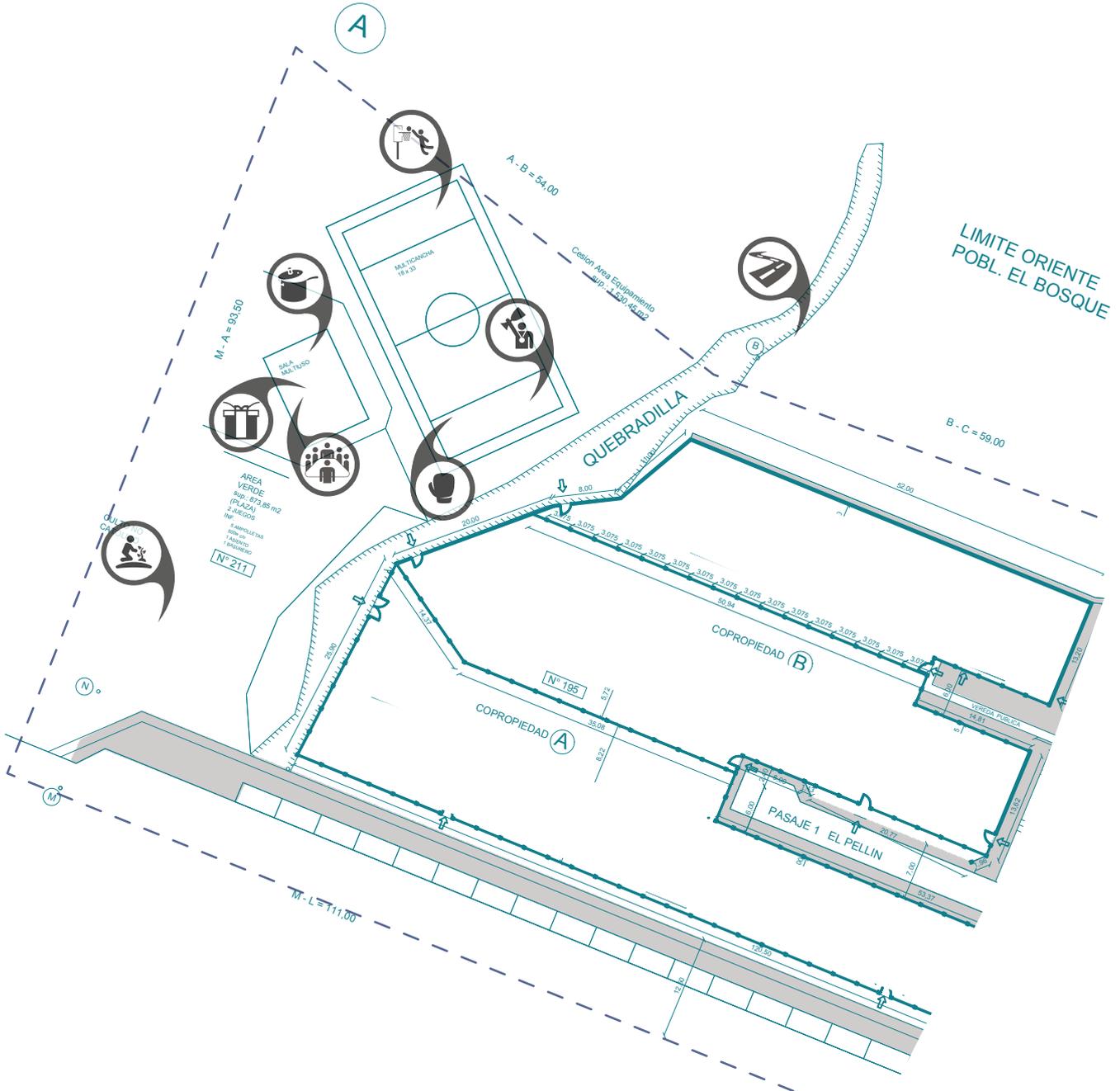


Figura N°45: Objetos comunes
 Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°11191158

Cancha y Sede Vecinal Las Canteras 1



Figura N°46: Compilado fotográfico, plaza, cancha, escaleras, sedes vecinales, áreas intersticiales
Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno de proyecto Fondecyt N°1191158 I

Figura N°47: Extracto del registro estrategias adaptativas, copropiedad A y B
 Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategiamación aplicada proyecto Fondecyt N°1191158

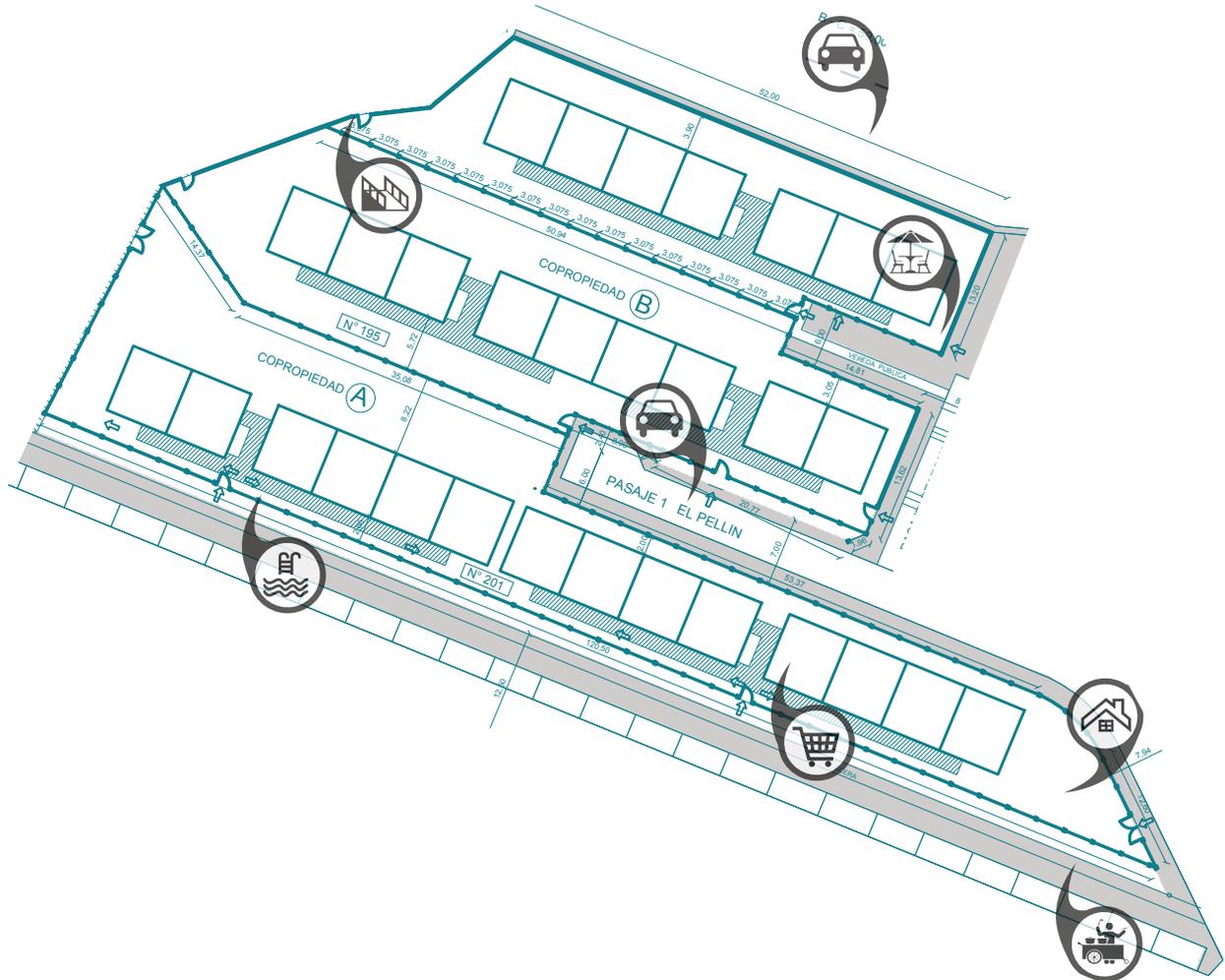


Figura N°48: Objetos comunes copropiedad A y B
 Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°1191158



Copropiedad A



Copropiedad B

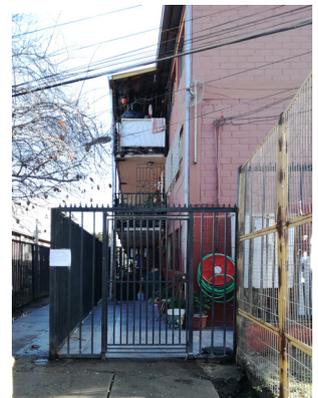


Figura N°49: Compilado fotográfico, rejas, fachadas, ampliaciones, escaleras, pasillos y Quebradilla
Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno de proyecto Fondecyt N°11191158 I

Figura N°50: Extracto del registro estrategias adaptativas, copropiedad C y D
 Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategiamación aplicada proyecto

