

Institución: e[ad]

Escuela de Arquitectura y Diseño

Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

Espacios Comunes no Construidos, Áreas de Transición Público – Privado, Casos Condominios Sociales en Altura. Región de Valparaíso.



Tesis para optar al grado de Magíster en Arquitectura y Diseño, mención Ciudad y Territorio

Director de Tesis:
Rodrigo Saavedra Venegas
Candidato a Magister:
Claudio Erik Rivas Albarrán

2018, Valparaíso.

ÍNDICE

1. RESUMEN	8
2. INTRODUCCIÓN.....	10
3. CONTEXTUALIZACIÓN PROYECTO TESIS	17
3.1 Problemáticas.....	17
3.1 Hipótesis.....	17
3.2 Objetivos.....	18
3.3 Metodología	18
4. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL.....	20
4.1 Lugar	20
4.2 Ciudad.....	15
4.3 patologías Urbanas	25
4.4 Eriazos Urbanos.....	27
4.5 Lo Público	29
4.6 Vivienda Colectiva y Espacio Común.....	31
4.7 Caja de Habitación Popular y las primeras Construcciones de Vivienda Masiva.....	34
4.8 Soluciones Habitacionales Masiva y su impacto en la vida en Comunidad.....	40
4.9 Venta por piso, las primeras regulaciones en la Construcción de Vivienda en Altura	41
4.10 Organización de las Comunidades en las Copropiedades.....	43

4.11	<i>La Evolución de los espacios comunes en los conjuntos habitacionales colectivos.</i>	45
4.12	<i>Evolución Tecnológica en la Generación de Conjuntos Habitacionales.</i>	47
4.13	<i>El Condominio social y la masificación de la vivienda colectiva y su relación con el nuevo espacio común</i>	48
4.14	<i>La Copropiedad como organizador de la Vivienda social en Altura</i>	52
4.15	<i>Ley de Copropiedad Inmobiliaria 1997.</i>	59
5.	DESARROLLO TESIS DE INVESTIGACIÓN	65
5.1	<i>Definición de Casos Regionales</i>	66
5.2	<i>Variable Percepción Vecinal</i>	67
5.3	<i>Variable Físico Territorial</i>	73
5.4	<i>Construcción de Indicador “Niveles de Transición Público – Privado” en espacios comunes no construidos de condominios sociales en altura, casos regionales.</i>	78
5.4.1	<i>Población Pedro Aguirre Cerda, construida en 1950, en la comuna de Quillota.</i>	78
8.5.1.1	<i>Encuesta Percepción Vecinal.</i>	79
8.5.1.2	<i>Análisis Territorial y Morfológico.</i>	83
5.4.2	<i>Población Recreo Alto Carabineros 1, 2 y 3, Construida en 1961, en la comuna de Viña del Mar.</i>	¡Error! Marcador no definido. 87
5.4.2.1	<i>Encuesta Percepción Vecinal.</i>	88
5.4.2.2	<i>Análisis Territorial y Morfológico.</i>	91

5.4.3 Población La Concepción, Construida en 1978, en la comuna de Viña del Mar.....	97
5.4.3.1 Encuesta Percepción Vecinal.....	98
5.4.3.2 Análisis Territorial y Morfológico.....	102
5.4.4 Villa Dulce norte Ampliación – Villa Génesis, Construidas en 1995, en la comuna de Viña del Mar	106
5.4.4.1 Encuesta Percepción Vecinal.....	107
5.4.4.2 Análisis Territorial y Morfológico.....	111
5.4.5 Población Puertas del Sol, Construida en 2011, en la comuna de Llay Llay....	115
5.4.5.1 Encuesta Percepción Vecinal.....	116
5.4.5.2 Análisis Territorial y Morfológico.....	119
6. NIVEL DE TRANSICIÓN “PÚBLICO-PRIVADO” DE LOS ESPACIOS COMUNES NO CONSTRUIDOS DE LOS CONDOMINIOS SOCIALES EN ALTURA DE LA MUESTRADESARROLLO TESIS DE INVESTIGACIÓN.....	125
6.1 Caso Población Pedro Aguirre Cerda.....	126
6.1.1 Percepción Vecinal.....	126
6.1.2 Físico Territorial	127
6.1.3 Nivel de Transición Público - Privado	127
6.2 Caso Población Recreo Alto Carabineros 1, 2 y 3.....	129
6.2.1 Percepción Vecinal	129

6.2.2	<i>Físico Territorial</i>	130
6.2.3	<i>Nivel de Transición Público - Privado</i>	130
6.3	<i>Caso Población La Concepción</i>	132
6.3.1	<i>Percepción Vecinal</i>	132
6.3.2	<i>Físico Territorial</i>	133
6.3.3	<i>Nivel de Transición Público - Privado</i>	134
6.4	<i>Caso Villa Dulce norte Ampliación – Villa Génesis.</i>	135
6.4.1	<i>Percepción Vecinal</i>	135
6.4.2	<i>Físico Territorial</i>	136
6.4.3	<i>Nivel de Transición Público - Privado</i>	137
6.5	<i>Caso Población Puertas del Sol</i>	138
6.5.1	<i>Percepción Vecinal</i>	138
6.5.2	<i>Físico Territorial</i>	139
6.5.3	<i>Nivel de Transición Público - Privado</i>	140
7.	PROPUESTAS	142
7.1	<i>Acciones que permitan mejorar las condiciones de las areas de transición de los espacios comunes de Condominios Sociales en Altura</i>	142
7.1.1	<i>Caso Condominio Social Pedro Acuirre Cerda.</i>	142
7.1.1.1	<i>Plan de Gestión Física</i>	143
7.1.1.2	<i>Plan de Gestión Vecinal</i>	143

7.1.2	<i>Caso Condominio Social Recreo Alto, Carabineros 1, 2 y 3</i>	144
7.1.2.1	<i>Plan de Gestión Física</i>	145
7.1.2.2	<i>Plan de Gestión Vecinal</i>	145
7.1.3	<i>Caso Condominio Social La Concepción</i>	147
7.1.3.1	<i>Plan de Gestión Física</i>	147
7.1.3.2	<i>Plan de Gestión Vecinal</i>	148
7.1.4	<i>Caso Condominio Social Villa Dulce norte Ampliación – Villa Gémesis</i>	149
7.1.4.1	<i>Plan de Gestión Física</i>	150
7.1.4.2	<i>Plan de Gestión Vecinal</i>	150
7.1.5	<i>Caso Condominio Social Puertas del Sol</i>	151
7.1.5.1	<i>Plan de Gestión Física</i>	152
7.1.5.2	<i>Plan de Gestión Vecinal</i>	153
8.	CONCLUSIONES	155
9.	BIBLIOGRAFÍA	160
10.	ANEXOS	163

RESUMEN

Esta investigación surge de las observaciones desarrolladas durante las clases de magister de Arquitectura y Diseño: Ciudad y Territorio, en particular en aquellas recogidas del seminario: La vivienda y habitar, sociología y antropología del habitar.

Esta tesis nos muestra la evolución de la política habitacional Chilena y como el condominio social se ha transformado en una de las principales acciones concretas del estado para dar solución habitacional a millones de chilenos. Además permite reconocer como estas diversas políticas habitacionales han modificado la forma de diseñar los colectivos de vivienda masiva y como la comunidad se va enfrentando a la administración de los espacios comunes, siendo estas áreas las más complejas. Al encontrarse en una situación de transición público – privada, sobre todo en los espacios comunes no construidos.

Por esto se define como hipótesis que “Los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura, son áreas de transición público-privada, esta condición genera problemáticas físicas y sociales, que se traducen en patologías urbanas que afectan a la comunidad”.

Entendiendo lo no construido las áreas que no se encuentran edificadas.

Para corroborar esta tesis de investigación se midió los niveles de transición público – privado de cada uno de los espacios comunes de los 5 condominios sociales en altura de la muestra regional, para esto se identificaron 2 indicadores uno enfocado al análisis físico – territorial y el otro a la percepción de la comunidad enfocada a los espacios comunes no construidos. Mediante este indicador se determinaron las principales problemáticas físicas y sociales que afectan los espacios comunes no construidos de los condominios sociales de la muestra. Luego se propusieron diversas acciones físicas y sociales que al ser llevadas a la realidad que modificarán

favorablemente las condiciones de los espacios comunes no construidos y que se traducirá en mejoras en las condiciones de vida de los copropietarios.

Los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura, son áreas de transición público – privado, y que genera problemáticas físicas y sociales, que se traducen en patologías urbanas que afectan a la comunidad, de estos conjuntos habitacionales.

Palabras Claves:

Espacio Común, área de transición, espacio público, espacio Privado, Condominio Social en altura.

INTRODUCCIÓN

La siguiente tesis de investigación, aborda las situaciones ocurridas en los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura. Estos espacios se encuentran en las copropiedades de los conjuntos habitacionales.

Esta tesis tiene por finalidad comprender los procesos físicos y sociales ocurridos en estas áreas, ocasionados por la dualidad pública y privada que se manifiesta en el uso cotidiano y mantención de estos espacios.

La política habitacional ha dejado de lado el espacio común enfocándose en la mejora cuantitativa del departamento en sí, esto ha permitido que diversas patologías urbanas de carácter físico y social afecten a estos espacios de transición, esto además acrecentado por la alta estigmatización debido a la mala ejecución de proyectos habitacionales por parte del estado, produciendo espacios en situación de abandono y deteriorados, no siendo administrados por la comunidad debido a que estos no son reconocidos como parte de la propiedad de los copropietarios.

Es por esto que la hipótesis se define como:” Los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura, son áreas de transición público-privada, esta condición genera problemáticas físicas y sociales, que se traducen en patologías urbanas que afectan a la comunidad”, y es por esto que se buscará determinar las principales problemáticas físicas y sociales que presentan cada uno de los espacios comunes no construidos, y esto se realizara mediante una encuesta de percepción a la comunidad, además del análisis físico y morfológico de los espacios comunes , mediante sistemas de información geográfico y la medición de áreas de espacios comunes construidos, espacios consolidados y mantenidos, para luego definir los

niveles de transición público – privado de cada uno de los espacios comunes de los condominios sociales en altura de la muestra. Una vez definido esto se propondrán acciones físicas y sociales, mediante la elaboración de un plan maestro, que al ser ejecutado mejorara las condiciones de vida de los habitantes de estos conjuntos habitacionales.

Los condominios sociales en altura son parte de la evolución de la política habitacional chilena, de la vivienda colectiva. En la actualidad habitan más de 1,4 millones de habitantes en condominios sociales en altura, lo que se traduce en 344.442 departamentos en 1555 conjuntos habitacionales, lo que se traduce a casi un 10% de la población del país. Por tanto es fundamental dar a conocer y poder dar solución a las situaciones que suscitan el día a día estos habitantes. En la región de Valparaíso existen más de 330 conjuntos habitacionales y más de 60.000 viviendas, siendo la segunda región con mayor concentración de departamentos y condominios, después de la región Metropolitana. (Ministerio de Vivienda y urbanismo, catastro de Condominios sociales, MINVU, 2013).

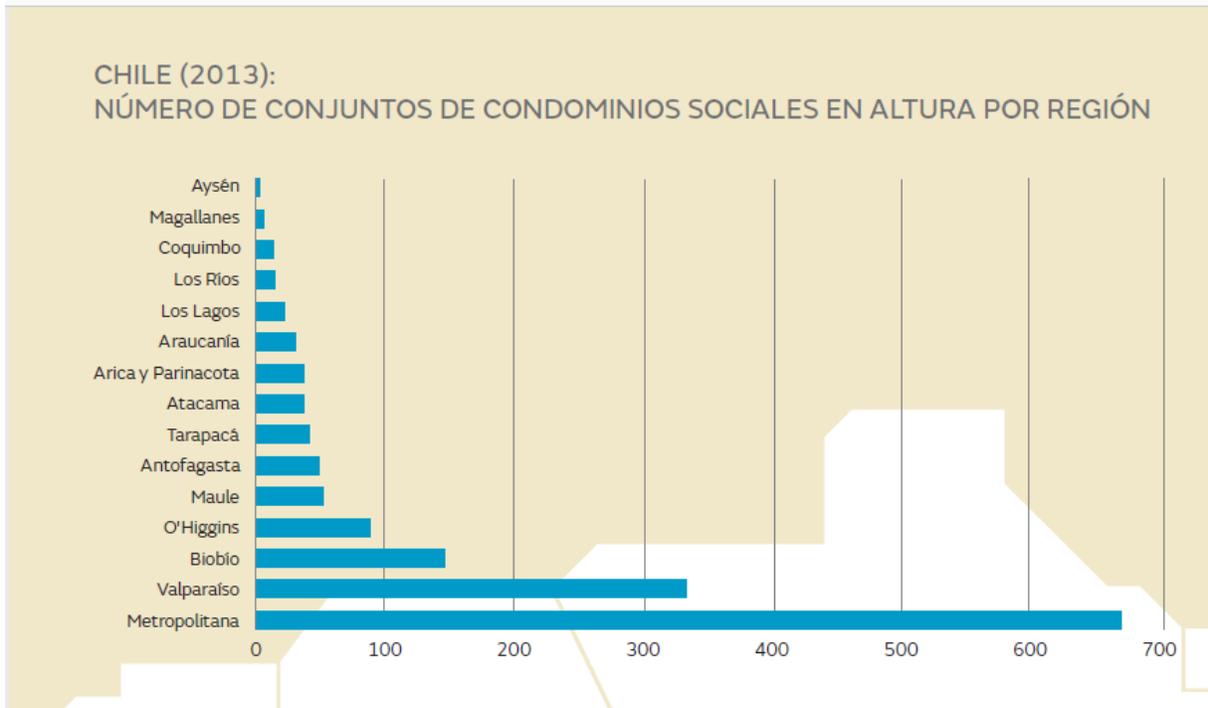


Imagen N°1: Grafico número de conjuntos habitacionales por región. Fuente: Catastro de Condominios sociales en altura, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, año 2013.

Esta tesis de investigación busca determinar los niveles de transición público – privado de los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura. Para esto se determinó un proceso metodológico, que es válido para cualquier conjunto habitacional del país, y que finalmente propondrá formas de intervención pública o privadas en los espacios comunes no construidos. Es por esto que primero se escogen cinco casos regionales de condominios sociales en altura, estos se encuentren dentro del catastro de condominios sociales en altura realizado por el MINVU el año 2013, además son condominios que no hayan tenido intervención pública o privada del estado en el espacio común no construido y que además hayan sido construidos en distintas épocas de la política habitacional Chilena, o hayan tenido distinta fuente de financiamiento.