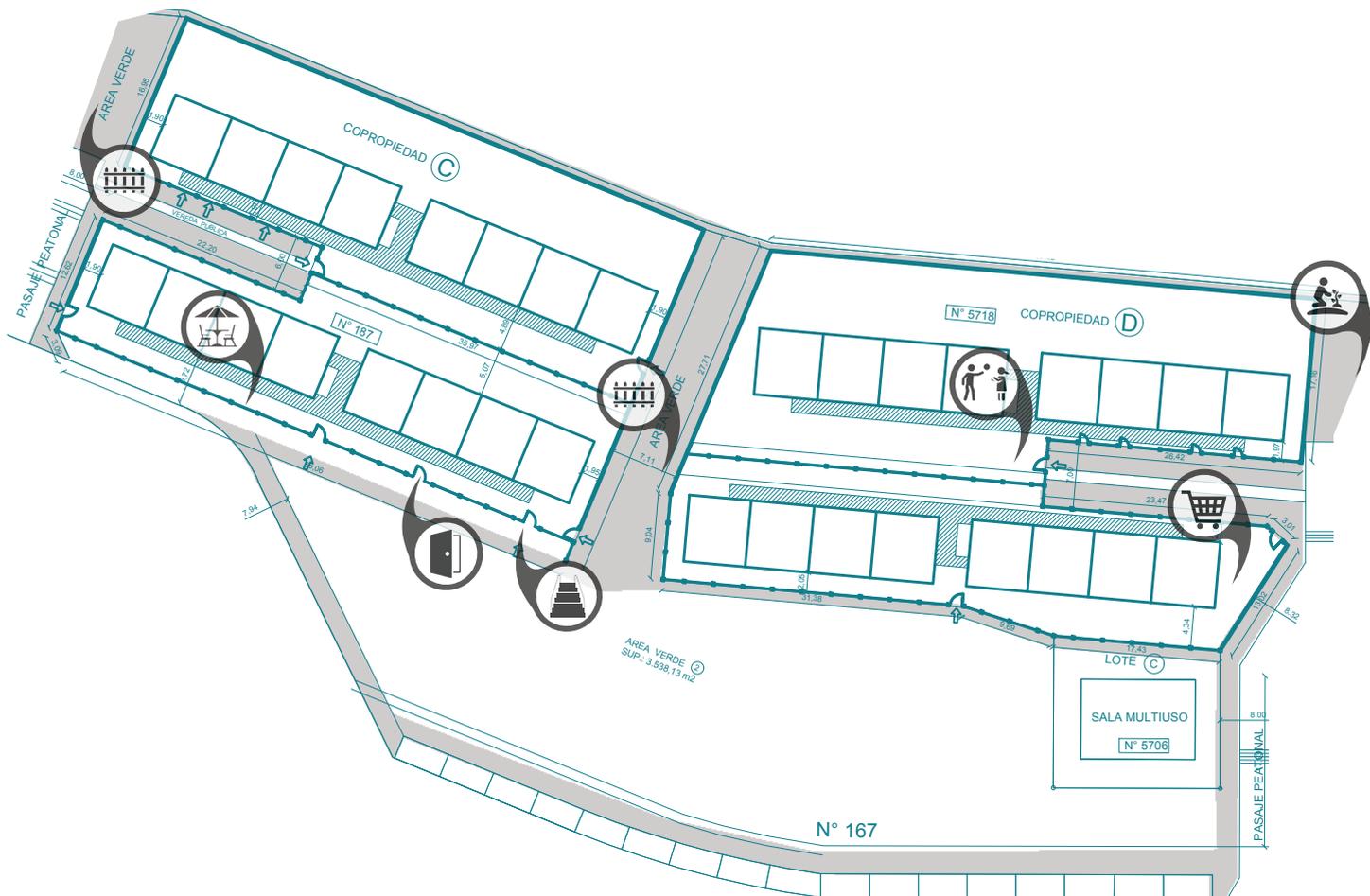
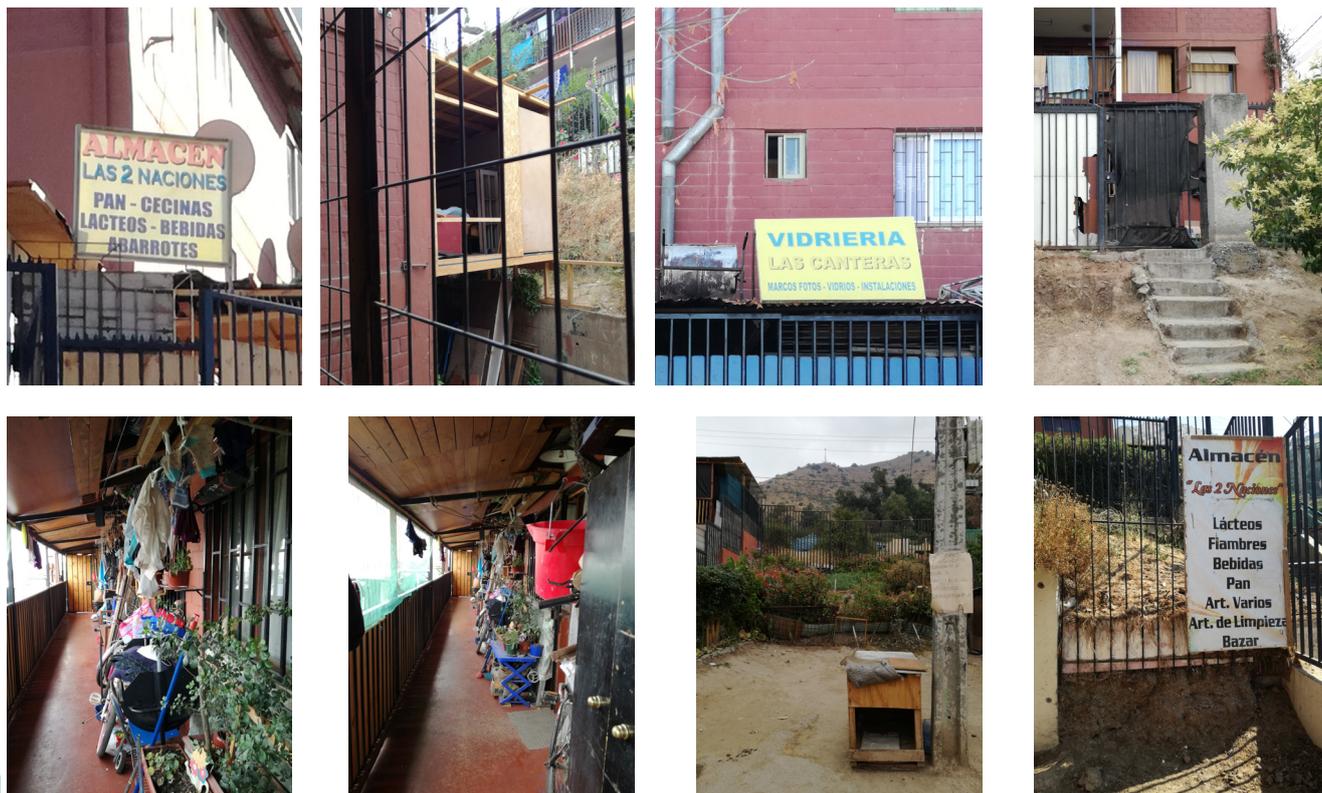


Figura N°51: Objetos comunes copropiedad C y D
 Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°1191158



Copropiedad C



Copropiedad D



Figura N°52: Compilado fotográfico Rejas, fachadas, ampliaciones, escaleras, pasillos y Quebradilla
Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno de proyecto Fondecyt N°11191158

Figura N°53: Extracto registro estrategias adaptativas copropiedad E, F y G
 Fuente: Elaboración propia en base a visita a terreno y estrategiamación aplicada proyecto Fondecyt N°11191158

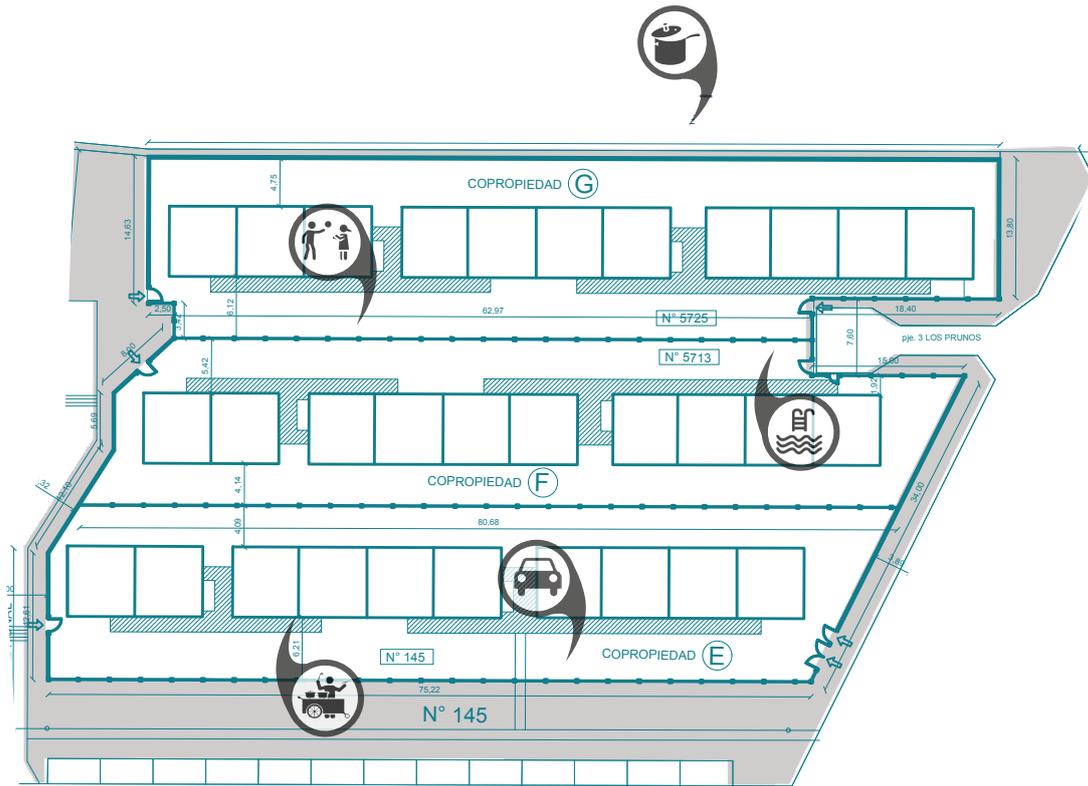


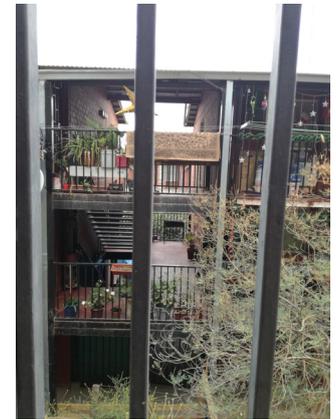
Figura N°54: Objetos comunes copropiedad E, F y G
 Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno del proyecto Fondecyt N°11191158



Copropiedad E



Copropiedad F



Copropiedad G



Figura N°55: Compilado fotográfico rejas, fachadas, ampliaciones, escaleras copropiedad E, F y G.
Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en visitas a terreno de proyecto Fondecyt N°11191158

4.4.1.- Escalas urbanas

a) Escala Ciudad

El barrio Las Canteras se encuentra ubicado geográficamente en la periferia de la comuna de Huechuraba entre las Calles Los Retamos y los Prunos, cercana a Av. El Salto.

La ubicación periférica de la comuna repercute directamente en la accesibilidad del conjunto referente a la comunicación hacia otras zonas de la ciudad, ya que el momento de instauración del proyecto se caracteriza por la construcción de vivienda en una época donde las políticas de vivienda estaban direccionadas a un modelo de ocupación territorial; postulados sustentados en el desplazamiento de las viviendas sociales hacia aquellas áreas donde los valores de suelo son menores (Bustos, 2014).

Como consecuencia se construyen 4 conjuntos habitacionales en la comuna de huechuraba, cuyo emplazamiento es entorno a ejes viales, nodos de servicios y equipamientos fuera del tradicional centro de la ciudad, estableciendo diferentes dinámicas socio espaciales y siendo uno de ellos el caso de estudio.

Por lo tanto el conjunto La Canteras pese a tener una buena accesibilidad hacia otras comunas por su vialidad estructurante en sus límites (que configura una buena comunicación a escala ciudad) así como también una buena red de transporte con suficientes paraderos, al poseer una ubicación lejana al centro histórico, condiciona a las familias a desplazarse largas distancias hacia otros destinos. Problema que al final radica en los extensos viajes; trayectos con largas esperas y periodos prolongados de congestión, proliferando la movilidad urbana.

b) Escala Intermedia y Comunal

Dentro de sus límites se observa la existencia de una ruptura en la continuidad del territorio, entre Huechuraba y sus zonas vecinas, donde los límites (Autopista Vespucio Norte, Autopista Los Libertadores y autopista Nororiente) que componen la comuna generan una fuerte ruptura de continuidad hacia sus zonas vecinas. Vialidades que funcionan como barreras debido a su intenso flujo, la cual divide la ciudad en dos formas diferentes de hábitat, que corresponden en esencia a dos formas históricas y de desarrollo urbano.

En lo que respecta a la conectividad interna, esta es insuficiente al carecer de vías estratégicas que atraviesen la comuna y comuniquen las zonas oriente con la poniente, solo existiendo un conjunto de calles

de accesibilidad local y el eje intercomunal A. Vespucio, para vincular las calles estructurantes de sentido norte-sur (Av. Recoleta, Pedro Fontova, Los Libertadores) y las zonas de la comuna (las 3 quebradas identificadas). Esto debido a la presencia de diferentes tramas morfológicas que generan un tejido sin unidad dentro de la conformación de Huechuraba, lo que enfatiza las discontinuidades en la vialidad y comunicación interna.

Por lo tanto la comuna esta conformada por un crecimiento por agregación de enclaves que consolida realidades diversas, a partir de la presencia de distintos usos como: Toma de terrenos, área de expansión urbana, equipamiento de cementerios, Clubes y campos deportivos, Industria empresas de alta tecnología, oficinas y vivienda estrato medio alto. Lo que posibilita la configuración de una vialidad carente de comunicación y distintos tejidos urbanos, que si bien están unidos no están estrechamente conectados, fragmentando y zonificando cada vez más la comuna.

4.4.2.- Escala conjunto habitacional:

a) Emplazamiento y condiciones paisajistas

Las viviendas se encuentran emplazadas en la falda del cerro Las Canteras presentando pendientes irregulares, motivo principal al que se le atribuyen problemas de accesibilidad interna en el desplazamiento del conjunto habitacional. Esto presenta un desafío importante del como asumir el terreno y la construcción de viviendas sociales y sus espacios comunes, determinando y coartando el diseño proyectual de ciertos aspectos y decisiones referentes a la distribución de los bloques.

Repercusiones que por un lado dificultan la agrupación de las naves dentro de la copropiedad; orientación que no puede estar más allá de su posición paralela a las cotas del cerro, significando al momento de su construcción

menores costos. Es así como la dificultad de emplazamiento limita la disposición del bloque sobre el cerro y coarta la comunicación existente entre naves.

Esta condición por otro lado significa la implementación de escaleras y rampas en las circulaciones del conjunto, lo que en términos de accesibilidad tiene a discriminar a las personas de movilidad reducida y adultos mayores a la hora de llegar a sus casas y acceder a distintas localizaciones y equipamiento del conjunto, ya que no existen suficientes rampas para ingresar a la totalidad de las viviendas.

Esto sumado a la presencia de una “quebradilla” colindante con los cierres de la copropiedad A y B, dificulta los recorridos a lo largo del conjunto, ya que es la única circulación para acceder al equipamiento del conjunto ubicado en el sector poniente, sin embargo su condición deja mucho que desear al no estar pavimentada.

En consecuencia se destaca la falta de estos accesos, lo que otorga relevancia a la necesidad de un mejoramiento de zonas de desplazamiento y acceso a los adultos mayores, discapacitados, mujeres embarazadas y niños hacia las zonas de viviendas. Condiciones que actualmente impactan negativamente en la calidad de vida de las familias, influyendo en problemas psico-sociales, falta de redes y organizaciones comunitarias.

Finalmente dentro de las características naturales del cerro se destaca la presencia del canal El Carmen al norte del conjunto, respecto al cual existe un potencial riesgo de inundación por eventual desborde en invierno, (las canaletas de escurrimiento de aguas lluvias son insuficiente o mal mantenidas) punto a destacar dentro de los problemas de habitabilidad en el caso de estudio.

b) Vialidad

La trama vial existente tiende a la homogeneidad sin una clara jerarquización de la vialidad, configurando calles compuestas en su mayoría, por pasajes de una única dimensión y principalmente peatonales, caracterizados por la presencia de escaleras con bastante pendiente y en mal estado, y existiendo muy pocas rampas de acceso para discapacitados.

Esto determina la configuración de una vialidad caracterizada por su mala accesibilidad y transporte en el interior del conjunto, ya que en la mayoría de los casos solo se puede acceder de forma peatonal a las viviendas. Es así, como solo existe una única calle destinada a los autos, que en definitiva afecta el rápido acceso a los vehículos de emergencia y a posibles eventualidades que deba sufrir las comunidad.

c) Ubicación áreas comunes - Áreas comunes residuales

La asignación programática en el condominio tiende a la homogeneidad, sin una clara jerarquización de las áreas comunes o zonas de equipamiento, que en su mayoría se localizan en áreas residuales, perdiendo su calidad como áreas de referencia al interior del conjunto.

Concretamente el conjunto habitacional se caracteriza por la presencia de copropiedades, las cuales se dividen en unidades de administración encargadas de la organización y disposición de los departamentos (que en este caso no involucran dentro de sus límites a las sedes vecinales y canchas), lo que genera la parcelación y zonificación del conjunto habitacional, al restringir la accesibilidad de determinados bloques lejanos a los servicios.

Por ende los cierres respectivos de cada administración de los bienes comunes, comprenden una labor fundamental en la fragmentación del conjunto. Límites y accesos que al no ser concebidos de manera unitaria y como parte del proyecto en la asignación de las distintas copropiedades, tienden a subdividir más al conjunto, de tal forma que no existe una clara comunicación entre bloques (perteneciente a las distintas copropiedades), escasa relación que se acentúa con la pendiente.

Como resultado se desarrolla un paulatino proceso de abandono de los espacios comunes, no se utilizan las áreas de recreación, poca o escasa comunicación entre vecinos. Exacerbado en áreas o espacios abiertos que destinados a áreas verdes no llegaron a implementarse, convirtiéndose en espacios intersiciales, que abandonados actualmente incentivan la apropiación de los espacios comunes o el desarrollo de basurales.

Es así como posteriormente a través de programas por parte del estado se implementaron equipamientos posteriores, proporcionando una serie de programas que no presentan un tejido barrial unitario que tenga relación con lo construido, y por ende una serie de problemáticas de mantención con los espacios intersiciales presentes y que todavía no se solucionan.

Estos espacios comunes pertenecientes a la colectividad del territorio circundante, debido a su extensión, originan una serie de problemáticas de inseguridad e incapacidad de costear la mantención y cuidado de los programas proyectados, para reactivar las zonas abandonadas.

4.4.3.- Escala de bloque y departamento

a) Sistema de agrupamiento - interior de las Copropiedades

El sistema de agrupamiento de las naves determina a la asignación de unidades, cada una distinta y segregada emplazada al interior de las copropiedades, cuya orientación se caracteriza por generar un mundo aparte, a través de la disposición de pasillos interiores que se generan entre las naves de un mismo block; ensimismando su vida hacia esos espacios.

Esto desencadena en el caso de estudio la agrupación y organización de los habitantes en torno al block, no identificando a la copropiedad en su conjunto. Es así como las circulaciones cumplen una labor fundamental dentro de la copropiedad, ya que los pasillo interiores sirven para el desplazamiento y circulación de los residentes, así como ser el espacio colectivo de recreación.

En cuanto a su morfología, el barrio Las Canteras carece de un diseño acorde a las necesidades de los vecinos, ya que según lo manifestado por las familias: el conjunto carece de espacios

privados, lo cual afecta en las relaciones de pareja y familia. Como resultado de aquello surgen las ampliaciones, apropiación de las áreas comunes realizadas en la mayoría de los primeros pisos, que responden al hacinamiento en el interior de los departamentos.