Para identificar los niveles de transición pública –privada de cada uno de los casos antes definidos, se elaboraron dos indicadores, el primero viene a rescatar la percepción de la comunidad en relación a los espacios comunes no construidos de cada uno de los condominios, y el otro viene a identificar las características morfológicas de los espacios mediante el análisis porcentual de los espacios comunes no construidos. La primera variable busca rescatar la percepción vecinal de los principales dirigentes de los condominios sociales en altura, en relación a las características de los espacios comunes. Se realizaran 10 preguntas cerradas, de las cuales 7 serán ponderadas, para definir la variable percepción vecinal. La segunda variable es el análisis físico - territorial de las áreas del espacio común no construido, en la cual se ponderan 3 elementos: Porcentaje del condominio social en altura, y su relación entre espacio común construido y no construido, Porcentaje del espacio común no construido y su en relación con la consolidación de estos, además del Porcentaje espacio común no construido no consolidado y su relación con la mantención de estos espacios, con estos 3 indicadores se definirá la variable física territorial. Al unir estas dos variables (física – territorial y percepción vecinal), es posible determinar por medio de la ponderación, los niveles de transición público – privado de cada uno de los condominios sociales de la muestra regional escogida.

En definitiva la hipótesis sobre: “Los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura, son áreas de transición público-privada, esta condición genera problemáticas físicas y sociales, que se traducen en patologías urbanas que afectan a la comunidad”, es corroborada ya que al realizar el indicador de transición público – privado, se pudo determinar que los espacios comunes no construidos pueden variar de lo totalmente público a lo totalmente privado, pasando por situaciones mixtas, estas condicionadas por las características morfológicas del conjunto habitacional y la percepción de la comunidad. Esta condición público – privado,

genera problemáticas que se traducen en patologías urbanas, como lo son: contaminación ambiental, abandono de espacios comunes, tomas ilegales de terrenos entre otras, estas afectan directamente a las formas de habitar de las comunidades de los condominios sociales en altura. Para esto además se proponen distintas acciones que permitirán mejorar las condiciones de los espacios comunes no construidos, mediante acciones físicas y sociales que se enmarcan dentro de un plan maestro de intervención

En conclusión y a pesar de los avances en materia de regulación y exigencias de lo que sucede en las viviendas y en los espacios comunes de los condominios sociales en altura, aún hay elementos que quedan sin ser normados claramente, como es el espacio intersticial entre lo privado y lo común, estas son áreas que no responden a alguna tipología como áreas verde o equipamiento, los cuales finalmente terminan convirtiéndose en eriazos urbanos encontrados en terrenos semi-privados, siendo abandonados por el estado y por el propietario.

Se observa un avance en las acciones regulatorias y ordenamiento de la política pública habitacional enfocada a los condominios sociales en altura para el futuro, pero la pregunta es otra, que hacemos con los conjunto habitacionales del pasado, como nos hacemos cargo de los errores que ya se cometieron. Lo que se intenta en esta tesis es responder a esta interrogante.

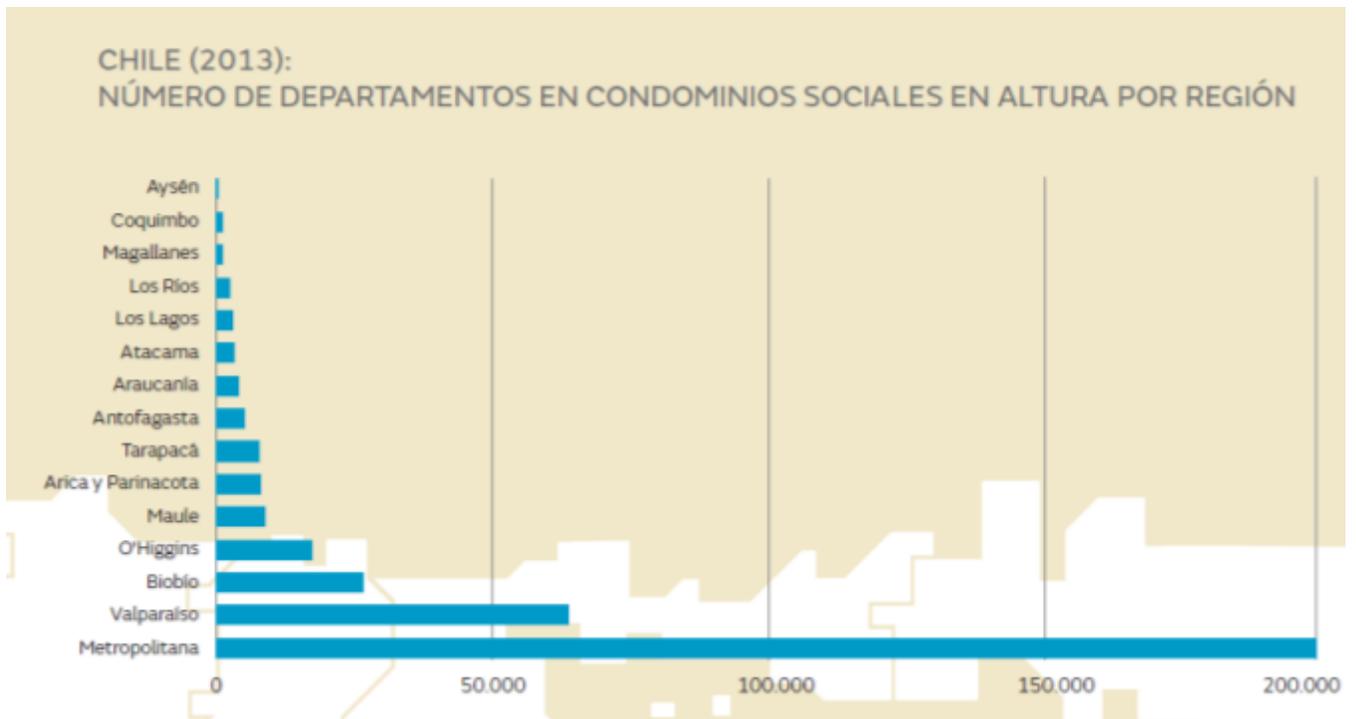


Imagen N° 2: Grafico número de departamentos por región, Fuente: Catastro de Condominios sociales en altura, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, año 2013.

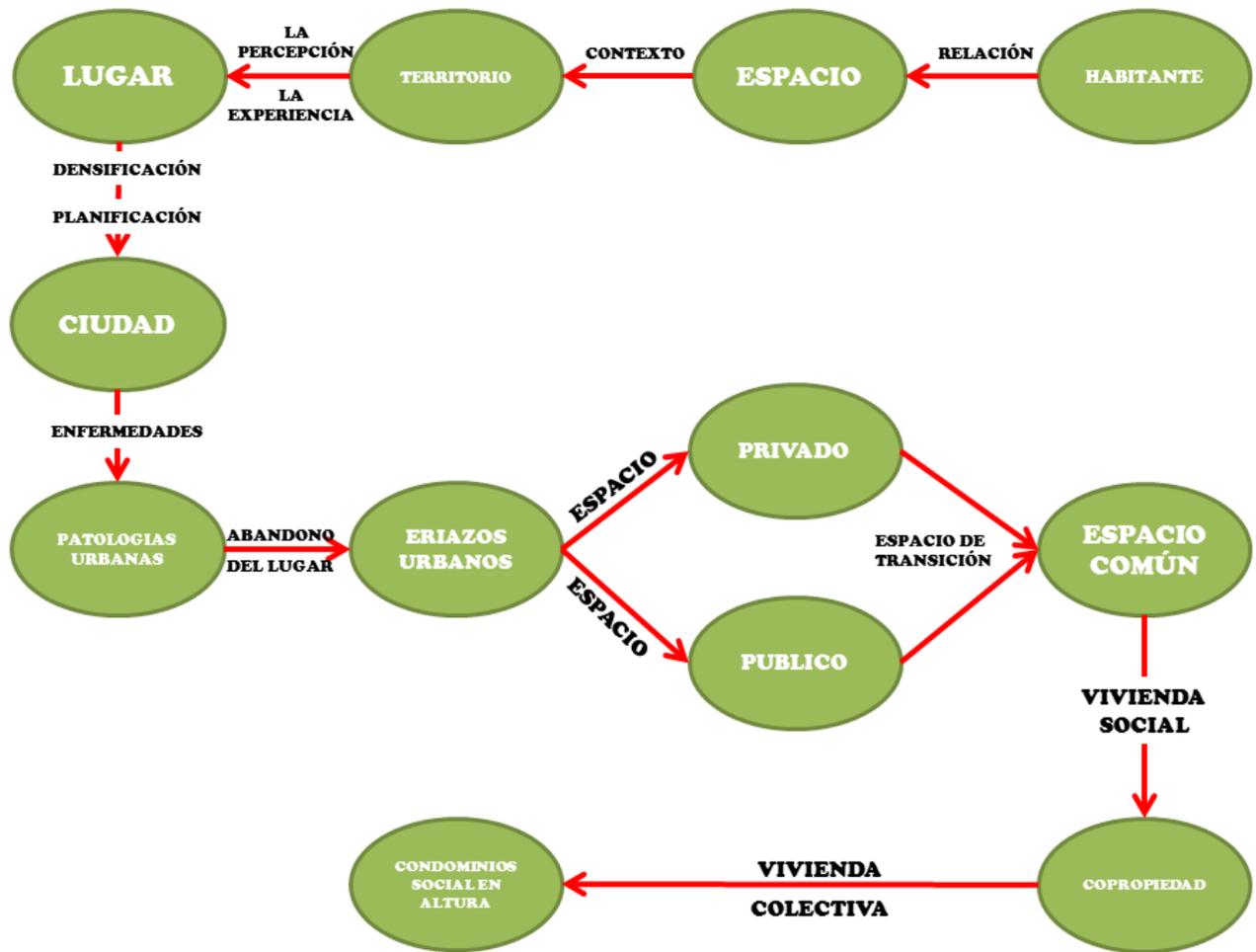


Imagen N°3: Mapa de Conceptual, Fuente: elaboración propia.

CONTEXTUALIZACIÓN PROYECTO TESIS

Problemáticas

La política habitacional en su historia ha tendido a enfocarse en las características cuantitativas de la vivienda social, dejando de lado la evolución del campo cualitativo de las condiciones de vida del habitante.

Los condominios sociales en altura poseen una alta estigmatización, esto es debido a la mala ejecución de proyectos habitacionales, entre 1980 y 2000. Lo que ha traído consigo un sin número de problemáticas físicas y sociales que afectan a los habitantes de estos conjuntos.

Las áreas comunes no construidas de los condominios sociales poseen un sin número de patologías urbanas, debido al enfoque constructivo de las políticas habitacionales que se concentran en departamentos y áreas comunes edificadas (bloque). Presentándose como áreas deterioradas, sin mantenimiento y sin un uso definido.

Hay una concepción errónea del copropietario o habitante al no reconocer estos espacios comunes como suyos, sumado a que la ley reconoce estos espacios como privados. Por tanto estas áreas se encuentran en una situación de transición entre lo que se entiende como público y lo privado.

Hipótesis

“Los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura, son áreas de transición público-privada, esta condición genera problemáticas físicas y sociales, que se traducen en patologías urbanas que afectan a la comunidad”.

Objetivos

1. Determinar niveles de transición “público-privado” de los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura.
2. Construir un indicador urbano que permita definir los niveles de transición público-privado de las áreas comunes no construidas, incorporando la condición morfológica del condominio social en altura.
3. Determinar las problemáticas físicas y sociales que enfrenta cada uno de los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura.
4. Identificar la percepción de la comunidad en relación a situación de vulnerabilidad de los espacios comunes no construidos.
5. Proponer acciones que permitan mejorar las condiciones de los espacios comunes no construidos de los condominios sociales.

Metodología

El proceso metodológico, busca identificar los niveles de transición público – privado de los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura de la región de Valparaíso, para eso se realizaron las siguientes acciones:

1. Definición de Marco teórico y conceptual: se realiza trabajo de campo para la búsqueda de conceptos claves y se estudia la evolución de la política habitacional chilena y enfocada en la vivienda masiva y el habitar en copropiedad
2. Definición de casos regionales: se selecciona una muestra representativa de 5 condominios sociales en altura, que cumplan diversas características de representatividad.

3. Variable percepción vecinal: se elabora una encuesta a los principales dirigentes de condominios sociales en altura de la muestra, con la finalidad de rescatar la percepción de estos en el espacio común.

4. Variable físico – Territorial: se realiza el análisis porcentual de las áreas no construidas de los espacios comunes de los condominios sociales en altura y su relación con las áreas comunes construidas, las áreas consolidadas y las mantenidas.

5. Indicador nivel de transición público – privado: se ponderan las variables de percepción vecinal y físico – territorial, para determinar los niveles de transición público – privado de cada uno de los condominios sociales en altura de la muestra. Con la finalidad de proponer acciones que mejoren la calidad de los espacios comunes no construidos.

MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

Lugar

El espacio en el contexto geográfico se define como un lugar accesible a la sociedad, por tanto se entiende que es cualquier territorio que es afectado o que afecte de alguna manera a la humanidad, también es referido a espacios que se encuentren deshabitados, “como lo son los mares y zonas polares alejadas pero intervenidas de alguna manera por el hombre”. (Elorduy, 2000, p.2).

Cuando hablamos de espacio geográfico estamos poniendo en énfasis la relación existente entre las comunidades y los lugares que las mismas desarrollan, por tanto estamos hablando de ubicación, pero también de un elemento aún más importante, como es el sentido que le da el habitante a este lugar. El sentido es el que finalmente le da un uso y este mismo condiciona las características del espacio, “transformándose en lugar o simplemente en un no lugar”. (Auge Marc, 1992, p. 43)

En la antigüedad el lugar se definía como algo mítico vinculado a los espacios definidos para adorar a dioses y realizar ofrendas, luego pasó a ser el contenedor o receptáculo de los cuerpos y todo lo que sucedía sobre éste, siendo el lugar el sitio más adecuado para fundar las ciudades,. En el renacimiento el concepto de lugar varía, ya no es un lugar inmóvil como lo era antes, en la edad gótica que se vinculaba a una edificación, sino ahora el lugar se construye, siendo éste un conjunto de partes, apareciendo elementos como las calles y otros que le dan una forma particular a lo que se conocía como lugar. Ya en una época más moderna la idea de lugar se comienza a distanciar con la idea de espacio, ya que el primero se relaciona con la experiencia, por lo que el lugar está relacionado con el proceso fenomenológico de la percepción y la

experiencia del mundo por parte del cuerpo humano. Por tanto se entiende que el lugar se relaciona con la cotidianidad del habitante siendo este más acotado y finito que el espacio, que es donde finalmente suceden los lugares.

El lugar según Norberg – Schulz (1983) son metas o focos donde experimentamos los acontecimientos más significativos de nuestra existencia, pero también son puntos de partidas desde la cual nosotros nos orientamos y nos apoderamos de nuestro mundo circundante, pero la única forma de apoderarnos y apropiarnos de este lugar es delimitándolo, ya sea física, natural o mentalmente. Siendo este el primer paso en la creación de un lugar creado por el hombre con la finalidad de estar “adentro de”.

Por tanto, se define lugar a un sitio con identidad, relacional e histórico, por tanto, cuando estas relaciones no se presentan estamos hablando de un no lugar, un sitio que no tiene una delimitación clara y evidentemente no presenta un uso específico, no tiene propietario, no presenta valor ni para el individuo ni para el colectivo.

Ciudad

El “lugar” es un sitio donde lo relacional y lo histórico se vincula con lo comunitario, y el espacio donde esto se hace más evidente es en la ciudad y es en los orígenes donde estas, se caracterizaban por ser principalmente de carácter funcional ya que sus habitantes se beneficiaban de la cercanía de otros, siendo una forma práctica de obtener algún tipo de bien y servicio lo que facilitaba el trueque y el comercio. Con el tiempo ya en el siglo XV Y XVI. La arquitectura mediante el trazo y la figura dan indicios a un espacio pensado para vivir, comerciar y circular. Con esto y ya en la transición del renacimiento al barroco, es donde se da un salto a la conformación de ciudades, ya que se proclaman las leyes de india, concretizando las ideas del

trazado, pero ahora de forma geométrica. Y es este el punto de partida, de lo que hoy conocemos como ciudad Americana. A medida que se fundaban ciudades, el concepto comenzaba a mutar, ya que no todas seguían el mismo patrón en su forma. Mientras se fundaban las ciudades en Américas; “en Europa aparece el concepto de capital, apareciendo como un centro urbano, que permite centralizar los poderes económicos, políticos y religiosos de las más importantes ciudades del viejo continente, con esto aparecen las alamedas, los paseos, los puentes, entre otros elementos que le daban grandeza y ordenaban estas ciudades, siempre acompañadas por grandes obras arquitectónicas, que se transformaban en los grandes espacios públicos. Y es desde aquí en la ciudad donde el monarca puede ejercer su poder, por tanto la fundación de ciudades en América no es más que el método perfecto para conquistar América y a su gente” (Norberg – Schulz, 1983).

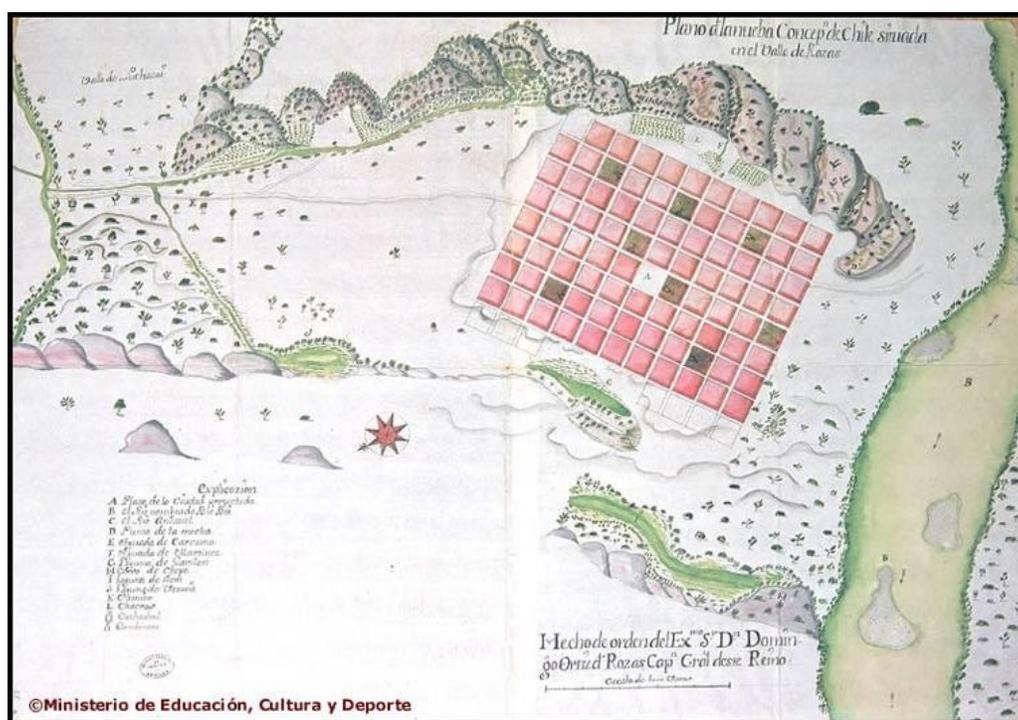


Imagen N°4: Plano Fundacional 1752 ciudad de Concepción Chile, Damero Original. Fuente: Archivo digital biblioteca nacional de Chile.

Ya la ciudad moderna del neoclasicismo, se diseña estéticamente; se regula la cuadrícula, los ejes viales y las plazas. Conformándose una comunión de estos elementos cuya singularidad le da particularidad a las ciudades entre sí. Las ciudades que en el barroco y neoclasicismo mostraban el poderío de sus monarcas, comienzan a deteriorarse ya que el factor económico, mediante la proliferación de la industria y el progreso humano, convierten a la ciudad en un medio para conseguir el fin que en este caso es el económico, mediante la explotación de recursos, físicos, naturales y humanos de la ciudad, permiten que la ciudad antes pujante pase a un segundo plano en las prioridades de gobernantes y ciudadanos. Sobre todo cuando la ciudad comienza a diferenciarse internamente y aparecen los sectores y la desigualdad socio espacial, vinculada en sus inicios a la cercanía a los centros productivos y a la lejanía del trabajo, la comida y la vivienda, por tanto la población tendió a centralizarse en búsqueda de este beneficio que entregaba la ciudad, lo que a la larga generó un claro desgaste en la trama urbana, con niveles ambientales miserables, que finalmente repercutirían en la salud del hombre. Según Borja y Castells (1997) “las ciudades son ecosistemas dependientes de los intercambios con el exterior del territorio”. Entendiéndose como territorio, al soporte espacial sobre el cual se asientan las actividades humanas (Romero et. Al 1996.p. 87) que ocupan, y para su funcionamiento necesitan tener garantizada la aportación de suministros externos, su distribución y utilización interna, y la expulsión posterior de productos y residuos. En cambio para Bifani (1999), la ciudad constituye la forma residencial adoptada por aquellos miembros de la sociedad cuya presencia no es requerida en el lugar de producción y pasan a desarrollar funciones específicas más relacionadas con el proceso de absorción del excedente y su realización, mientras que para Haughton y Hunter (1994) la ciudad es una forma única de medio ambiente natural, construido y cultural, caracterizada por propiedades distintivas, como lo son existencias de islas de calor, túneles de

vientos y efectos en la inversión del aire, contaminación, transformación del sitio extracción de materiales circundantes, aumento de las enfermedades sociales, interacción entre agentes contaminantes, etc. “Por tanto entendemos que son espacios donde se concentran la mayor parte de las patologías que presenta la humanidad, debido principalmente a la alta densificación en territorios acotados”(Rivas Rebolledo. 2005, p. 40).

Las Ciudades altamente densificadas en el centro, tratan de sacar el mayor partido a estos suelos, ocupando espacios libres e incluso patios. El proceso de densificación continúa hasta la actualidad, donde observamos ciudades que conviven con el centralismo y la necesidad de habitantes en vivir cerca a los servicios y centros productivos. (Haughon y Hunter, 1994, p.5), advierten que las ciudades no son sustentables, esto se debe a la dependencia existente de fuentes de recursos que disminuyen rápidamente. Mientras que Escudero y Gross (1996), han elaborado un listado de los principales problemas ambientales, vinculadas a la contaminación en todos sus niveles, escases de vivienda y hacinamiento residencial, y es por esto que en la última década se ha visto la necesidad y oportunidad por parte de algunos grupos sociales más acomodados, de trasladarse y alejarse de estos centros productivos contaminados, a sectores más periféricos con mejores condiciones ambientales, esto sumado a políticas urbanas e instrumentos de planificación que permiten ordenar los elementos que componen las ciudades, lo que ha permitido ir retirando paulatinamente las industrias y equipamientos más contaminantes y que más afectan la vida de sus ciudadanos, entendiéndose como calidad de vida de un individuo está determinada por tres componentes; nivel de renta, condiciones de vida y trabajo y calidad ambiental (Gómez Orea, 1999). Desde el enfoque de la sostenibilidad ambiental Borja y Castells (1997) han planteado que la organización del espacio urbano y de las actividades que se desarrollan en esta, se deben llevar a cabo en condiciones adecuadas a la habitabilidad de sus

habitantes, por tanto el concepto de ordenamiento territorial aparece con la necesidad en la búsqueda del equilibrio territorial, la cual permite orientar la distribución y organización espacial de las actividades sobre el territorio. “El constante cambio de las ciudades ha generado un sin número de patologías urbanas que urbanistas y planificadores deben comenzar a hacerse cargo, abordando el ordenamiento territorial como disciplina esencial para el correcto manejo de las ciudades”. (Rivas Rebolledo. 2005, p. 50).

Patologías Urbanas

Las patologías urbanas comienzan a ser más evidentes para planificadores y urbanistas a principios del siglo XXI, a pesar que son problemáticas que desde ya mucho tiempo se vienen presentando en las principales ciudades del mundo.

El problema principal de las patologías urbanas, es que afectan directamente a los ciudadanos que habitan en las ciudades, por esto mismo se han generado diversas acciones que tratan de amortiguar estas problemáticas, mediante instrumentos de planificación, políticas urbanas, leyes y ordenanzas, entre otros instrumentos.

Las patologías urbanas se presentan de diversas formas y tienen distintas causas, la contaminación, es una de ellas. Esta es generada por diversos focos, ya sean móviles o inmóviles; los vehículos, las industrias contaminantes, los residuos domésticos y las aglomeraciones urbanas, entre otras causas. Pero además hay otras formas de contaminación, como lo son algunos elementos no arquitectónicos que alteran la estética y la imagen del paisaje de la ciudad. La alteración que atenta con la belleza del espacio puede ser producida por un sin número de causas, como lo pueden ser postes de energía eléctrica, carteles de publicidad, cables eléctricos, antenas, entre otros elementos que hace que se perciba un ambiente caótico que

finalmente afecta al observador. Esto mismo sucede con la contaminación acústica, que es el exceso de sonido que altera las condiciones normales en una determinada zona, esto a la larga degrada la calidad de vida de sus habitantes. La principal causante de la contaminación acústica es la actividad humana, el ruido ha existido siempre pero con la consecuencia de la revolución industrial y el desarrollo de nuevos medios de transporte, y el crecimiento de las ciudades ha aumentado siendo cada vez más evidente.



ImagenN°5: Campamento Felipe Camiroaga vista desde Las Palmas, Viña del Mar. Fuente: Tesis de Magister en Arquitectura y Diseño, Antonio Torreblanca Contreras, PUCV año 2013.

Otra patología urbana es la congestión, referidas principalmente a los vehículos. El auto desde ya varias décadas es el principal usuario de las tramas de la ciudad, observándose ciudades cada vez más pobladas y extensas en el territorio, lo que acrecienta el mercado automotriz de los particulares, unidos a los vehículos de transporte público y los que emplean las industrias y empresas. Finalmente genera una alta congestión en las ciudades más importantes. Para esto se han tratado de tomar medidas como lo son potenciar el uso de la bicicleta y el transporte público en remplazo de la utilización de los vehículos particulares.

Los eriazos urbanos hoy abundan en nuestras ciudades, estos son generados por los constantes cambios y dinámicas que presentan las ciudades modernas, lo que ha permitido que distintos terrenos queden abandonados sin un uso claro o aparente, generando diversos vectores que afectan a la población adyacente a estos lugares, mermando claramente la calidad de vida de los habitantes.

En conclusión las patologías urbanas son problemáticas que afectan directamente la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, y a pesar de los intentos de mejorar esta situación, sigue siendo una problemática latente y compleja de subsanar en nuestras ciudades.

Eriazos urbanos

“ Los eriazos urbanos son una de las patologías más complejas de definir Ya que aún no se ha logrado estimar si este fenómeno es producido por una falla del mercado, o si es un componente natural de un desarrollo urbano deficiente”; a esta aseveración realizada por la cámara chilena de la construcción (CCHC, 2007), podríamos definir qué a pesar de ser parte del desarrollo urbano, estos genera un sin número de externalidades que en su mayoría son negativas y afectan directamente a la población adyacente o vinculada de alguna forma a estos lugares.

La tierra vacante en las ciudades, en el caso de Chile, ha sido abordada someramente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, obligando a consolidar los suelos disponibles dentro del área urbana, penalizando a los propietarios de terrenos sin edificar. “Y son las problemáticas vinculadas al funcionamiento del mercado del suelo y la escasa coordinación entre oferente y demandante, y la falta de políticas urbanas claras, estables y sostenibles en el tiempo, son las responsables de la escasa regularización en la especulación del valor del suelo en el mercado”. (Rivas Rebolledo. 2005, p. 57).



Imagen N°6: Eriazo Urbano sector Aconcagua Sur, Quillota. Fuente: Estudio técnico de Base barrio Aconcagua sur, programa recuperación de barrios 2013, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La modificación del decreto de ley N° 3.063 sobre rentas municipales a través de la denominada ley de rentas II, implica un avance en este sentido, ya que establece que las propiedades abandonadas ubicadas en área urbanas, pagaran una multa a beneficio municipal. Esto sucede cuando los terrenos eriazos poseen un dueño particular.