4.5.1. Regularización de La Ley de Copropiedad

La construcción del conjunto habitacional Las Canteras coincide con el periodo de promulgación de La Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, por ende es un caso de estudio en el que se encuentra especificadas las subdivisiones respectivas de cada copropiedad. Esto sustentado en la recaudación de los papeles de la Etapa N°1 de la metodología, donde se pudo identificar y corroborar el estado normativo de la población.

Sin embargo dentro de este periodo se pudo constatar que la copropiedad en dichos recintos no había sido constituida, al no poseer un Administrador y Comité respectivo. Siendo el año 2008 clave en materia de regularización para el desarrollo de mejoramientos en las áreas comunes, con la llegada del programa Quiero mi Barrio, que para efectuar sus inversiones asigno a los administradores provisionales de cada copropiedad.

En consecuencia se efectuaron una serie de proyectos en las áreas comunes del condominio, encargados de revitalizar los espacios abandonos (relacionado a la pintura de fachadas, construcción de la plaza y desarrollo de cierres en todo el conjunto), que en etapas finales de implementación significo la disolución de la administración provisional, al no lograr concretarse al termino de las intervenciones.

Es así como el conjunto habitacional ha vivido extenuantes procesos de regularización a lo largo de los años, culminando en el año 2020, donde finalmente se constituyeron todas las copropiedades y se dispusieron a asignar a los respectivos administradores; teniendo que pasar 20 años para que recién se concretaran las exigencias de la política habitacional.

Sobre este punto es relevante destacar que el regularizar las copropiedades nace de la posibilidad a optar o acceder a una serie de beneficios por parte del estado, ya sea subsidios o programas de mejoramiento que hasta entonces la comunidad no había podido optar (puesto que solo estaban conformadas las juntas de vecinos).

“... ahora queremos modificar lo que son los baños. Si usted ve aquí la estructura en la bajada de los alcantarillados sacarla para las logias para afuera. Y por eso tenemos que estar constituidos” (vecino 1, copropiedad C, 56 años”.

Las copropiedades se encuentran formalizadas desde principios del años 2020, contando con un comité de administración con un representante a cargo por cada copropiedad, sin embargo esto no significa que las organizaciones comunitarias anteriores no sigan funcionando.

4.5.2. Hallazgo de criticidades en la aplicación de la Ley de Copropiedad

a) Conocimiento de la Ley de copropiedad

Al momento de postular y recibir sus viviendas los vecinos sienten que no se les entregó la información necesaria respecto de la Ley de copropiedad, N°19.537. Esto debido a la inexistencia de capacitaciones e instituciones encargadas de regular y guiar a los vecinos en materia de la vida en comunidad y su organización.

Como respuesta a aquello, es que surgen distintas organizaciones auto-gestionadas por los propios habitantes previas a la regularización de la copropiedad, enfrentando los habitantes

con sus propias capacidades y medios la administración de los bienes comunes.

A su vez en múltiples entrevista a lo largo de la investigación del Fondecyt N°11191158 se reconoció cierto grado de desconocimiento referente a este marco normativo y las exigencias de la vida en comunidad. La única excepción respecto al conocimiento e implicancias de esta norma fue el dirigente de la junta de vecinos y presidente de la copropiedad C, el cual señala conocer la Ley de Copropiedad y la responsabilidad que significa habitar en estos espacios comunes, donde el reconoce que todas las ampliaciones de sus vecinos son ilegales al adueñarse del espacio común.

4.6. PERSPECTIVA DE LOS HABITANTES

4.6.1. Hallazgos de criticidades por parte de los habitantes

a) Accesibilidad urbana

Debido a la ubicación periférica de Huechuraba surgen problemas con respecto a la accesibilidad hacia otras comunas, fuentes laborales, servicios y equipamiento hacia el centro histórico de la ciudad.

Según vecinos, una de las temáticas de mayor frecuencia en los relatos de las visitas a terreno con respecto a la ubicación y movilidad se relaciona con el desplazamiento en la ciudad, existiendo largas esperas y periodos prolongados de congestión y trayecto (vecina 8, copropiedad D - las canteras 1, 32 años). Aseverando que en términos de accesos a equipamiento de primera necesidad es suficiente, cuentan con bastantes paraderos, pero que el problema son las distancias hacia otros lados (vecina 8, copropiedad D - las canteras 1, 32 años).

b) La llegada al conjunto habitacional

La entrega del conjunto habitacional significó para las familias la llegada a viviendas completamente distintas a lo que se esperaban, encontrándose con una realidad muy diferente a lo que existe hoy en día en el condominio, espacios destinados a áreas verdes y equipamientos que no llegaron a implementarse, ya que fueron pensados de manera fragmentada.

“Era todo muy oscuro, llegaba a dar miedo, no había nada y estaba todo cochino. No habían muchas escaleras y hubo que ingeniárselas

para poder hacerlas nosotros mismos y llegar a nuestras casas. Hubo que hablar con la municipalidad y con la policía para mejorar la seguridad, para empezar a tirar pa´ arriba”(Vecinos pioneros de Las Canteras I y II - MINVU, 2010)

Desde aquí los vecinos comienzan a organizarse para obtener ayuda, logrando así plantar árboles, instalar focos y comenzar a darle un poco de vida al barrio.

c) Falta de espacio, hacinamiento - Contexto pandemia y estallido social

El contexto pandemia y estallido social ha tenido graves repercusiones para los habitantes de Las Canteras, al exacerbar las necesidades básicas con respecto al espacio disponible en los recintos privados de cada familia.

Por un lado tenemos el problema del hacinamiento habitual del que sufren las familias (problema ya expuesto en las estrategias proyectuales). Estas a la llegada del conjunto se componen de una red familiar consolidada que con el paso del tiempo va creciendo y aumentando; los hijos crecen y tiene sus propios hijos, los que se convierten en allegados, habitando en un departamento reducido de 46 mt².

Esto sumado a las circunstancias actuales que enfrenta el país posterior al estallido social y la llegada del coronavirus. Transformando la función del espacio habitado en cuarentena no solo como receptáculo, sino como albergue de todas las funciones básicas de cada integrante de la familia (trabajo, estudio, rutinas domésticas, recreación, etc) y exacerbando los conflictos de la carencia de espacio ya presentes. Ya sea desde la lógica de cumplir la cuarentena o por el hecho de que ya no se tiene la fuente laboral, es que las familias permanecen más tiempo adentro de la vivienda.

Un claro ejemplo de aquello es lo que expone la vecina dirigente de la toma de terreno Todos

Unidos, esta señala la misma problemática indicando que “hubo un momento en que llegamos a haber 7 personas en la casa y eso era mucho para mis hijos que no se podían ni mover, no teníamos nada de espacio, por eso optamos por la toma de terreno acá con mis dos hermanas” (vecina 8, copropiedad D - las canteras 1, 32 años).

Por otro lado el vecino presidente de la junta de vecinos Las Cantera 1 señala que viviendo la cuarentena en su casa esta complicado, con la falta de espacio y el hacinamiento donde viven 6 personas en la casa (vecino 1, copropiedad C - las canteras 1, 56 años),

Como consecuencia es que se implementa la toma de terreno en la cima del cerro, instalándose 2 campamentos correspondientemente.

d) Tejido social consolidado

1.- Se declara en un principio que los primeros residentes del conjunto corresponden a postulación individual (campamentos, toma de terreno y comité de allegados), por ende no existía un lazo ni relaciones estrechas. Como consecuencia es que se generan muchos conflictos vecinales, por un lado, por el desconocimiento de la gente en termino del habitar en comunidad y por el otro que nadie realmente se conocía.

2.- Escasa participación de los vecinos en las organizaciones del barrio, (así lo aseveran tanto el vecino 1 como la vecina de la toma de terreno).

3.- Carencia de canales efectivos de comunicación.

4.- Falta de compromiso de los vecinos en el cuidado y mantención de los espacios públicos y para solucionar problemas referentes a su administración.

5.- Escasa participación en la reuniones.

4.7.1. Dimensión Físico - espacial

Problemáticas sociales en relación al medio ambiente y espacios públicos:

- Accesibilidad - Trama vial homogénea
- Áreas comunes como espacios residuales
- Zonificación y fragmentación del conjunto habitacional
- Espacios reducidos den los departamentos - Hacinamiento.

4.7.2. Dimensión Social

- Accesibilidad urbana
- Entrega de espacios comunes sin programa
- Hacinamiento
- Conflictos en la convivencia entre los vecinos
- Problemáticas en el ámbito de la seguridad social y estructural de los vecinos.

4.7.3. Legal - administrativa

- Poca participación, no existen gastos comunes

Es interesante al momento de exponer los distintos hallazgos y criticidades del conjunto desde la visión espacial, social y normativa, ciertos aspectos concluyentes y sus relaciones, abordando las mismas temáticas desde otros puntos de vista.

Así es como se concluye que las problemáticas a nivel proyectual tienen un gran grado de incidencia en el comportamiento de la gente, lo que determina en cierta medida por parte de los habitantes a dar respuesta de estas falencias mediante las estrategias adaptativas para poder mejorar su calidad de vida. Como también podríamos decir de forma inversa que las estrategias adaptativas que despliegan los habitantes también inciden en el espacio habitado y sus características físicas, revelando las necesidades y expectativas de la gente.

Una perspectiva necesaria a implementar que desde la observación y registro espacial como de los relatos de la gente, permite entablar una conexión necesaria de estas 3 dimensiones al momento de construir o intervenir un proyecto residencial para enfrentar los problemas que lo convocan.

Por lo tanto existe un constante ir y venir entre las dinámicas de gestión, las actividades, las transformaciones espaciales y el proyecto.