Los eriazos urbanos privados se pueden dividir en dos; los de desarrollo discontinuo natural, estos son resultado de decisiones individuales de una infinidad de agentes e implica por tanto que los desarrollos se vayan produciendo de manera discontinua en distintos momentos de tiempo. Los dueños del terreno esperan que la incertidumbre se resuelva, pero se entiende que estos eriazos con el pasar de los años dejaran de ser eriazos ya que estos poseen una inversión que en muchos casos ya está definida. El segundo tipo de eriazos urbanos es el de desarrollo discontinuo

artificial, los cuales son resultado directo de ciertos problemas identificables que impiden el desarrollo de ciertos terrenos, debido a un mal funcionamiento del mercado del suelo urbano, generado por la escasa información o coordinación entre los oferentes y demandantes de los terrenos, lo que hace que paños enteros de terrenos permanezcan eriazos por mucho tiempo, y esto se debe a la incertidumbre sobre el valor del suelo que puede llegar a tener en el futuro, debido a lo cambiante de las políticas urbanas, lo que no incentiva la ejecución de proyectos en estos terrenos por parte de privados.

Pero que sucede cuando los eriazos urbanos no corresponden a particulares y ese el mismo estado con terrenos municipales, SERVIU o de Bienes Nacionales, quienes son dueños de estos terrenos que presentan patologías urbanas que afectan a la población adyacente.

Lo Público

Según la “ley general de Urbanismo y construcción”, en el artículo 28 bis (1975) Los espacios de utilidad pública, fijaran su trazado y ancho, en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, además de su diseño y características. Por tanto lo que se entiende como público se encuentra definido en estos instrumentos.

Lo espacios públicos de las ciudades Chilenas siempre son escasos y se les denomina bien nacional de uso público y según el artículo 135 de la ley, estos espacios pueden ser; calles, avenidas, áreas verdes y entre otros. Estos no se encuentran amparados al concepto de propiedad, sino de administración de una entidad pública, que en la mayoría de los casos es municipal o estatal. Pero es el gobierno local el encargado de planificar estos lugares, mediante los instrumentos de planificación territorial. Cuando estos espacios no presentan ninguna intervención, y se encuentran abandonados, estos rápidamente se deterioran generando vectores

negativos que afectan a la población adyacente. El uso que tiene un espacio público nos permite entender la funcionalidad del lugar, por tanto si este pierde su uso, la ciudad también pierde este lugar, quedando en una situación transitoria entre lo público del lugar y lo privado de su uso.

Los elementos del sistema del espacio público en Chile

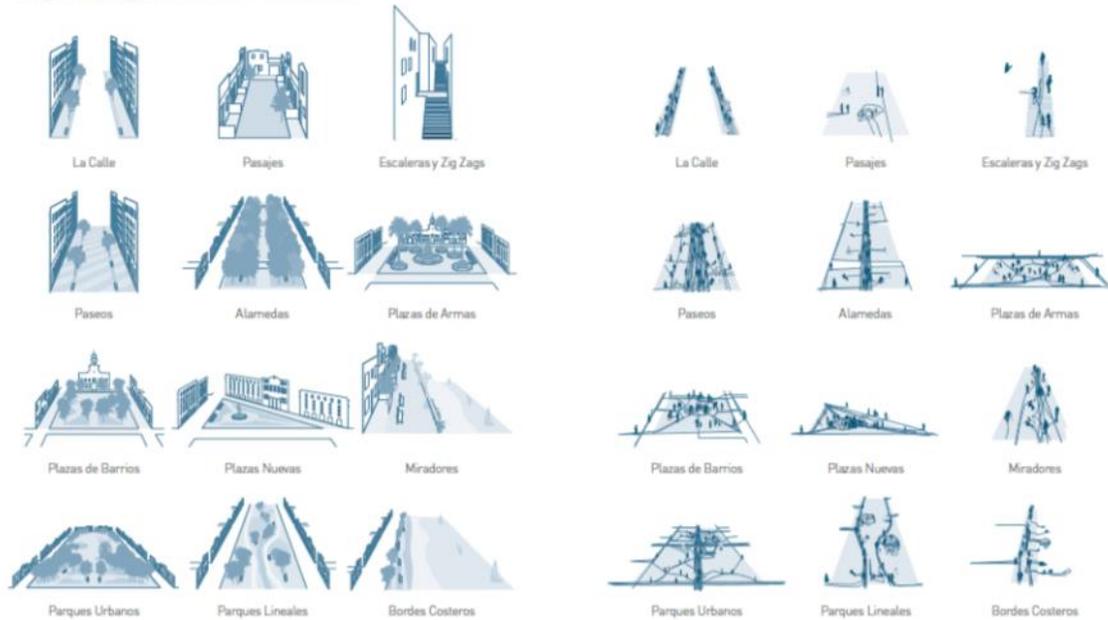


Imagen N°7: Los elementos del sistema público en Chile. Fuente: La dimensión humana en el espacio público, recomendaciones para el análisis y el diseño 2017, Ministerio de vivienda y urbanismo y PNUD.

Algunos autores ponen en duda la disposición y uso común del espacio público, identificando distintas vocaciones y usos de estos lugares, entendiendo que no existe nada orgánicamente puro en el territorio, pudiendo encontrar espacios privados de uso público y espacios públicos de uso privado. (Alberto Soto, 2010) indica que el dominio de lo público es de algunos, por tanto el gozar y disponer de manera arbitraria también lo es. Esto ocurre igualmente en el espacio privado ya que estos se rigen por instrumentos de planificación, lo que condiciona lo que el privado haga en el lugar si esto le conviene económicamente. Además también se pueden

encontrar espacios públicos o privados, donde su uso y apropiación no existe o simplemente es informal.

Es aquí donde aparece un espacio de transición entre lo público y lo privado, denominado como espacio común, estos pueden ser formalmente públicos o privados, pero sus usos varían entre estas dos condiciones, con límites no tan claros y características mixtas entre lo privado y lo público. La necesidad de caracterizar estos lugares, nos convoca a reconocer y darnos cuenta que estos espacios se hacen más evidentes en la vivienda colectiva, y es necesario conocer la historia de la política pública habitacional de la vivienda colectiva y como el espacio común se transforma en la piedra angular que define el vivir de cientos de miles de familias en Chile.

Vivienda Colectiva y Espacio Común

La Vivienda colectiva, está regida por el concepto de copropiedad desde 1936, siendo el caso de la vivienda en altura, el predominante. La creciente demanda de soluciones habitacionales provenientes de la migración campo – ciudad de los años 50 y 60, junto la necesidad de densificar en altura la ciudad, por la demanda del suelo urbano, obligó a desarrollar un marco normativo entre la relación entre propiedad privada y administración de bienes comunes. Esto mismo transformo al estado como el principal agente productor de viviendas masivas, mediante políticas habitacionales.

En 1906 se promulga la primera ley que trata la vivienda social, ley de habitaciones obreras (N°1.838), en donde se normó las condiciones higiénicas de las habitaciones para los obreros y trabajadores, además se definió el concepto de vivienda higiénica y la altura mínima de estas, las condiciones de piso, techos y murallas. Además de la evacuación de aguas servidas y el suministro de agua potable, siendo la primera vez que el estado Chileno realizó intervenciones de

vivienda pública, siendo el primer país latinoamericano en implementar políticas de este tipo, que se tradujeron en dos líneas de intervención; una referida al mejoramiento de los conventillos y la otra a la ejecución de cités y pasajes; los conventillos fueron la primera manifestación urbana donde se estableció un modo de vida en común. Esto desprovisto de servicios básicos y condiciones sanitarias Mínimas, contenían una serie de dormitorios configurados como consecuencia de las múltiples subdivisiones realizadas sobre la estructura original. Apareciendo por primera vez las áreas comunes casi naturalmente, donde sus habitantes se encontraban, cocinaban y lavaban, pero a razón de esta flexibilidad en el uso, las precarias construcciones y la alta densidad de estos lugares, generan condiciones de insalubridad, lo que mermó claramente las condiciones de vida de sus habitantes. (MINVU, 2013. p, 39).



Imagen N°8: Cites Valparaíso Fuente: Memoria Chilena DIBAM.

En 1925 la ley 308 de Bienestar social, remplazo a la ley de habitaciones obreras de 1906, la cual busca activar con mayor impulso la construcción de nuevas viviendas, incentivando la exención de impuestos municipales en aquellos edificios colectivos.

Con esto apareció el cité, siendo un nuevo tipo de residencia, cuya característica es permitir densificar la cuadrícula del damero implantándose en el interior de la manzana pero respetando la estructura urbana existente. Los cité primero aparecen como proyectos colectivos privados, luego comienzan a difundirse precisamente por su alta capacidad de aprovechamiento de la manzana tradicional, siendo una manera eficiente de solucionar los problemas de la habitación obrera. El cité es un conjunto de viviendas adosadas, con fachada continua que comparten un patio. Las viviendas están ordenadas en relación a un patio común, siendo éste un espacio abierto en el centro de la manzana, destinado a la vida cotidiana, y al encuentro y recreación entre vecinos.

Apareciendo nuevamente como elemento esencial un espacio común que finalmente ordena y abastece a los habitantes del cite. “Las relaciones de vecindad entre familias y el cuidado que

deben proporcionar en conjunto el patio común del cité dan origen a uno de los primeros ejemplos de un sistema de copropiedad sin su formalización”. (MINVU, 2013. p, 46).

Según Gabi Villalba (2007), el vacío que configura la fachada continua determina el límite entre lo público y lo privado, colaborando en el control del patio interior y el dominio total de espacio colectivo, hecho que favorece la generación de una identidad colectiva que fortalece el tejido social de la vecindad.

Caja de Habitación Popular y las primeras Construcciones de Vivienda Masiva

En 1936 se crea la caja de la habitación popular, donde su objetivo principal es fomentar las edificaciones de viviendas higiénicas y de bajo precio destinadas a obreros, jefes de familia numerosas y propietarios de viviendas declaradas insalubres, incentivando la creación de huertos obreros y familiares. Entre sus atribuciones destaca la facultad de invertir y administrar los fondos de la institución, adquiriendo predios necesarios para edificar poblaciones de construcción individual o colectiva, los cuales en los años que duró pudo construirse mediante esta modalidad, 9.180 unidades habitacionales. En 1943 se reforma la caja de habitaciones popular y pasa a llamarse caja de habitación, la cual mediante decreto supremo n°451 de 1944, la faculta para realizar expropiaciones, dictar y supervigilar su cumplimiento (MINVU, 2013. p, 71).

Desde este entonces se comienza a hablar de déficit habitacional y generar diagnósticos cuantitativos, a pesar de esto la intervención se concentra en los sectores medios y en viviendas unifamiliares, multiplicándose las poblaciones “callampas” en las periferias. Además aparece la discusión de acerca de la localización de las viviendas, dando cuenta de que estas se deterioraban en el centro de la ciudad. Entre 1936 y 1953 la caja de habitación popular construye 43.310

viviendas, su principal relevancia recae en la configuración de las primeras tipologías de vivienda pública en Chile. La que se caracterizaba por soluciones diferenciadas dependiendo el lugar, instalando la concepción higienista, de acuerdo a un determinado distanciamiento, soleamiento y ventilación. Desde los años 40 bajo una concepción modernista se introducen los nuevos principios de construcción de vivienda masiva, con procesos estandarizados industrializados mediante el uso de nuevas tecnologías.

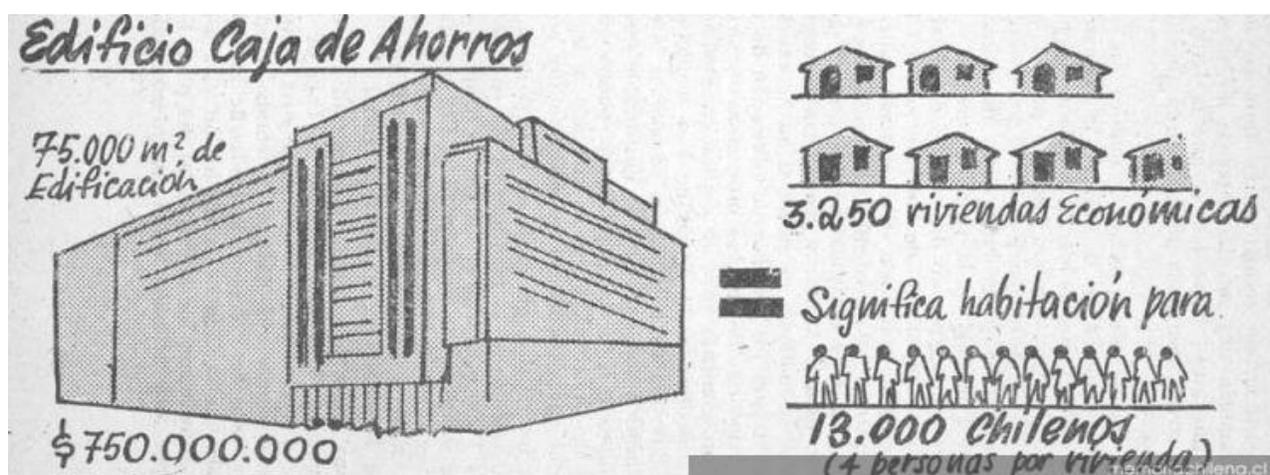


Imagen N°9: Lamina edificios caja de ahorro año 1953 Fuente: Biblioteca Nacional de Chile.

La edificación en altura determina la implementación de una estructura de los espacios comunes y sus usos y es desde este hecho en el cual se configura el concepto de copropiedad; cuya definición, se refiere a un bien común que se enfrenta a un bien raíz o de cualquier tipo es regida por el código civil desde 1855 respecto del hecho mismo de vivir en comunidad gran sociedad, también ha existido copropiedad para la vivienda social de baja altura. La creciente demanda por vivienda y el aumento de la edificación en altura como nueva tipología, se establece la necesidad de generar un reglamento en cuanto a la definición legal sobre el dominio

de los bienes comunes y su relación con la propiedad privada, y esto se realizó mediante la disposición legal que regulariza este tipo de edificaciones a través de la llamada ley de venta por pisos (ley N°6.071), cuya vigencia es hasta 1997, cuando se promulgo la ley de copropiedad inmobiliaria (ley N°19.537).

La ley de venta por pisos, posibilita que los edificios de dos o más pisos puedan pertenecer a distintos propietarios, ya sean dueños de un mismo piso o de los departamentos en cada uno de estos. Por primera vez se define un reglamento respecto a los bienes y espacios comunes, estableciendo derechos a los propietarios de una proporción del total del respectivo inmueble, además de la definición de gastos de mantención. Por tanto se dio la necesidad de contar con una administración que se hiciera cargo de la mantención y cuidado, y además de un reglamento que normalice los derechos y deberes de los copropietarios, lo que permitirá generar un régimen interno en el edificio.

Un elemento importante de mencionar es que si el edificio está contemplado como uso exclusivo residencial, éste solo debe servir a esta naturaleza, imposibilitándolo a otros destinos, con esta lógica la ley trata de proteger la vida en comunidad, en la utilización de los espacios comunes.

La administración está liderada por una persona natural o jurídica, a quien le corresponde el cuidado de los bienes y servicios comunes; además de velar por el cumplimiento de la ley y el reglamento de la copropiedad. La vida en edificaciones en altura y por tanto la vida en comunidad, muestran un cambio en las costumbres habitacionales que existían hasta ese momento en el país. En 1944 se dicta la ordenanza de urbanización y construcciones económicas. Mediante el decreto N°451. Donde se fijan normas que abordan tanto el ámbito

constructivo de los proyectos habitacionales públicos como el programa mínimo de la vivienda (superficies, alturas, ventilación, asolamiento), además de aspectos relacionados a su equipamiento y en general a la urbanización del conjunto. Como los emplazamientos de los conjuntos, espacios libres y las reservas de terrenos en su interior, también norman los espacios de circulación vertical y el tipo de estructura admitida para este tipo de edificaciones (Ordenanza Urbanismo y construcción, 1949). espacios libres y reserva de terrenos: las vías de tránsito para peatones no deben estar a una distancia mayor de 60 metros de una vía de tránsito vehicular, lo que se puede interpretar como una variable que incentiva que los conjuntos estén interconectados con la ciudad, además entre el 25 y el 40% de superficie debe ser destinada a equipamiento y servicios infraestructurales (calles y pasajes) de uso público, considerando un 10% de la superficie total del terreno para servicios sociales, culturales y de esparcimiento. Al interior de los edificios colectivos, los patios comunes deben contar con una superficie mínima de 3m² por habitante, uno de sus lados debe ser iguala la longitud del edificio, su ancho medio, una y media veces la altura del edificio, (Ordenanza de urbanización y construcciones económicas, 1944). Este es el primer momento en donde se norma lo que va a estar “fuera” de la edificación, o sea los terrenos adyacentes, lo que hoy denominamos espacios comunes.

Una primera tipología de conjuntos habitacionales que incorpora los espacios comunes son los que se adaptan al trazado existente y configuran un interior abierto, esos se caracterizan por tener dimensiones acotadas, emplazándose al interior de la ciudad consolidada, con el objetivo de densificar la trama existente, con bloques de altura de tres a cuatro pisos, configurando un interior abierto y de uso común, que incorpora servicios de lavandería, piscina y áreas libres en su interior, así como comercio y equipamiento. Con esto se comienza a transformar la configuración del espacio, incorporándose nuevas calidades espaciales como espacios

semipúblicos. Estos espacios son intermedios, localizados estratégicamente para servir de “transición entre la residencia y la vida urbana exterior”. Se trata de espacios colectivos de gran variedad, tales como plazas verdes, plazas duras, patios, pasajes peatonales o calles, siendo elementos importantes en la conformación de estos conjuntos habitacionales. Antes de la intrusión de estos espacios, la parcela donde se localizaba el conjunto habitacional, era de uso y beneficio privado, situación que el uso del espacio colectivo cambió, agregándole un valor inmobiliario a este elemento no construido (MINVU, 2013. p, 100).

Otra tipología muy similar de conjuntos habitacionales es el de bloques emplazados autónomamente en espacios abiertos, diseñados como volúmenes libres dentro de un vacío urbano, con un borde abierto respecto a la manzana, según Galaz –Mandakovic (2012),” vivir en este tipo de colectivos hizo que lo diferente se hiciera presente en lo cotidiano, ganando dinámica propia y marcando un espacio y límite subjetivo que convive con la realidad urbana”. Para Kulczewski arquitecto encargado de la caja del seguro obrero obligatorio, el programa arquitectónico de cada uno de los conjuntos debe estar complementado con: servicios comunes y generales, tales como salas de conferencias clubes, talleres, restaurantes, o sea todo aquello que completa la vida del hogar, originando también la industria casera y espacios para el taller de herramientas, todo esto enfocado a las formas de vida del norte grande del país. (Galeno, 2010. P, 285).



Imagen N°10: Población Juan Antonio Ríos 1949 Independencia, Santiago de Chile. Fuente: Catastro de Condominios sociales MINVU. Año 2013.

Ya casi al término del periodo de la caja de habitación, se comienzan a fabricar de forma masiva, y la falta de suelo urbano favorece la localización de conjuntos habitacionales en áreas fronterizas a centros urbanos consolidados, apareciendo los primeros proyectos construidos en terrenos nuevo, lo que permite consolidar grandes áreas libres como espacios de esparcimiento y vegetación, siendo la macro manzana la nueva unidad urbana, en donde se comienzan a localizar estos conjuntos habitacionales. Esto trajo las primeras problemáticas, ya que se evidenciaba que estos conjuntos no se encontraban bien conectados a los polos productivos, siendo el criterio determinante el valor económico del suelo. Ahora las edificaciones, son agrupadas en grandes espacios abiertos. Y es aquí cuando aparece un nuevo hecho entre lo público y lo privado, mediante el diseño de espacios libres de propiedad comunitaria sin un uso determinado, espacio urbano inédito tanto en términos de su relación con el espacio público de la ciudad como respecto al uso que le dan sus habitantes. Planteados para uso recreativos y áreas verdes, estos

nuevos espacios libres se ven configurados a diversos tamaños, quedando espacios entre bloques aislados con características públicas y privadas, entre el espacio público de la calle y el espacio privado constituido por áreas comunes de la copropiedad. Podemos ver que este es el origen de la aparición de los eriazos, urbanos, condicionados por la aparición de la Macro Manzana.

Las nuevas tecnologías consolidaron la construcción de viviendas en altura, se destaca la aparición del hormigón. “Luego aparece la lógica de racionalización de la producción con materiales que permitieron edificar con mayor resistencia y durabilidad, apareciendo reglamentos nacionales para operar correctamente esta materialidad” (Lima et al, s.f).

Soluciones Habitacionales masivas y su impacto en la vida en comunidad

Ya en 1953 se crea la corporación de la vivienda, que es la institucionalidad dedicada exclusivamente a la construcción habitacional, con el objetivo de racionalizar la producción. Se realizan los primeros planes nacionales de vivienda, cuyo objetivo es fomentar la producción habitacional de población de bajos ingresos, mediante incentivo para el desarrollo de la industria de la construcción. En 1959 se implementa DFL N°2, el cual regula toda construcción de vivienda económica, el que determina la formación de prototipos estandarizados que comienzan a repetirse a lo largo del país. Transformándose la edificación vertical como el modelo tipológico primordial de la vivienda masiva, se impulsa la construcción de grandes conjuntos de vivienda social en altura y se incorporan distintos espacios colectivos como equipamientos y áreas verdes.

En 1953 se creó la CORVI, empresa del estado con personalidad jurídica y patrimonio propio, dependientes del Ministerio de Obras Públicas. Esta vino a fusionar las labores de la caja de habitación y de la corporación de reconstrucción y auxilio, focalizándose en dar solución en los sectores bajos y medios. La CORVI promovió la generación de criterios y estándares para el

desarrollo de diversas tipologías habitacionales en el marco del cumplimiento de las normas de la construcción vigentes a partir del nuevo reglamento de 1959, estas tipologías fueron características, ya que reflejaron la influencia de modelos arquitectónicos extranjeros. La corporación de servicios habitacionales (CORHABIT), se encargó de los equipamientos urbanos y comunitarios de las poblaciones, mientras que la corporación de obras urbanas (COU), encargada de la construcción de redes de servicios urbanos como conexión de agua potable, alcantarilla y luz para las operaciones de sitio. La cual es una empresa del estado, con personalidad jurídica, con patrimonio distinto, del fisco, de carácter autónomo, de derecho público, de duración indefinida. Organismo que se encargaba de administrar los espacios comunes de las copropiedades. (Ley orgánica de corporación de obras urbanas, 1968).

La CORMU, fue una institución encargada del mejoramiento urbano, permitió establecer una relación integral con los planes reguladores comunales, mediante los planes seccionales, los cuales buscan considerar las relaciones morfológicas y funcionales entre los servicios, vialidad, equipamiento y espacios públicos existentes. A partir de 1971, con el cambio de gobierno (Eduardo Frei Montalva a Salvador Allende), cambia su enfoque ligado a las soluciones habitacionales para sectores medios y altos y lo focaliza en sectores más postergados. Siendo la herramienta el seccional utilizado para la construcción en áreas pericentrales de la ciudad. Construyéndose aproximadamente siete mil viviendas entre 1966 y 1973. (MINVU, 1968. p, 9)

Venta por piso, las primeras regularizaciones en la Construcción de Viviendas en Altura.

La alta producción habitacional de los años 60 y 70 fue favorecida por la creación de la CORVI, nace la necesidad de regular la construcción de viviendas colectivas, esto se hace mediante la ley de venta por pisos de la ley de construcciones y urbanización. (Ley n° 6.071 de

1937). Transformándose en un instrumento normativo que incorpora regulaciones específicas para todo edificio de vivienda en altura. Es así como se construye el quinto capítulo de la ley general de construcciones y urbanización en 1963, denominado de la venta por pisos, la cual se centra específicamente en la construcción de vivienda colectiva. Poniendo énfasis en la forma de convivencia respecto a la propiedad común dentro del mismo edificio e intervenciones de cada departamento, en relación a su uso, a la administración y a la mantención de los bienes y espacios comunes, además se destaca el inciso final del artículo 44 de la ley general de urbanismo y construcciones y urbanización referido a las copropiedades, a través de esta los conjuntos habitacionales o edificios se constituyan como unidad, y que se compongan de dos o más casas o departamentos – aunque conste de un solo piso y gocen de salidas individuales independientes, acogidas al régimen especial de división de la propiedad. (Figueroa, 2002. P, 20).

La ley de venta por pisos establece la exigencia de la formulación del reglamento de copropiedad, como instrumento de regulación de vida en común de los copropietarios y la administración de los bienes comunes, es aquí donde se establece el dominio individual de cada propietario con respecto a la copropiedad, tanto en temas económicos como de comportamiento. Además se identifican 4 actores claves: la junta de propietarios, el presidente, el secretario y el administrador todos estos con funciones claras.

Ya en 1965, se aprueba el reglamento de venta por pisos o departamentos de los edificios de la corporación de la Vivienda. Y es la CORVI, quien realiza normas sobre cualidades constructivas, equipamientos, subdivisión de departamentos y enrolamiento, así como la normalización de cada una de las copropiedades. También se incluyen las propiedades construidas con anterioridad a esta normativa. En 1971 se actualiza la ley de venta por pisos, se

establecen las obligaciones y atribuciones de la administración que son: el cuidado de los bienes y servicios comunes, el cobro de las expensas para la mantención de los bienes comunes y velar por el cumplimiento de la ley y el reglamento de copropiedad.

Organización de las Comunidades en las Copropiedades

Frente al proceso de masificación de la vivienda en altura, de la década del sesenta, es necesario organizar a las comunidades que habitan los nuevos conjuntos habitacionales. Sin embargo surgen diversos problemas al conformar las asambleas de propietarios y por tanto la junta de vigilancia. Al ser los proyectos construidos antes de la implementación del reglamento por piso y al haber en algunos casos la no inscripción en el conservador de bienes raíces, la que finalmente es la que define límites de terreno y definición jurídica de las propiedades del suelo. Esto se hace más complejo, debido a que las unidades residenciales, equipamientos y áreas colectivas se instalan en grandes paños de terrenos, que muchas veces no tienen límites administrativos claramente definidos en concejos municipales o planos seccionales, otro elemento que afecta es la alta densidad de personas o el significativo número de propietarios o usuarios que habitan en los conjuntos habitacionales en los bienes a administrar, lo que dificulta aún más la organización.

La aparición de las unidades vecinales, permite una nueva configuración urbana, remplazando el concepto de barrio, por este último, el de manzana tradicional por una agrupación de bloques, la plaza por áreas verdes abiertas y la calle privilegia las circulaciones para vehículos por sobre los peatones. (San Martín, 2003. p, 38). La unidad vecinal permite que los conjuntos habitacionales se desarrollen y aparezca el concepto de súper manzana, tomando como ejemplo el modelo francés de la grilla Dupont de equipamientos. (Pavés, 2008. p, 19). Esta entendida

como un modelo de vida donde los espacios colectivos se ordenan de acuerdo a distintas jerarquías y se distribuye conforme a diversas relaciones de integración entre el espacio privado de la vivienda y el espacio público de la calle. Buscando relacionar el proyecto con su contexto público, esta utopía planteada por los CIAM, es la de producir un nuevo espacio para el hombre moderno, donde las diferencias entre obreros y profesionales se vayan diluyendo en el espacio común, esta busca además la integración de la vivienda en la ciudad, relacionar el conjunto habitacional con el diseño de la vialidad, espacio público y en relación a la accesibilidad y conectividad a centros productivos y de servicios. (Forray, Márquez y Sepúlveda, 2010. P, 38).

En muchos casos en proyectos que toman la unidad vecinal como escala, se consolida los conjuntos habitacionales de distinto tipo en suelos libres, para que en una segunda etapa se consoliden los espacios colectivos, establecer las circulaciones, dejando los espacios libres entre bloques como pequeñas plazas que configuran un sistema de espacios de encuentro que van desde lo más público hasta lo más íntimo en pequeños espacios interiores. La caja de compensaciones administraba los espacios públicos, los equipamientos vecinales. Y en nombre de la comunidad ejercía el derecho de obtener rentas de los bienes encontrados en las copropiedades, que ofrecen servicios comerciales y establece relaciones con las prestaciones públicas de salud, a cargo del servicio nacional de empleados (SERMENA). (MINVU, 2013. p, 188).

En la década de los 60, se observa un fuerte aumento en la producción habitacional, con arquitecturas racionalizadas que responden a los principios establecidos por una concepción urbana moderna, marcada por la ruptura de la manzana tradicional y el desarrollo de los espacios abiertos, previstos para equipamientos y áreas verdes.(Forray, Márquez y Sepúlveda, 2010. P, 68).

La evolución de los espacios comunes en los conjuntos habitacionales colectivos.

Con la aparición de los colectivos 1002, 1006 y 1007, aparecen las primeras tipologías estandarizadas, con la búsqueda de alcanzar modelos masivos, densos y de bajo costo familiar.

Estos son bloques de 4 pisos, con un subterráneo, de dos a tres departamentos por planta. Luego de esto aparecieron los colectivos 1003, 1004 y 401, los cuales mejoraban los estándares constructivos de los anteriores, en cuanto a terminaciones y materiales. La diferencia es que en su configuración espacial es en forma de “T”, donde los volúmenes pueden unirse a lo largo de una manzana configurando espacios semipúblicos, pero a su vez manteniendo una continuidad.