CUADRO DE RELACIONES		
PROBLEMAS DISEÑO CONJUNTO	ESTRATEGIAS ADAPTATIVAS	VARIABLES
Trama vial homogénea, sin mayor jerarquización	Ocupan pasillos y calles de libre circulación como estacionamientos	Circulación y desplazamiento
Zonificación y fragmentación del conjunto habitacional	Creación de dos juntas vecinales Las Canteras I y 2	Accesibilidad
Falta de claridad respecto a los límites de espacios comunes	Implementación de rejas o cierres	Seguridad
Espacios sin dominios ni usos específicos	Apropiaciones espaciales individuales y por parte de la comunidad: huertos	Participación
Falta de equipamiento e infraestructura crítica	Kioscos, talleres y comercio ambulantes	Accesibilidad
Departamentos con espacios reducidos y hacinamientos	Ampliaciones espaciales: bodegas, ante-jardines y patios, logias y dormitorios	Hacinamiento

Tabla N°15: Cuadro de relaciones
Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos y referentes de documentos del proyecto Fondecyt N°11191158

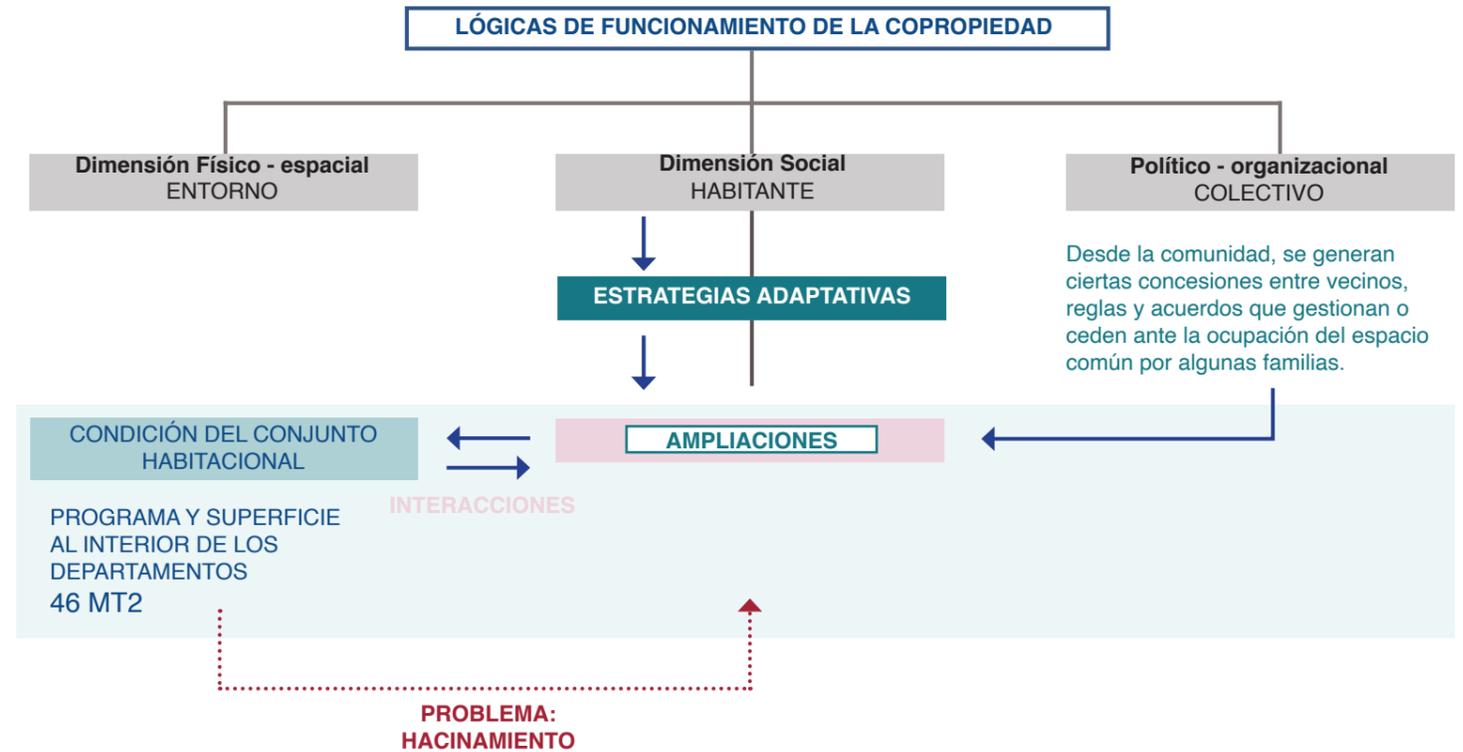


Figura N°56: Esquema relaciones del proyecto en los espacios comunes de la copropiedad
Fuente: Elaboración propia

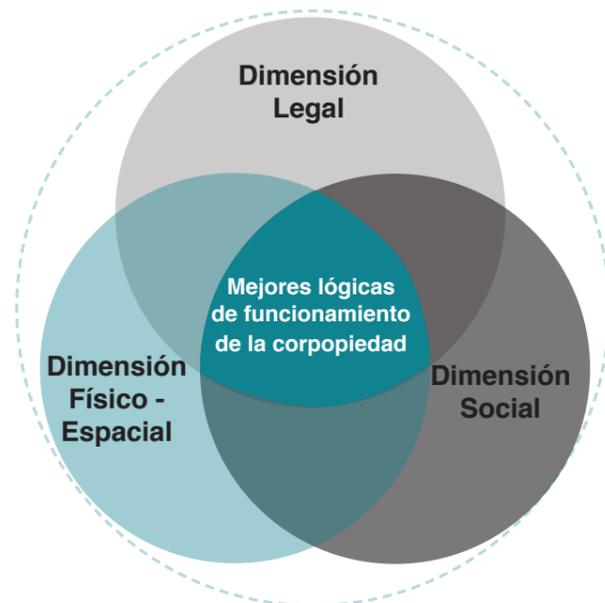


Figura N°57: Sistema de relaciones de las dimensiones que componen las lógicas de funcionamiento de la copropiedad
Fuente: Elaboración propia



La concepción proyectual que se tenga de los espacios compartidos incide en el desarrollo de mejores lógicas de funcionamiento de la comunidad.

El diseño de la copropiedad es imprescindible al momento de construir los Condominios Sociales en altura donde la dimensión físico-espacial no actúa por sí sola, ya que interactúa constantemente con las dimensiones social y legal.

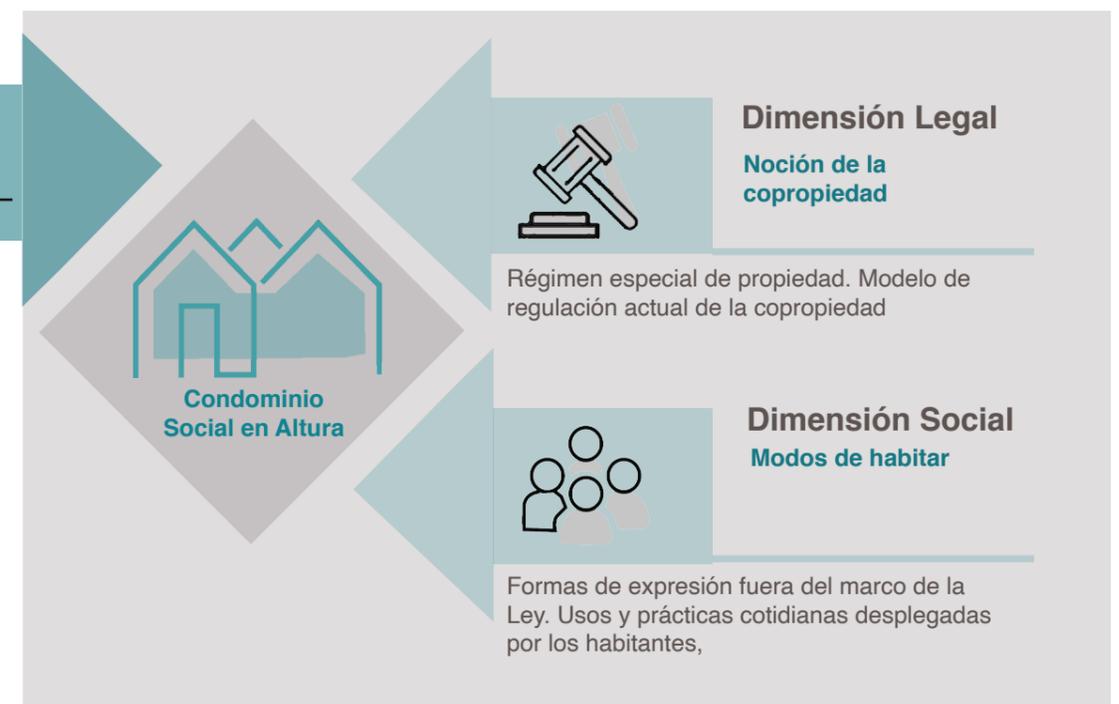


Figura N°58: Esquema, relaciones dimensiones en el condominio social en altura
Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO 05

RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Fotografía: Caso de estudio Las Canteras, Huechuraba



Figura N°59: Fotografía caso de estudio, fachada norte copropiedad A
Fuente: visita a terreno Fondecyt N°11191158

05

APROXIMACIONES A LOS CRITERIOS DE DISEÑO DE LA COPROPIEDAD

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO

En el presente capítulo se busca responder a los objetivos específicos planteados para esta investigación.

El primer resultado responde al objetivo específico 1, donde se busca comprender a partir del análisis urbano y morfotipológico del conjunto habitacional las estrategias proyectuales existentes en la conformación espacial de las viviendas, identificando sus criticidades y aspectos positivos.

Posteriormente, en el resultado N°2, se responde al objetivo número dos, el cual busca identificar las estrategias adaptativas concibiendo los modos de expresión de los habitantes y las conformaciones espaciales identificadas en las áreas comunes desde el enfoque sistémico.

Para finalmente el resultado N°3 responde al objetivo específico número 3. En este se busca identificar cómo repercuten las conformaciones espaciales en el habitar de las viviendas analizadas, para así crear criterios de diseño.