Imagen N°11: Elevación planta colectivo 1006. Fuente: Catastro de Condominios sociales MINVU, año 2013.

Los colectivos 400 y 500 son otros prototipos, los cuales permitieron configurar distintos espacios dentro de las manzanas, formando sectores semipúblicos y una imagen urbana más cercana al modernismo, rompiendo la manzana tradicional. Ya en 1966 se comienzan a construir los colectivos 1010/1020, con la función de albergar damnificados de las inundaciones del invierno de 1965. Estos poseen una base modular, simple y geométrica, de cuatro departamentos

por nivel. Los bloques se emplazan libremente en cualquier terreno, lo que permite aplicarlo en distintas condiciones geográficas. Además su localización se dispone a liberar espacios que pueden ser utilizados de manera colectiva, además los bloques son orientados para enfrentar las avenidas lo que permite proteger y dar más tranquilidad a los patios interiores. A pesar de esto, la necesidad de producir los conjuntos en serie, buscan la eficiencia en el uso del suelo, mediante la orientación, esto genera en algunos casos, la ausencia de una propuesta de conjunto que defina claramente las áreas colectivas, o un ordenamiento de las áreas de recreación y vida en comunidad, lo que no favorece a la configuración de los espacios entre bloques como de la manzana en su conjunto. Lo que se traduce en una despreocupación por los espacios intermedios y en la escasa consolidación de los espacios destinados a áreas verdes y equipamientos.. (MINVU, 2013. p, 246).



Imagen N°12: Colectivo 1020 La Roca Antofagasta. Fuente: Catastro de Condominios sociales MINVU, año 2013.

Las áreas libres pasan de ser pensadas como áreas comunes, para ser utilizadas por los propietarios de estas edificaciones a ser áreas que no son utilizadas, debido a la ausencia de una definición clara de límites de lo que corresponde legalmente a la copropiedad identificando que espacios son bienes nacionales de uso público y cuales corresponden a patios privados de los primeros pisos. Hacen que estos espacios entre bloque se encuentren en abandono. Por tanto la configuración de los espacios comunes, dependen en cierta medida del nivel de organización espontanea que alcancen sus propietarios, los que no tienen mayor conocimiento del marco legal de la copropiedad.

Evolución tecnológica en la generación de conjuntos habitacionales.

Ya a principios de los 70, y con el desafío de la exploración tipológica, y la misión de intensificar la edificación en altura, además de la aparición de la torre como tipología es la diversidad de propuestas desarrolladas para el uso del bloque. “reprodujeron en la altura, los beneficios y ventajas de la edificación baja, mediante patios colectivos de carácter semi-privados, se proyectan calles y patios elevados y se amplía la disponibilidad de servicios comunes y espacios de intercambio social en todos los grupos habitacionales en altura.

Hubo un intento por parte de la CORMU mediante la línea de acción urbana de remodelaciones, con el afán de mejorar las áreas deterioradas y mal aprovechadas en importantes sectores de la ciudad, aumentando la densificación y liberando una alta proporción de suelo para fines de higiene ambiental y recreación de sus habitantes, dándoles infraestructuras, áreas verdes, servicios y equipamientos necesarios.

La torre como nueva tipología de vivienda pública, surge como respuesta al objetivo de densificación planteada por la CORMU. Su aparición está relacionada con los avances

tecnológicos de la época. Estas torres fueron combinadas con otras tipologías como bloques o viviendas, destacándose como piezas claves para el diseño del conjunto. Otro modelo icónico de la época es el sistema KPD, como consecuencia de la puesta en marcha de la planta de elementos pesados de la unión soviética donada a Chile, tras las políticas de cooperación después del terremoto de 1971. Introduciendo la lógica de la prefabricación habitacional masiva. (MINVU, 2013. p, 294).



Imagen N°13: Condominio social KPD 1971 Quilpué. Fuente: Programa de Condominios sociales Ministerio de Vivienda y Urbanismo, año 2018

El condominio social y la masificación de la vivienda colectiva y su relación con el nuevo espacio común.

Ya con la aparición de la ideología de libre mercado desde 1973, se realizaron estructuraciones de las distintas carteras públicas, bajo la idea de descentralización

administrativa y regional. En 1976 se reorganiza el MINVU y sus corporaciones: CORVI, CORMU, CORHABIT y COU, fusionándose en el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), vigentes hasta hoy, se establecen delegaciones regionales de SERVIU, ligadas a la creación de las secretarías regionales de vivienda y urbanismo (SEREMI), responsables de la ejecución de las políticas regionales en coordinación con los servicios y gobiernos locales. (MINVU, 2013. p, 318).

La nueva política está centrada en abordar masivamente el déficit habitacional, focalizando su inversión en los sectores más pobres de la población, a través de un financiamiento subsidiario con aportes propios, créditos y complementos, con el fin de poder acceder a una vivienda. Se comienza a dar una lógica de liberación del suelo urbano, la política nacional de desarrollo urbano, determina la localización del parque habitacional, y sumado a la erradicación de campamentos, se concentra en las poblaciones más pobres de la ciudad en áreas periféricas. Lo que a la larga se traduce en una marcada segregación urbana.

A finales de los años 70 aparece el concepto de subsidio habitacional, y con el esfuerzo de la familia que ahorra, y créditos bancarios. Favorece un proceso de construcción masivo, basado en un ahorro mínimo, a partir de esto las empresas privadas, que había desarrollado proyectos habitacionales para un mercado de ingresos medios y altos, comienza a orientar sus actividades hacia la construcción de viviendas sociales, en los sectores más pobres del país sin capacidad de endeudamiento (Hidalgo, 2004.p, 366).

Entre 1979 y 1984 los programas de erradicación, generan un fuerte impacto territorial, generando una periferia que crece en su extensión, concentrando la población más pobre de la ciudad, ya en la década de los 90 existe la intención de abordar el déficit urbano de la ciudad y

sus barrios a partir del diseño de una red de programas de espacio público, parques y vialidad urbana. Se comienza a instalar la preocupación por abordar el deterioro del parque habitacional y el problema de la desintegración urbana (localización y calidad de los entornos urbanos de los conglomerados de vivienda social). Donde el capital privado capta la mayor demanda de subsidios, donde el usuario ya no interviene en la gestión de su vivienda ni sus espacios. Se favorece la construcción de viviendas de bajo costo, en una localización periférica y concentrada, con entornos inacabados y mínimas superficies, configurando un nuevo tipo habitacional. (MINVU, 2013. p, 327).

La política de desarrollo urbano de 1979, considera que el suelo urbano es un bien escaso por lo cual tiene que ser regulado por el mercado, esto fomentó la creación de mercados dinámicos de viviendas a través de inversiones inmobiliarias privadas, y se establece que la institución pública debe dotar de equipamientos, servicios e infraestructura. Según Bustos (2013). Los conjuntos habitacionales se emplazan con un alto aislamiento respecto a las áreas de equipamientos, infraestructura y servicios, en terrenos destinados a la agricultura, por tanto se forman áreas residenciales enfrentadas a terrenos de ocupación agrícola o sin ocupación urbana.

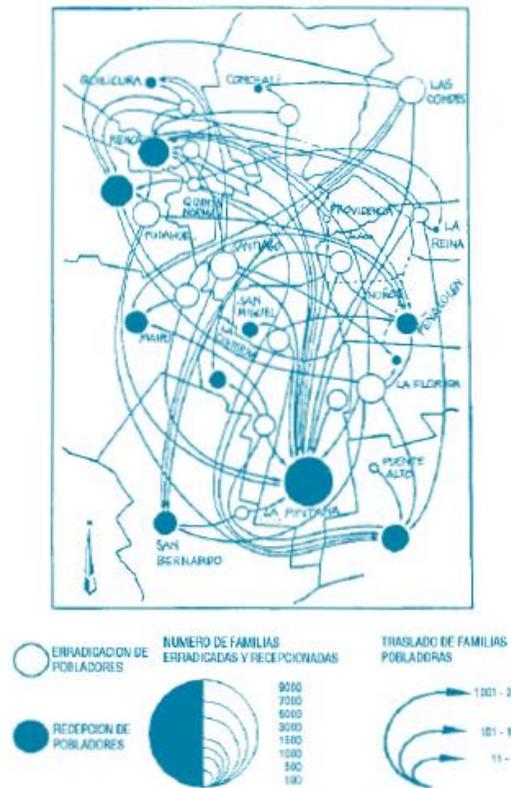


Imagen N°14: Erradicación en el área metropolitana de Santiago, por comuna origen y destino 1979 -1985. Fuente: Centro de Estudios del Desarrollo. CED, 1990. En Bravo, Luis; MARTINEZ, Carlos. Chile: 50 años de vivienda Social 1943 – 1993. Universidad de Valparaíso. Facultad de Arquitectura.

La localización de los nuevos proyectos residenciales se fue generando a partir de piezas aisladas en la inmensidad del territorio, por tanto mucho de los nuevos territorios desarrollaron trazados morfológicamente segmentados. Lo que a la larga generaron tramos sin urbanizar. Estas áreas intersticiales caracterizadas según Mattos (2014. p, 338), como un espacio híbrido, ni estructuralmente urbano, ni estrictamente rural.

Muchos de los proyectos habitacionales fueron emplazados en los bordes de la ciudad, con un paisaje urbano inacabado, que ha favorecido en muchos casos el deterioro prematuro de las áreas

residenciales de bajo costo. Estas han dejado de ser interés para el emplazamiento de servicios, los que además se encuentran totalmente desconectados de la ciudad.

Durante la década de los 90 se comienza a consolidar un real cambio tipológico, donde 123.861 viviendas correspondieron a departamentos en condominios sociales, siendo 3 veces más de las que se construyeron en la década de los 80. Las condiciones mínimas establecidas por el MCM (Método de condicionantes mínimas), no permite cabida a mobiliario extra, no permite considerar una distribución diferente a lo que este método plantea.

El programa de vivienda básica que constaba según la OGUC, como una vivienda social de 400 UF, planteaba compensar el tamaño de la vivienda con canchas de juego, áreas verdes o equipamiento social, como jardines infantiles o centro abiertos, estos casi nunca se implementaban incidiendo aún más en el deterioro de la imagen inacabada y marginalidad en sus conjuntos. Ya en 1992 se fija en la ordenanza una visión más integral, respecto al diseño de los conjuntos, “donde las viviendas forman parte de un conjunto habitacional urbanizado y equipado con juegos infantiles, sedes sociales y arborización.

La Copropiedad como organizador de la Vivienda social en altura

El modelo de copropiedad que rige en las viviendas de bloques de vivienda colectiva en altura, siendo el deterioro y abandono en su administración y cuidado, siendo esta una de las principales problemáticas que enfrenta hoy la política habitacional chilena. De acuerdo a lo establecido por la ley de venta por pisos vigente hasta 1997, en el marco de la copropiedad, todos los espacios públicos, así como las áreas libres dispuestas entre bloques corresponden a espacios comunes de carácter privado y administración colectiva de los propietarios de las unidades que conforman el edificio a excepción de aquellas avenidas, plazas y espacios públicos que

estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. En 1975 en la ley general de construcciones y urbanización, se deroga la normativa predial que exigía, mínimo de estacionamientos en los conjuntos de vivienda en altura, aumentando la superficie disponible para la edificación, además se dieron facilidades para el cumplimiento de las normas constructivas. Las construcciones fueron enfocadas a población con escasos recursos y con niveles bajos de cohesión social, esto sumado a la falta de información de los copropietarios en materia de administración de bienes comunes, lo que no favorece a la mantención y a evitar el deterioro de estos conjuntos.

Debido a todas estas problemáticas en 1997, se promulga la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria, siendo primera vez donde se considera un capítulo las copropiedades de vivienda social, es a partir de esto que se comienza a gestar los primeros programas públicos dirigidos a subsanar deterioro urbano y habitacional. (MINVU, 2013. p, 385).

La falta de conocimiento de las familias sobre el significado de vivir bajo el régimen de comunidad de copropietarios, lo que determina bajos y casi nulos niveles de organización al interior de las copropiedades y la incapacidad de administrar los bienes comunes.

El alcanzar las mayores densidades y menores pérdidas de suelo, los distintos componentes en el diseño del conjunto, como ejes estructurales, áreas libres y número de viviendas, determinan una morfología de bajo costo. Se comienza a configurar un nuevo patrón del uso común en el trabajo de áreas verdes, equipamientos, organización y densidad de los bloques. La nueva morfología tiende a la homogeneidad sin una clara jerarquización de las áreas comunes o zonas de equipamientos, que en la mayoría de los casos tiende a ser localizado en áreas residuales. Perdiendo su calidad de área de referencia al interior del conjunto. La mayoría de los casos los

espacios abiertos destinados a áreas verdes y equipamientos no llegaron a implementarse o bien fueron pensados fragmentadamente, ya que la norma exige su existencia no la obligatoriedad de su implementación, lo que finalmente configuro sitios eriazos y áreas sin ningún tipo de apropiación. (MINVU, 2013. p, 388).

La ausencia de una idea de conjunto y la búsqueda por alcanzar una alta densidad, permitieron que el diseño favoreciera la formación de problemáticas socioespaciales, como la transformación de los espacios comunes en áreas residuales y fragmentadas que fueron estimulando la formación de microbasurales, ampliaciones irregulares o usos inapropiados. Como es el caso de las ampliaciones irregulares que se comienzan a desarrollar, esto además potenciado a la dificultad de vecinos para organizarse y pensar una lógica común de crecimiento, ordenamiento, autorregulación o formas de convivencia. Lo que finalmente establece una precaria relación entre vivienda y el espacio de la copropiedad. La ausencia de jerarquización de los espacios comunes y sus usos a partir de una idea de conjunto y la insuficiencia de una estructura urbana consolidada, capaz de soportar circuitos de circulación claros, determinaron la configuración de espacios de abandono y gran inseguridad al interior de los conjuntos

La mala calidad espacial y constructiva de los bloques, acelerada por la ausencia de mantención de los mismos, vinculados a los niveles bajos de organización vecinal, desencadenó variadas problemáticas, difíciles de resolver debido a su complejidad. En relación a la calidad constructiva, se construyeron principalmente de albañilería armada o reforzada a diferencia del que predominaba en el periodo anterior que era hormigón armado. Si bien este sistema cumplía con los requisitos mínimos, igualmente permitieron la aparición de patologías que proliferaron como plagas de palomas en techumbres, ausencia de medidores por bloques, filtraciones en redes

de agua potable y alcantarillado, deficiente sistema de iluminación, deterioro de losas y barandas en pasillos de circulación y oxidación de marcos y ventanas, lo que significó la formación de orificios e inestabilidad, dificultando el tránsito y mermando la imagen de los conjuntos, lo que además se traduce en percepción de inseguridad y una baja apropiación del lugar por parte de sus habitantes.(MINVU, 2013. p, 399).



Imagen N°15: Condominio social El Alba Quilpué 1987 Fuente: Programa Mejoramiento condominios sociales MINVU 2018.

En relación a la arquitectura, en el diseño la vivienda se reduce la superficie, llegando a no superar los 45 metros cuadrados por unidad habitacional, alcanzando un promedio de 43,7 metros cuadrados en el periodo 1984 -1996. La estrechez del espacio se agrava en la vivienda social en altura, ya que el bloque no permite la posibilidad de ampliarse, lo que favorece el hacinamiento y falta de higiene de las familias que llegaron a vivir a estos conjuntos. Lo que

trajo consigo la aparición de ampliaciones irregulares, en la búsqueda de sus habitantes por el tan ansiado espacio, lo que afectó la calidad del entorno y la estructura del bloque, al ser está rota para conectar con el nuevo recinto adosado. La precariedad de las viviendas y sus espacios.

Las ampliaciones irregulares han ocupado los terrenos correspondientes a bienes comunes, se destinan principalmente para ampliar las viviendas del primer piso, o en su defecto a estacionamientos, bodegas, jardines o negocios. Otro tipo común de ampliación es el “palafito” donde frágiles pilares sostienen recintos irregulares en los pisos superiores del bloque. Siendo este un peligro ya que la estructura original es dañada para adosar el nuevo cuarto o las estructuras son muy débiles para sostener el peso, lo que además generan sensación de inseguridad ya sea al interior del departamento o en los espacios comunes.

En estos conjuntos habitacionales se observa un claro deterioro de los bienes comunes edificados, tales como escaleras, techumbres, ventanas, sitios eriazos o redes de servicios, este panorama en muchos casos provoca problemas de salud mental y estrés, así como altos niveles de desintegración social.

El régimen de copropiedad rige a todas las construcciones sociales en altura, este afecta negativamente las características del espacio común, ya que la mayoría de los conjuntos en altura carecen de una organización vecinal adecuada, así como los medios e instrumentos que permitan financiar una mantención mínima que garantice la seguridad estructural del edificio, adecuadas condiciones de habitabilidad e higiene y, en definitiva una favorable calidad de vida. Esto sumado a la falta de herramientas de familias con bajos niveles de educación y sin formación respecto a lo que es vivir bajo el régimen de copropiedad, genera abandono y

despreocupación por el mantenimiento de los bienes comunes edificados y por los espacios comunes de la copropiedad .(MINVU, 2013. p, 405).

El efecto éxodo, del que habla Juan Carlos Skewes (1999), fue promovido por las políticas de vivienda de los años 80 y 90, lo que generó altos niveles de desarraigo donde miles de familias debieron abandonar el lugar donde desarrollaban sus vidas.

La ausencia de cohesión, la baja calidad arquitectónica y constructiva de los conjuntos, las condiciones de hacinamientos y los espacios comunes no configurados, provocan que las actividades más cotidianas de los habitantes se transformen en eventuales motivos de conflictos, acciones que para los que no viven en esta condición resulta común, como lo es, la tenencia responsable de mascotas, la limpieza del hogar, el lavado de ropa, los juegos de los niños o las celebraciones en espacios reducidos, ocasionan usualmente problemas con los vecinos.

La dispersa procedencia de las familias, construyen comunidades artificiales en una copropiedad, que obligatoriamente deben organizarse, esto no favorece a mejorar la convivencia, sino por el contrario, los intentos por organizarse muchas veces quedan trancos por los intereses y características disímiles de sus habitantes. Esto agravado por la situación económica vulnerable de los vecinos y copropietarios, así también por el alto número de arrendatarios, que al no lograr ser integrados no muestran interés por el cuidado de aquello que no es propio. Todos estos factores además se traducen en percepción de inseguridad respecto a los espacios comunes, situación que terminó con replegar a las familias al interior de sus departamentos, fortaleciendo la desconfianza y la desintegración entre vecinos.



Imagen N°16: Condominio social Francisco Coloane 1997, imagen 2013 antes de ser demolido por programa “segunda oportunidad”, hoy denominado regeneración de conjuntos habitacionales del Ministerio de vivienda y urbanismo: fuente catastro de condominios sociales MINVU, 2013.

Se entiende que el deterioro físico se traduce en un deterioro social, y el deterioro social se traduce en un deterioro físico, lo que a la larga promueve la lógica del individualismo y la autonomía de los habitantes frente a la vida cotidiana. Apareciendo prácticas como el enrejamiento de los departamentos, pasillos y espacios comunes, lo que no estimula la convivencia ni la creación de redes entre vecinos. Esto se refleja en la pérdida del sentido de pertenencia e identidad de sus habitantes respecto a sus barrios, siendo ellos mismos los que estigmatizan el lugar donde viven, frente a lo cual sus habitantes desarrollan un alto nivel de insatisfacción .(Skewes, 2010. p, 103).

Sin organización entre los vecinos de un condominio social, la relación con las instituciones públicas se ve restringida, se limita la capacidad para procesar las demandas, las necesidades y los intereses comunes y se obstaculiza la comunicación eficiente. Situación que se agrava por el escaso conocimiento de muchas instituciones y actores locales, y sus profesionales, sobre el funcionamiento e implicancias de la ley de copropiedad, así como procedimientos sociales y jurídicos que la rigen. Al no ser un bien nacional de uso público, no es el municipio quien tiene que hacerse cargo del espacio común siendo los copropietarios quienes tienen que realizar este deber, esta situación de la mano del deterioro va promoviendo el rechazo y distanciamiento hacia autoridades e instituciones.

Ley de copropiedad inmobiliaria 1997

La reducción cuantitativa del déficit habitacional fue el mayor logro, por no decir el único de la política habitacional de los años 80 y 90. Sin embargo hay una dicotomía con las condiciones cualitativas de estos mismos conjuntos habitacionales, la cual priorizaba la cantidad en desmedro de la calidad, debido a la visión socioeconómica y territorial en base a dos elementos claves: disminución del déficit habitacional y racionalización de los recursos financieros y del suelo. Traspasando la responsabilidad del diseño y ejecución a la esfera privada. Este modelo hace crisis a mediados de los 90, donde aparecieron casos bullados de malos estándares de los departamentos, problemas constructivos y emplazamientos periféricos en la ciudad. Estos daños generan descontentos y movilización social de los afectados.

Este cuestionamiento de las políticas habitacionales surge en el déficit constructivo de la vivienda social en altura, que no tarda en profundizarse a escala social, financiera, urbana y habitacional. Por tanto se entiende que las políticas implementadas no cumplieron

satisfactoriamente con el objetivo de llegar a los sectores más vulnerables, siendo uno de los principales problemas la composición del financiamiento, siendo una tercera parte a través de un crédito de difícil acceso para los deciles inferiores. Apareciendo con esto más de 300.000 deudores habitacionales, sumado además al déficit urbano en los sectores periféricos donde se van localizando las viviendas sociales en altura, con acceso limitado a equipamientos y servicios básicos.

Y es por esto que en 1997 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reconoce las carencias de este tipo de solución habitacional, acogiendo a los condominios sociales en altura a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, entregando un nuevo marco normativo, que permitiría formalizar, reglamentar y administrar la vida en copropiedad. A partir de esto se comienza a gestar la “nueva política habitacional” que comienza a operar a contar del año 2001, modificando los esquemas de financiamientos y provisión de vivienda social para los más vulnerables.

En 1997 se promulga la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria, con la finalidad de responder a la necesidad de las comunidades, como lo es la administración de los conjuntos habitacionales y además permitir la renovación del patrimonio urbano. Derogándose con esto la antigua ley de venta por pisos de 1937. La nueva ley viene a regular un régimen especial de propiedades inmobiliarias, estableciendo que un conjunto puede ser constituido por una o más copropiedades, definiendo los bienes de dominio exclusivo como los departamentos y bienes comunes referidos al bloque o su estructura y las áreas libres o el entorno del conjunto.

La nueva ley además dota a la copropiedad de una legislación que responde a las necesidades de las comunidades de copropietarios, privilegiando al acuerdo entre copropietarios por sobre las normas preestablecidas.

La ley incorpora un capítulo sobre las copropiedades de vivienda social. Lo que permite establecer parte del presupuesto de la nación un fondo para mejoramientos de estas copropiedades caracterizadas como condominio de vivienda social. Pudiendo los copropietarios postular a programas de mejoramiento, con el objetivo de generar mejores entornos y condiciones de habitabilidad, convivencia, seguridad y mejor calidad de vida en general. En otro punto se busca reducir la resolución de conflictos de forma judicial.

Ya en el año 2007, con la ley N° 20.168, se integran modificaciones a la ley de copropiedad, permitiendo a los gobiernos locales la implementación de los programas de mejoramientos. Y es desde este momento en que aparece el concepto de condominio social, definido como aquellos conjuntos que están constituidos mayoritariamente por viviendas sociales, en función del valor del terreno y de la construcción de la vivienda al momento de solicitar el permiso de edificación. Además se establece un máximo de viviendas por copropiedad, no pudiendo exceder las 150 unidades por condominio, estableciendo además que de cada 2 viviendas deba haber 1 estacionamiento, generar agrupaciones más pequeñas para favorecer su ordenamiento y distribución, favoreciendo a los espacios comunes y equipamientos. Se permite la postulación a programas de mantención o mejoramiento de los espacios comunes como áreas verdes o equipamientos, junto con mejorar la débil organización social y la administración de estos espacios comunes.

Con todo lo expuesto anteriormente se entiende la lógica de 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).

La definición del entorno inmediato y colectivo, tanto edificado como no edificado, es uno de los elementos que poseen más carencia en la ejecución de proyectos habitacionales, ya que las áreas definidas para áreas verdes o equipamientos rara vez eran formalizadas, o mantenidas.

El equipamiento comunitario y el entorno inmediato de los condominios sociales, poseen subsidios adicionales. Para financiar estas áreas o la posibilidad de postulación a distintos fondos que permiten la reparación o mejora de estos lugares. Siendo requerida una sala multiuso de más de 35 metros cuadrados incluido baño. A pesar de esto aún no se incluyen criterios mínimos para el diseño de las áreas comunes no edificadas de los condominios sociales, si algunos factores de diseño general que son ponderados a la hora de evaluar el proyecto. Por tanto el diseño de las áreas comunes sigue quedando a la arbitrariedad del ejecutor del proyecto.

El equipamiento mínimo requerido para conjuntos habitacionales que contemplan de 30 a 70 viviendas, estipula que el 50% de las áreas verdes debe concentrarse en un paño continuo, de ancho mínimo de 7 metros. Agregando una plaza con juegos infantiles y área recreacional deportivo que pueden estar ubicados en terrenos destinados para las áreas verdes, estas áreas deben contar con el mobiliario necesario para el cumplimiento de sus respectivas funciones, con obras de iluminación pavimentación, vegetación adecuada al clima y solución de riego, todo esto estipulado por la OGUC.

Para conjuntos de más de 70 viviendas, también estipula que el 50% de las áreas verdes debe estar concentrado en un paño continuo, pero ahora con un ancho de 10 metros. La plaza con juegos infantiles o áreas recreacionales deportivas, también se pueden ubicar en los terrenos destinados para áreas verdes, contando las dos con el mobiliario necesario, para el cumplimiento de sus respectivas funciones, con obras de iluminación, pavimentación, vegetación adecuada al

clima y solución de riego, todo esto estipulado por la OGUC. Además a se debe incluir una sala multiuso cuya superficie es de 0,6 m² por cada vivienda, pudiendo ser emplazada en los espacios habilitados para equipamiento base, la sala debe contemplar al menos tres recintos, un espacio multifuncional y dos baños. Esta sala multiuso debe encontrarse en un primer piso y cumplir con los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad, permitiendo además el ingreso de sillas de ruedas a uno de los baños. (Decreto supremo N°49, 2012)

La ley de copropiedad inmobiliaria, prima por sobre los instrumentos de planificación territorial, y exige un estacionamiento por cada dos viviendas, para los condominios sociales, siendo estos emplazados al interior de las copropiedades.



Imagen N°17: Cuadro Normativo exigencias espacio de uso mínimo para el mobiliario. Fuente: Reglamento FSV 2010.

A pesar de los avances en materia de regulación y exigencias de lo que sucede en las viviendas y en los espacios comunes de los condominios sociales en altura, aún hay elementos que quedan sin ser normados claramente, como es el espacio intersticial entre lo privado y lo común, los que no responden a la tipología de áreas verde o equipamiento, o las áreas verdes sin un diseño claro que finalmente terminan convirtiéndose en eriazos urbanos encontrados en terrenos semi-privados, siendo abandonados por el estado y por el propietario. Se observa un avance en las acciones regulatorias y ordenamiento de la política pública habitacional enfocada a los condominios sociales en altura para el futuro, pero la pregunta es otra, que hacemos con los conjunto habitacionales del pasado, como nos hacemos cargo de estos errores.

DESARROLLO TESIS DE INVESTIGACIÓN

Después de reconocer la historia de la vivienda social, específicamente la vivienda en altura, se pudo identificar varias problemáticas físicas y sociales que afectan a estos conjuntos habitacionales, y que con el tiempo estas han traspasado los límites de su copropiedad siendo parte de las patologías urbanas que afectan hoy nuestras ciudades. Una de las muchas situaciones que ocurren, se observan en las áreas comunes no construidas de los condominios sociales en altura, estos terrenos que desde ahora le denominaremos “áreas de transición entre el uso público y lo privado”, se encuentran deterioradas, sin mantención y sin un uso definido en la mayor parte de los casos, es por esto que la investigación de esta tesis se enfocara en poder entender mediante análisis de sus elementos morfológicos y sociales la condición privada y pública en la cual se encuentran estos espacios.

Las políticas habitacionales a pesar de su evolución cuantitativa en la última década enfrentan problemáticas desde la planificación urbana, que en el caso de los condominios sociales se evidencia en el ordenamiento de las áreas comunes no construidas de las copropiedades, siendo estas dejadas de lado en desmedro de la mejora de las condiciones constructivas de los departamentos y las áreas comunes construidas. Acompañado además de la de la no apropiación de estas áreas, siendo que la ley reconoce estos espacios como propiedad de los copropietarios.