5.1. APROXIMACIÓN A LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO DE LA COPROPIEDAD

⁵ Acotación: dejaremos de lado el mobiliario y las instalaciones, con la finalidad de volcarnos a un diseño morfológico y espacial, más que a la escala de la persona misma, con elementos a escala objetos

Antes de trazar a modo general algunas consideraciones a la hora de diseñar la copropiedad desde las reflexiones de las problemáticas surgidas el Caso de Estudio Las Canteras de Huechuraba, es preciso enumerar cuales son los elementos que propiamente componen la copropiedad en su dimensión espacial ⁵

- Las áreas comunes
- Las circulaciones
- Los Límites

5.1.1- Morfología conjunto

La creación del proyecto habitacional se tiene que hacer desde la escala urbana hacia la escala de conjunto (de lo general a lo particular), entendiendo que cada proyecto habitacional debe insertarse dentro de una trama urbana ya constituida.

Esto a partir de la reflexión del análisis morfológico presente en esta investigación, que concluye a través de la comparación del tejido urbano existente versus el del conjunto habitacional que las grandes diferencias del tejido urbano terminan por segregar al condominio respecto de su contexto circundante y el barrio propiamente tal.

Siguiendo con esta misma lógica es que se plantea el concebir al conjunto habitacional desde la planificación urbana, incorporando herramientas en la construcción de la ciudad dentro del diseño residencial, donde los espacios vacíos dentro del entorno inmediato son los primeros en concretarse a la hora del diseño.

Una de las herramientas clave en la utilización de esta lógica de operación es el plan maestro, entendiéndolo como un instrumento de diseño urbano, que sistematiza los diversos y complejos elementos, redes, conectividades, tenencias de propiedades, normativas y ámbitos de gestión involucrados (Valenzuela y Opazo, 2011). Definición que puede ser interpretada desde el ámbito sistémico, si consideramos que la planificación de las ciudades deber ser equilibrada a nivel medioambiental, social y económico.

Esto permite planificar la distribución de los elementos del conjunto, ya sea bloques, áreas recreativas, etc, con la finalidad de generar una transición del contexto al conjunto, que permita entablar límites permeables al resto del barrio y generar una continuación de la trama colindante. Por un lado para establecer la vialidad principal: calles y como estas determinan el nivel de accesibilidad desde todas las partes del conjunto. Y por el otro para crear la trama básica en la que se insertan los bloques que pueda servir de guía para trazar distintas zonas de

administración del conjunto habitacional.

A su vez es necesario concretar los niveles de conexión necesarios entre copropiedades desde el momento uno del diseño, esto mediante una imagen objetiva, que, clarifique la idea conceptual en la que se basa el proyecto residencial, a través de la identificación de problemáticas, potencialidades y definición de la vocación del territorio circundante.

Una visión estratégica del territorio que debe trabajar desde el reconocimiento de diferentes escalas: la regional, la de ciudad, de barrio y de vivienda. Pero que en este caso otorga especial relevancia a la interpretación de la vivienda desde el desglose de las escalas de hábitat residencial, incorporando así, al nivel de análisis del entorno inmediato como elemento esencial a considerar dentro de la confección de los Planes Maestros, utilizándolo como herramienta principal de planificación para la creación de las áreas comunes de la copropiedad.

5.1.2. Concepción de las áreas comunes de administración privada:

Al analizar el caso de estudio Las Canteras de Huechuraba es que se pudo identificar a nivel morfológico dentro de la manzana, que la mayoría de las copropiedades se encuentran constituidas por un solo bloque (a excepción de la copropiedad B, C y D), cuyo emplazamiento se caracteriza por ser segregado respecto de los demás torres de departamentos, mediante un límite o cierre.

Es así como se puede concluir dentro de su conformación, la nula existencia del planteamiento de áreas comunes o espacios de uso colectivo más allá de las circulaciones, ya que la orientación lineal y paralela de los blocks de vivienda no favorece el desarrollo del espacio colectivo recreativo dentro de la copropiedad.

Dentro de esta lógica es que se plantea el desafío de establecer una propuesta morfológica, basada en la disposición de micro-barrios delimitados por cierres (los que abarquen más de un bloque dentro de cada copropiedad), en el que la forma de agrupar las naves configure espacios comunes más allá de la circulación peatonal que rodea los bloques, poniendo énfasis en la asignación de áreas comunes con programa recreacional dentro de la copropiedad. Esto con la finalidad de entablar una comunicación entre bloques; relación que va más allá de administrar solo un edificio y que tiene que ver con el vínculo y accesibilidad entre las mismas copropiedades.

Como resultado se debe concebir a las áreas comunes como un espacio a parte y definido fuera de las circulaciones que conectan los departamentos, incorporándolo como un elemento esencial dentro de la configuración y funcionamiento de la copropiedad. Siendo necesario establecer dentro del diseño del conjunto habitacional, espacios compartidos basados en la asignación de escalas, con un programa recreativo dentro de los límites de la copropiedad, y espacios públicos con usos destinados al barrio en la escala del conjunto.

Por consiguiente se implementan áreas más protegidas para que los niños jueguen y se desenvuelvan, entregando seguridad mediante los límites y la observación directa, lo que proporciona espacios colectivos dentro de la copropiedad, acorde a las necesidades de los usuarios.

Configurando como imagen a futuro en los condominios sociales micro-barrios o micro-copropiedades como instrumentos administrativos, que sirvan de estrategia para cambiar la situación que existe hoy en día referente a los problemas de administración y mantención.

5.1.3.- Delimitación de la Copropiedad

Los límites son claves a la hora de gestionar la comunicación entre vecinos y garantizar seguridad frente a la delincuencia; en muchos casos utilizado como un instrumento encargado de delimitar y definir un espacio de otro. Sin embargo, dentro del planteamiento de esta investigación, es necesario considerar este concepto como un elemento intrínseco, que debe formar parte de las estrategias proyectuales en el diseño de la copropiedad.

Esa así, como el concepto de límite pasa a ser el instrumento encargado de regular la relación del espacio público y privado en las áreas comunes de los condominios, asignando a un territorio específico las respectivas formas de organización y administración del espacio común. Expresión espacial que sirve como herramienta para entregar zonas de referencia, que demarcan el dominio al que pertenece cada vecino dentro del conjunto habitacional.

Ante esto es que se identifican los entes encargados de la producción de los límites; por un lado determinados por un profesional, y por el otro por parte de los vecinos. Es aquí donde es interesante analizar desde la mirada del habitante los procesos de territorialización que surgen en el espacio común, posibilitando el desarrollo de una organización auto-gestionada que incentiva el cuidado del espacio compartido, mediante acuerdos o concesiones propias del colectivo, lo que repercute de forma positiva al acotar las áreas comunes de acuerdo a sus necesidades.

Sin embargo, muchas veces a la hora designar la ubicación de los cierres gestionados por los habitantes genera fragmentación dentro del conjunto: un claro ejemplo de aquello es al analizar el caso de estudio, cuyo trazado está determinado por la localización de rejas en pos de la opinión de la comunidad, consultas ciudadanas que repercutieron negativamente en la accesibilidad del condominio.

Por lo tanto la forma en que se establezcan los límites llega a incidir de manera sustancial en la administración y mantención de los bienes comunes, así como en la circulación y conectividad entre los vecinos.

Desde aquí, es que se plantea a la arquitectura como la encargada de configurar la copropiedad, mediante la puesta en escena de límites o rejas. Partiendo desde la idea que el diseño incorpore el diálogo entre los elementos que conforman al proyecto residencial, debiendo ser parte intrínseca de la trama morfológica del conjunto.

Así pues es necesario plantear que la configuración de las copropiedades se haga desde la concepción de los límites, considerando a estos no

solo desde su aspecto físico-espacial, sino que también incorporando la permeabilidad visual y la territorialización del espacio, como instrumentos claves en la confección de la copropiedad. Donde también es importante considerar posibles espacios destinados a la ampliación de la vivienda, tomando en consideración que el grupo familiar va mutando a lo largo del tiempo y que la vivienda como bien privado debe ir satisfaciendo la evolución o transformación de esas necesidades, ya sea desde la incorporación de otro dormitorio, a la implementación de un patio, etc.

6.1.1. Resultado N°1

Dentro de las estrategias proyectuales identificadas a la hora de abordar el caso de estudio Las Canteras, es que se puede vislumbrar como primera aproximación que la ubicación de los bloques en el conjunto habitacional esta determinada en base a la pendiente del cerro, principal planteamiento de diseño que coarta ciertas decisiones determinando la orientación de las naves, su agrupación y emplazamiento específico. Sin embargo más allá de la identificación de esta variable, no se encontraron otras estrategias que fundamentaran las decisiones de diseño más allá del abaratar costos, solo existiendo criticidades entorno a la configuración del caso de estudio.

Es así como se observaron los siguientes problemas físicos - espaciales en el proyecto original:

- Localización en comuna periférica, lo que implica largos desplazamientos hacia otros puntos de la ciudad de Santiago.
 - Escasa conectividad en la trama vial interna de la comuna.
 - Criterios de diseño limitados por la pendiente del cerro.
 - Existencia de una trama vial y espacios comunes homogéneos, sin mayor jerarquización.
 - Sistema de agrupamiento de los bloques y cierres de las copropiedades que fragmentan el conjunto en distintos paños.
 - Departamentos con espacios reducidos y hacinamiento.
- a) No existen las áreas comunes dentro de la configuración del condominio Las Canteras de Huechuraba.

En el análisis del conjunto habitacional se reveló que no existe una construcción planificada de los espacios colectivos dentro de los límites de cada copropiedad (como de su entorno circundante). Quizás porque la concepción del espacio colectivo es comúnmente malinterpretada y relevada a lo “que resulta de lo construido”, donde predomina el diseño de los departamentos y bloques por sobre la planificación morfológica del conjunto y la caracterización e imagen objetivo de los espacios compartidos.

Es así como dentro del loteo del condominio se encuentran elementos que componen el territorio común, como las distintas copropiedades de administración, los servicios y equipamientos, cuya expresión es a través de las plazas, canchas, y sedes sociales que están emplazadas fuera de territorio delimitado como copropiedad.

En el caso las canchas y sedes sociales corresponden a comodatos del Municipio y SERVIU respectivamente, cuyo préstamo por parte de las instituciones anteriormente mencionadas es de uso exclusivo por parte de la comunidad por un determinado tiempo. Asimismo la plaza es un bien de dominio público, por tanto cualquiera puede acceder a ella, desde personas del barrio el barrero a personas ajenas a la comuna, y si bien la comunidad o los residentes del condominio pueden hacer uso de ella, esta no es un bien exclusivo para los propietarios de Las Canteras.

Es así como dentro de la escala de condominio se traduce al menos una intención de expresar los espacios colectivos en estos programas recreativos, sin embargo cabe destacar que en el proyecto original estas áreas compartidas no se consideraron, entregando terrenos baldíos sin ningún diseño y dispuestos de forma aleatoria. Lo que determino a que los espacios colectivos de la escala del entorno inmediato muchas veces correspondan a áreas residuales, y si bien existen algunos programas recreativos, estos se ven interrumpidos por las distancias existentes desde el bloque a estos.

Junto con esto nos encontramos con una escala más pequeñas de análisis, configurada dentro de las copropiedades. Aquel espacio común esta constituido por las circulaciones peatonales generalmente dado por los pasillos interiores entre naves, que comparten el mismo territorio asignado al espacio recreativo.

Frente a todo lo expuesto anteriormente podemos concluir que el conjunto habitacional no vislumbro en su planteamiento la incorporación de espacios colectivos como parte del diseño del proyecto residencial.

Esta interpretación se da desde el análisis del caso puntual Las Canteras, sin embargo esto fácilmente se puede extrapolar a la gran variedad de conjuntos construidos en la misma

época, los que tienen las mismas lógicas de trabajo y problemática generalizada.

Resultando así relevante profundizar con el termino de espacio colectivo o áreas comunes, ya que en muchos casos (por no decir la mayoría) entendemos la interpretación teórica que trae consigo el planteamiento del espacio colectivo en el área común, pero a ciencia cierta no se han profundizado estos planteamientos en la expresión espacial de los condominio sociales, al menos no con tanta profundidad como se han desarrollado tipología de departamentos a lo largo de los años.

6.1.2. Resultado N°2

En términos del planteamiento del objetivo específico número 2, la investigación logra dar indicios sobre formas de habitar el espacio común por parte de los habitantes, desde el despliegue de las estrategias adaptativas como instrumentos en el desarrollo de la vida en comunidad y sus respectivas prácticas sociales.

Es así como a partir de los resultados obtenidos, es posible reconocer posibles clasificaciones para las estrategias adaptativas, planteando una metodología innovadora que desde el enfoque sistémico considera una conceptualización y re-interpretación de los problemas de la vivienda social en altura, desde una mirada y análisis físico - espacial. Visión que depende intrínsecamente en la conformación de la copropiedad y el como se ha hecho participe a la población dentro de los procesos de mejoramiento y construcción de los proyectos residenciales, incorporando las necesidades y expectativas de la familia.

Lo que permite visualizar un trabajo de dimensiones interrelacionadas , en el que las lógicas de funcionamiento de la copropiedad son parte trascendental dentro de la conformación del conjunto habitacional y sus estrategias proyectuales. Por este motivo, sería interesante aplicar esta metodología en otras copropiedades de igual o diferentes características, con la finalidad de validar los resultados obtenidos y generar un consenso común.

Finalmente, cabe destacar que los resultados obtenidos permitieron identificar distintas practicas sociales, sin embargo no todas se consideran como un aporte a la construcción de la comunidad, ya que en su mayoría son desplegadas por parte de las familias para satisfacer una necesidad individual. Aún así es pertinente no discriminar estos tipos de estrategias adaptativas, ya que son formas de expresión de los habitantes, que evidencian ciertas problemáticas en el habitar cotidiano, vislumbrando sus distintas actividades y transformaciones espaciales como las formas de dar respuesta a las carencias que el diseño proyectual del conjunto plantea dentro de su configuración.

6.1.3. Resultado N°3

Por lo tanto se entiende a las estrategias adaptativas como las formas resolución de las necesidades de los habitantes, mediante el uso, desarrollo de actividades, y las transformaciones espaciales (tanto comunitarias como individuales) que se expresan en el espacio compartido.

Es así como se identifica una estrecha relación entre los hallazgos

del proyecto, referentes a los problemas y criticidades de la concepción proyectual y el despliegue de estrategias adaptativas por parte de los habitantes en los espacios comunes. Planteando a las practicas sociales como la respuesta a las criticidades del proyecto, para la obtención de una mejor calidad de vida de los habitantes. Un claro ejemplo de esta relación son las ampliaciones que construyen las familias en respuesta al problema del hacinamiento.

Como resultado, es interesante al momento de exponer los distintos hallazgos y criticidades del conjunto, el abordar las mismas temáticas habitacionales desde otros puntos de vista, incorporando la visión espacial, social y normativa, que en ciertos aspectos son concluyentes y se relacionan.

Finalmente se concluye que las problemáticas a nivel proyectual tienen un alto grado de incidencia en el comportamiento de la gente, lo que obliga en cierta medida a los habitantes a dar respuesta a estas criticidades para poder mejorar su calidad de vida. Como también podríamos decir que las estrategias adaptativas que despliegan los habitantes, también inciden en el espacio habitado y sus características físicas, revelando las necesidades y expectativas de la gente.

Una perspectiva necesaria a implementar que desde la observación y registro espacial, como de los relatos de la gente, que permite entablar una conexión necesaria entre estas dimensiones, para enfrentar los problemas que lo convocan.

Por lo tanto existe un constante ir y venir entre las dinámicas de gestión, las actividades, las transformaciones espaciales y el proyecto, que es preciso resaltar. Instrumentos capaces de generar un diagnostico completo, para identificar que es lo que no esta funcionando en el condominio social, más allá de otorgar soluciones estandarizadas que no atacan el

problema de fondo, y conformando un sistema de relaciones entre las dimensiones que componen las lógicas de funcionamiento de la copropiedad.

6.2.1. Organización comunitaria versus lo establecido en la Ley de Copropiedad

Es necesario resaltar la necesidad de incorporar una ley que favorezca la resolución de conflictos entre los habitantes en los condominios sociales; una que no discrimine a las comunidades sin regulación desde la normativa actual mediante la gestión autónoma (juntas vecinales propias de los que conviven). Cabe mencionar que actualmente se está viviendo un proceso de reforma respecto a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, donde explícitamente se reconoce que no está dando respuesta a la dimensión social. Siendo un intento el incorporar a las comunidades como parte de la Ley, para así tener la posibilidad de que estas organizaciones puedan acceder a los beneficios y subsidios por parte del Estado.

Sin embargo persisten los problemas y el actual régimen de copropiedad ¿La Ley es suficiente para dar reales respuestas a las necesidades de los pobladores? ¿Son suficientes las reformas? ¿Se necesita la configuración de una nueva ley más adecuada a las exigencias actuales?

En esta tesis no podemos dar respuestas a estas interrogantes, pero sí podemos reflexionar de dónde provienen estos problemas. Falencias que tienen que ver con la escasa aplicación a la ley en los condominios construidos y el desconocimiento general por parte de los pobladores referente a este marco normativo, convirtiendo a estos instrumentos en políticas habitacionales ajenas al devenir de los habitantes en los condominios sociales.

Con esto quiero decir que la construcción de la vivienda colectiva por parte del estado tiene un problema de fondo, que va más allá de la tipología y expresión de la espacialidad de la copropiedad. Un modelo de financiamiento, de atribuciones y normativa respecto al acceso, ejecución y seguimiento de los proyectos habitacionales que no congenia con los planteamientos teóricos originales de la vivienda colectiva. Trasfondo llevado al modelo de financiamiento de la vivienda, a partir de la asignación de subsidios, donde los privados son los encargados del desarrollo de los proyectos. Ejecutando conjuntos habitacionales sin tener en consideración la capacidad de los habitantes para poder mantener estos espacios, ya sea desde la falta de recursos como el desconocimiento de lo que significa habitar en comunidad.

Por lo tanto el problema de esta tipología de vivienda colectiva, no solo tiene que ver con las formas de implementación y las estrategias proyectuales que guían el diseño de estos conjuntos, ya que además tiene que ver con un problema desde la concepción del modelo; formas de acceder y regular los diferentes elementos que conforman las ayudas

estatales en la adquisición de la vivienda social en altura.

Por otro lado, cabe mencionar que el desarrollo de esta tesis es dentro del contexto de pandemia, realidad que exacerba ciertas necesidades intrínsecas en la población más vulnerable, las que es preciso destacar e incorporar gradualmente a las nuevas lógicas proyectuales en las que se deben confeccionar las viviendas sociales en altura. Un contexto que plantea nuevos desafíos en las construcciones, al evidenciar el desarrollo de nuevos conflictos sociales, desde el planteamiento de nuevas formas de habitar relacionadas al convivir desde la cuarentena.

6.2.2. La vida en los condominios sociales desde nuevas lógicas de funcionamiento

Por último hay que destacar que esta investigación se traza desde el proyecto Fondecyt N° 11191158 “Dinámicas emergentes en el uso de espacios y bienes comunes de condomnios sociales en Santiago de Chile: Anomalías cotidianas y estrategias adaptativas”, que junto con este estudio busca develar las adaptaciones desplegadas por parte de los habitantes, para enfrentar las problemáticas del proyecto urbano arquitectónico y las distintas políticas habitacionales aplicadas. Proyecto que dentro de mi investigación viene a aportar desde un análisis y levantamiento físico espacial a la implementación del diseño de la copropiedad, que vinculado con la ley, determina e identifica lo que los habitantes necesitan y esperan del espacio común en el que viven.

Por lo tanto el mayor aprendizaje que deja mi trabajo en este contexto, es poder vincular el aporte de las comunidades desde la concepción del proyecto, incorporando las normas que lo rigen, la experiencia y mirada de los propios residentes que habitaran el condominio social. Evidenciando y fortaleciendo la idea de que el rol del arquitecto va más allá de pensar la vivienda como el ente construido, vinculando al hábitat residencial y las implicaciones de las políticas públicas en el diseño de nuestras ciudades, especialmente para quienes viven en condiciones de mayor pobreza.

BIBLIOGRAFÍA

Alessandri, A., Somarriva, M. y Vodanovic, A. (1997) Tratado de los derechos reales: bienes, 6a Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 108p

Ariztía, T. (2017). “La teoría de las prácticas sociales: particularidades, posibilidades y límites” *Cinta moebio* 59: 221-234

Ballén, S. (2010). *Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá*. México: Infonavit: Universidad Autónoma del Estado de México, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales.

BCN. (2014). Historia de la Ley N° 20.741. Modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales [en línea] < <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505&buscar=19537>> [consulta: 24 de enero 2021]

Beveridge, R. y Koch, P. (2017). “What is (still) political about the city?” *Urban Studies*, 54 (1): 62-66.

Bonomo, U. y Feuerhake, S. (2017). “Entre público y privado. El espacio colectivo en la vivienda moderna Chile: arquitectura y legislación”. *Dearq* N° 20 (Ejemplar dedicado a: Mujeres en Arquitectura./ v.1.) Universidad de los Andes. Bogotá, pp. 130-137.

Brunet, M. (2014), *Manual de uso y mantención de espacios comunes de condominios*. En CCHC con la colaboración de socios del Comité Inmobiliario y del Comité de especialidades.

Bustos, M. (2014). Capítulo 2. Los conjuntos colectivos como resultado de la formación de una concepción de vivienda pública (1936-1952). Las tipologías en altura y el aumento de la construcción habitacional. En S. E. MINVU, *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales*. (págs. 67-150). Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU.

Bustos, M. (2014). Capítulo 4. Condominios sociales como expresión de la masificación de vivienda colectiva (1976-2000). Los bloques de mínima superficie como nueva tipología de vivienda pública. En S. E. MINVU, *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales*. (págs. 317-490). Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU.

Delgado, M. (2008). Lo común y lo colectivo. El espacio público como espacio de y para la comunicación. Obtenido de Medialab Prado: <https://www.medialab-prado.es/actividades/lo-comun-y-lo-colectivo-el-espacio-publico-como-espacio-de-y-para-la-comunicacion>

CCHC. (2014). Manual de uso y mantención de espacios comunes de condominios

Doberti, R. (2012). Habitar. Editorial Nobuko. <https://elibro.net/es/lc/uchile/titulos/77889>

Falzon, P. (Dir.). (2009). Manual de ergonomía. Madrid: Modus Laborandi.

García Acosta, G. (2002). La ergonomía desde la visión sistémica. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Giglia, A. (2012). El habitar y la cultura: Perspectivas teóricas y de investigación. Barcelona: Anthropos.

Giraldo, F. y Torres, J. (2004) "Hábitat y Desarrollo Humano", Cuadernos PNUD, UN-Hábitat, Bogotá.

González Lobo, C. (2004). Realidad de la vivienda colectiva en Iberoamérica: Ensayo sobre sus cualidades habitables. En: cuadernos Hispanoamericanos (Ejemplar dedicado a la Arquitectura Latinoamericana, marzo de 2004. (645): Pág. 68-70. España.

Haramoto Nishikimoto, E. (1990) "Un enfoque cualitativo del entorno inmediato a la vivienda social". Boletín del Instituto de la Vivienda 5. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile.

Haramoto Nishikimoto, E., Jirón Martínez, P., Tapia Zarricueta, R., Sepúlveda Ocampo, R., Sepúlveda Mellado, O., Zapata Alegría, I., Rugiero Pérez, A. M., & Izaurieta San Juan, R. (2001). Diagnóstico sistema de medición de satisfacción. Beneficiarios de vivienda básica. Universidad de Chile, Instituto de la Vivienda - INVI. <https://doi.org/https://doi.org/10.34720/51kk-1p30>

Hernández Sampieru, R., Fernández-Colldado, C. y Batista Lucio P. (2014). Metodología de la investigación. México: McGraw-Hill.

BIBLIOGRAFÍA

INVI. (2001). Estudio diagnóstico sistema de medición de satisfacción de beneficiarios de vivienda básica. Informe final. Santiago, Chile, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda. Disponible en: <http://www.libros.uchile.cl/583>

INVI. (2005). Glosario INVI del Hábitat Residencial. Equipo investigación SIV y Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda. Disponible en: <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/118206>

Jirón M., Paola; Toro B., Alejandro; Caquimbo S., Sandra; Goldsack J., Luis y Martínez M., Liliana. (2004). Bienestar habitacional. Guía de diseño para un hábitat residencial sustentable. Santiago, Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile; Universidad Técnica Federico Santa María, y Corporación de Desarrollo Tecnológico, Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 123 p. ISBN 956-19-0444-6. p. 13, 110-111.

Lafuente, A. Lara, T. 2013. "Aprendizajes situados y prácticas procomunales". Revista de la Asociación de Sociología de la Educación, rase.ase.es. Vol. 6, núm. 2

Laval C., & Dardot, P. (2015). Común. Ensayo sobre la revolución en el siglo XXI. Barcelona: Gedisa.

Letelier, F., Micheletti, S., & Vanhulst, J. (2016). Prácticas instituyentes en el espacio vecinal: el barrio como un común. Polis, 15(45), 105-119.

Ley N° 19.537. (1997). Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Santiago, Chile

MINVU. (2010). "Las Canteras". En MINVU con la colaboración de Programa Recuperación de Barrios, Municipalidad de Huechuraba y Las Canteras Unidas.

MINVU. (2014). Manual del Copropietario: vida en comunidad

MINVU. (2014b). Política Nacional de Desarrollo Urbano, Vol. 4. Santiago: MINVU.

MINVU. (2014c). Vivienda social en copropiedad. Catastro nacional de condominios sociales. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU.

MINVU. (2014d). Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU.

MINVU. (2018). Informe de gestión Ministerial mejoramiento y regeneración de condominios de viviendas 2014-2018.

Mondelo, P. R., et al. (2001). Ergonomía 1. Fundamentos. Barcelona: UPC.

Mellado, V. (2018). Proyecto de ley Copropiedad Inmobiliaria, Proyecto Prioritario, documento base: antecedentes para la discusión en general. En BCN, elaborado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado

Ostrom, E. (2009). El gobierno de los bienes comunes: la evolución de las instituciones de acción colectiva. México D.F.: Fondo de la Cultura Económica.

Real Academia Española. (2020). Obtenido de <http://www.rae.es>

Rugeiro, A. (2000). "Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar". Revista INVI , 15 (40), 67-97.

Samuelson, P. (1954). The Pure Theory of Public Expenditure. The Review of Economics and Statistics, 387-389.

Sandoval, J. (2020). Bitácora de análisis: La población Las Canteras Huechuraba. En proyecto FONDECYT N°11191158

Sennet, R. (2012). "Juntos: rituales, placeres y política de cooperación"

Sepúlveda Mellado, O., & Sepúlveda Swatson, D. (2003). Espacio residencial urbano e integración social: una propuesta metodológica de medición. Revista INVI, 18(48).

Sepúlveda Ocampo, Rubén; De la Puente Lafoy, Patricio; Torres Rojas, Emilio; Arditi Karlik, Clara y Muñoz Salazar, Patricia. (1992) Enfoque sistémico y lugar. Una perspectiva para el estudio de hábitats residenciales urbanos. [En línea]. Santiago, Universidad de Chile, Instituto de la Vivienda. 1992. p. 22-23. Disponible en: <http://libros.uchile.cl/511>

BIBLIOGRAFÍA

Sepúlveda Ocampo, R., De la Puente, P., Torres, E., & Muñoz, P. (1994). Incidencia de factores sociofísicos sobre el desarrollo progresivo en conjuntos de lotes con servicio. *Revista INVI*, 9(21), 17-53.

Sepúlveda Ocampo, R., Muñoz Martínez, L., Zarricueta Tapia, R., Martínez Jirón, P., Alegría Zapata, I., Jofré Torres, M., & Toelg Poblete, C. (2005). Mejoramiento del parque habitacional. Instituto de la Vivienda. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

SEREMI (2008). Informe Diagnostico Integral: barrio Las canteras, Comuna de Huechuraba

Silva - Roquefort, R. y Muñoz, F. (2019). "Ergonomía urbana como estrategia adaptativa del espacio público. Un análisis crítico al paradigma urbano actual". *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (2): 159-168.

Silva Roquefort, R., Muñoz, F. y Belmar, H. (2016). "Ergociudad: Hacia la producción relacional del espacio urbano". *Revista de Geografía Espacios*, Vol. 6, N°11:15-31.

Sugranyes, Ana. "La política habitacional en Chile, 1980-2000: un éxito liberal para dar techo a los pobres". En A. Rodríguez & A. Sugranyes (Eds.). *Los con techo un desafío para la vivienda social*. Ediciones Sur Profesionales, Santiago de Chile, 2010, pág. 30.

Tapia R. Lange C. 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: Cuaderno de trabajo No1 /2009, Seminarios Taller de Investigaciones, Subprograma Domeyko, Política, pobreza y exclusión social. Programa Domeyko Sociedad y Equidad, Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo; Universidad de Chile, pp. 47-88.

Yábar Jibaja J. (2016). Los tipos de investigación científica con enfoque sistémico, en la metodología científica de la arquitectura [Tipo doctoral en ciencias de la educación, Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann].

Zuñiga, Francisco. (2020). Análisis sociodemográfico y biográfico de tres condominios sociales: Las Canteras, Huechuraba; Las Palmeras, Lo Espejo; Los Quillayes, La florida [Informe de Práctica dentro del proyecto Fondecyt de Iniciación "Dinámicas emergentes en el uso de espacios y bienes comunes de condominios sociales en Santiago de Chile: Anomalías cotidianas y estrategias adaptativas"], Universidad de Chile.