Es por tanto necesario identificar cuáles son los elementos que componen estas áreas, mediante un reconocimiento de los niveles de transición de los espacios comunes no construidos y poder caracterizar que tan público o privado son estas, con la finalidad de proponer intervenciones y acciones que permitan mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Definición de Casos Regionales

Definir casos regionales de condominios sociales en altura que sean representativos de la evolución histórica de la política habitacional de la vivienda social masiva chilena. Para esto se tomó las siguientes condicionantes para definir la muestra.

- Conjuntos habitacionales que se encuentren dentro del catastro de condominios sociales en altura del año 2013.
- Condominios sociales que se localicen dentro de la región de Valparaíso.
- Condominios sociales que no hayan tenido intervención del estado, vinculados al mejoramiento de los espacios comunes no construidos.
- Casos que representen las distintas épocas de la política habitacional Chilena, formas de financiamiento y construcción.

Al incorporar estas condicionante se optó por 5 casos regionales:

1. Población Pedro Aguirre Cerda construida en 1950 en la comuna de Quillota. (Caja de Habitación Popular).
2. Población Recreo Alto Carabineros construida en 1961 en la comuna de Viña del Mar. (CORVI).
3. Población La Concepción construida en 1978, en la comuna de Viña del Mar. (SERVIU).
4. Población Villa Dulce Norte Ampliación y Villa Génesis construidas en 1995 en la comuna de Viña del Mar. (Programa especial de Trabajadores PET).
5. Población Puertas del Sol de la comuna de Llay Llay construida en el 2011. (fondo solidario de vivienda).

Para identificar los niveles de transición pública –privada de cada uno de los casos antes definidos, se elaboraron dos indicadores, el primero viene a rescatar la percepción de la comunidad en relación a los espacios comunes no construidos de cada uno de los condominios, y el otro viene a identificar las características morfológicas de los espacios mediante el análisis porcentual de los espacios comunes no construidos.

Variable Percepción vecinal

El primer indicador viene a identificar las variables sociales que influyen en la construcción y condición actual de estas áreas de transición. Mediante una encuesta focalizada de carácter cerrado a los principales dirigentes de los conjuntos habitacionales de condominios sociales en altura de la muestra definida, a los cuales se les consultara por las principales problemáticas sociales que enfrentan y como estas afectan a las condiciones de habitabilidad en los espacios comunes no construidos (ver anexo1). El instrumento se concentrara en la consulta de los siguientes elementos:

- Nivel de organización vecinal
- Conocimiento de la ley de copropiedad
- Acciones concretas para mejorar o recuperar los espacios comunes.
- Niveles de percepción vecinal vinculada a la seguridad.
- Niveles de percepción vecinal vinculada a la contaminación ambiental.
- Vinculación con estamentos públicos o privados.
- Percepción sobre el cuidado vecinal de los espacios comunes.
- Identificación problemáticas presentes en el lugar.
- Satisfacción general en relación a los espacios comunes.

La encuesta realizada a la comunidad rescata los siguientes elementos en sus preguntas:

- 1- Nivel organización vecinal. Se entiende que a mayor organización vecinal hay mayor apropiación por conjunto, “lo mío y lo del vecino”, a un nivel bueno de organización se asocia a un lugar que “posee” un dueño que en este caso es el copropietario por tanto un lugar privado. Y a menor organización vecinal se entiende que hay menor apropiación por el espacio por tanto por tanto hay una menor vinculación por lo que esta “afuera”, entendiéndolo como algo público.

Tabla N°1: Ponderación Pregunta n°1 encuesta de percepción a dirigentes y copropietarios de condominios sociales en altura.

Nivel público – privado	Organización Vecinal
1	buena
0,5	Regular
0	Mala

Nota: Fuente Elaboración Propia

- 2- Conocimiento de la ley de copropiedad: se entiende que a mayor conocimiento de la ley, el copropietario entiende la orgánica privada del espacio común, y al haber un desconocimiento de esta ley, hay un desentendimiento de la condición privada del lugar por tanto la considera como pública.

Tabla N°2: Ponderación Pregunta n°2 encuesta de percepción a dirigentes y copropietarios de condominios sociales en altura.

Nivel público –privado	Conocimiento ley de copropiedad
1	buena
0,5	Regular
0	Mala
0	Nula

Nota: Fuente Elaboración Propia

- 3- Acciones para mejorar los espacios comunes: se entiende que a la existencia de acciones o gestiones para mejorar o reparar espacios comunes por parte de los copropietarios, dan cuenta del entendimiento de estos por sobre la orgánica privada del espacio común, en tanto a nulas acciones o gestiones para mejorar o reparar dichos espacios, da cuenta de falta de apropiación del lugar, y a un entendimiento de carácter público del espacio común.

Tabla N°3: Ponderación Pregunta n°3 encuesta de percepción a dirigentes y copropietarios de condominios sociales en altura.

Nivel público -privado	Acciones mejoramiento espacios común
1	si - más de 1
0,5	1
0	No

Nota: Fuente Elaboración Propia

- 4- Percepción espacio común relacionado a la seguridad. Generalmente se tiene percepciones más positivas de los espacios que son propios, o pertenecen a un individuo o comunidad conocida, no a sí de los espacios “ajenos”, que pertenecen a otros o un propietario desconocido, lo que en definitiva causa una percepción negativa de estos espacios. Además en los espacios privados se trata de dar solución a problemáticas como la seguridad, situación distinta de lo que sucede en lo público donde, el habitante generalmente no se hace cargo de esta.

Tabla N°4: Ponderación Pregunta n°4 encuesta de percepción a dirigentes y copropietarios de condominios sociales en altura.

Nivel público - privado	Seguridad espacio común
1	buena
0,5	Regular
0	Mala

Nota: Fuente Elaboración Propia

- 5- Vinculación estamentos públicos o privados. Se entiende que al existir algún tipo de vinculación con alguna entidad pública y privada, con la finalidad de mejorar o reparar los espacios comunes del condominio social, es porque la comunidad le otorga un valor que quieren que este sea relevado, por tanto hay apropiación del común, por ende la comunidad comprende que se trata de un espacio privado. Esto no ocurre cuando no existe ningún intento de vinculación con entidades públicas y privadas, con el fin de mejorar estos espacios, marginándolos de las problemáticas propias de la comunidad

siendo mirado como algo ajeno, fuera de su área de competencias, encendiéndolo como algo público.

Tabla N°5: Ponderación Pregunta n°5 encuesta de percepción a dirigentes y copropietarios de condominios sociales en altura.

Nivel público - privado	Vinculación institución pública o privada
1	Si
0	No

Nota: Fuente Elaboración Propia

- 6- Percepción espacio común relacionado a la contaminación. Generalmente se tiene percepciones más positiva de los espacios que son propios, o pertenecen a un individuo o comunidad conocida, no a si de los espacios “ajenos”, que pertenecen a otros o un propietario desconocido, lo que en definitiva causa una percepción negativa de estos espacios. Además en lo privado trato de dar solución a problemáticas como la contaminación, situación distinta de lo que sucede en lo público donde el habitante generalmente no se hace cargo de esta problemática.

Tabla N°6: Ponderación Pregunta n°6 encuesta de percepción a dirigentes y copropietarios de condominios sociales en altura.

Nivel público – privado	Contaminación espacio común
1	buena
0,5	regular
0	Mala

Nota: Fuente Elaboración Propia

7- Mantenimiento y cuidado de los espacios comunes. Al existir preocupación por parte de los copropietarios sobre el cuidado y mantenimiento de los espacios comunes, lo que se traduce en apropiación de estos espacios comunes, por tanto se entiende como algo propio o que pertenece a un conjunto. A diferencia de los espacios comunes que no son mantenidos y cuidados transformándose en eriazos sin ningún uso claro en los cuales se concentran variadas problemáticas sociales y ambientales, donde el copropietario no se hace cargo, visualizándolo como algo ajeno y en definitiva algo público.

Tabla N°7: Ponderación Pregunta n°7 encuesta de percepción a dirigentes y copropietarios de condominios sociales en altura.

Nivel público - privado	Mantenimiento espacios comunes
1	Si
0	No

Nota: Fuente Elaboración Propia

Al analizar la percepción vecinal, de los principales dirigentes de los condominios de la muestra, se puede demostrar que tan público o privado ellos visualizan los espacios comunes no construidos de sus conjuntos habitacionales.

Variable Físico - Territorial

El segundo indicador correspondiente al análisis territorial, el cual fue elaborado mediante la observación en terreno y de imágenes satelitales, sistematizadas en sistemas de información geográficas, esto permitirá identificar porcentualmente los niveles de ocupación del suelo del espacio común no construido y los niveles de consolidación y mantención de dichos espacios. Lo que permitirá definir un indicador el cual establecerá los niveles público – privado de cada uno de los espacios comunes no construidos. Este indicador permite reconocer las siguientes situaciones morfológicas.

- Porcentaje del condominio social en altura, y su relación entre espacio común construido y no construido.
 - Porcentaje del espacio común no construido y su en relación con la consolidación de estos espacios.
 - Porcentaje espacio común no construido no consolidado y su relación con la mantención de estos espacios.
1. Ocupación del espacio común: Porcentaje del área del espacio común construido y su relación con el área del espacio común no construido del conjunto habitacional. Se determina que si más del 15% del área del conjunto habitacional se encuentra construida, se puede entender que el diseño del condominio, privilegia la ocupación del espacio común de forma acotada e intervenible, intentando incorporar la mayor cantidad del espacio para la utilización y uso de los copropietarios. Lo que permite comprender la orgánica privada y administrable del espacio común.

Y si se determina que si menos del 15% del área del conjunto habitacional se encuentra construida, se puede entender que el diseño no incorporó gran parte del espacio común, y que indirectamente se privilegió la vida fuera del departamento incorporando grandes áreas de espacios comunes para uso público, lo que afecta directamente la orgánica privada del espacio, enfrentándose a la dificultad de administrar y mantener, por tanto un abandono del espacio común, visibilizado como público.

Para este caso se definirá como espacio común construido, como el porcentaje del área del conjunto habitacional donde se encuentran emplazados los bloques de departamentos, para uso habitacional, no se incorporaran otras construcciones formales o informales.

Se define como espacio común no construido, el porcentaje del área del conjunto habitacional no edificado por bloques de departamentos de uso habitacional, a este se incorporaran construcciones formales e informales de otro tipo.

Tabla N°8: Ponderación Variable 1 porcentaje espacio común
construido y espacio común no construido

Nivel público -privado	Diseño comprende ocupación del espacio común
1	más del 15% del espacio común construido
0	menos del 15% del espacio común construido

Nota: Fuente Elaboración Propia

2. Consolidación del espacio común no construido: Porcentaje del espacio común no construido y su relación con el estado de consolidación de este.

Se determina que si más del 50% del área del espacio común no construido se encuentra consolidado, se puede entender que la comunidad se ha hecho cargo de los espacios informales de la copropiedad, por tanto se evidencian acciones que permitieron mejorar las características del espacio común. Lo que denota una mirada más privada del espacio.

Se determina que si menos del 50% del área del espacio común no construido se encuentra consolidado, se puede entender que la comunidad no se ha hecho cargo de los espacios informales de la copropiedad, por tanto se necesitan acciones que permiten mejorar las características del espacio común. Lo que denota una mirada más pública del área en cuestión, dado la tendencia a no hacerse cargo de este espacio.

La consolidación de un espacio se entiende como la formalización de áreas, mediante un uso claro y evidente, en el caso del espacio común no construido estas son las áreas verdes, jardineras, circulaciones, equipamientos y cualquier edificación regular o presente dentro de la copropiedad.

Se entiende como espacio común no construido consolidado, a los espacios comunes que no están construidos, pero se encuentran formalizados, mediante circulaciones, consolidación de áreas verdes, equipamiento o edificaciones regulares dentro de la copropiedad.

Se entiende como espacio común no construido no consolidado, todas las áreas comunes no construidas, que no poseen estructuras formales, o intervenciones vecinales de algún tipo.

Tabla N°9: Ponderación Variable 2 porcentaje espacio común no construido y su consolidación.

Nivel público –privado	Consolidación del espacio común no construido
1	más del 50% del espacio común no construido consolidado
0	menos del 50% del espacio común no construido consolidado

Nota: Fuente Elaboración Propia.

- Mantenimiento del espacio común no consolidado: Se determina que si más del 50% del área del espacio común no construido no consolidado se encuentra bien mantenido, se puede entender que la comunidad se ha hecho cargo de los espacios no consolidados de la copropiedad, mediante acciones que permiten mantener y mejorar las características del espacio común. Lo que denota una mirada más privada del espacio, por parte de sus habitantes.

Y si más del 50% del área del espacio común no construido no consolidado no se encuentra bien mantenido, se puede entender que la comunidad no se ha hecho cargo de los espacios no consolidados de la copropiedad. Por lo cual se requieren acciones que permitan mantener y mejorar las características del espacio común. Lo que denota una mirada más pública del espacio, por parte de sus habitantes.

La mantención se entiende como acciones que mantengan las características originales del lugar, como por ejemplo limpieza, poda o riego. Todo esto enfocado al espacio

común no construido, que no se encuentra consolidado mediante áreas verdes, áreas de circulación o equipamiento.

Se entiende por Mantenimiento del espacio común no construido no consolidado, a las acciones que permitan conservar un el estado original de los espacios comunes no construido no consolidados, como por ejemplo limpieza, riego entre otros.

Tabla N°10: Ponderación Variable 3 porcentaje espacio común no construido no consolidación y su mantención.

Nivel público -privado	Mantenimiento del espacio común no construido no consolidado
1	más del 50% del espacio común no construido no consolidado se encuentra bien mantenido
0	menos del 50% del espacio común no construido no consolidado no se encuentra mantenido

Nota: Fuente Elaboración Propia.

Construcción de Indicador “niveles de transición público – privado” en espacios comunes no construidos de condominios sociales en altura, casos regionales.

1. Población Pedro Aguirre cerda construida en 1950 en la comuna de Quillota.

Ubicado en el sector norte de la comuna de Quillota, construido el año 1950, compuesta por 5 bloques, cada uno en una copropiedad distinta, el conjunto habitacional está compuesto por 80 departamentos. Construido por la caja de habitación popular. Según catastro de condominios sociales no se encuentran mayores antecedentes históricos de este conjunto, solo se puede observar que según su emplazamiento, se encuentra central a los distintos equipamientos comunales, ubicado a 1800 metros de la plaza de armas de la comuna de Quillota y emplazado en una de las principales vías conectoras de la comuna, y comunas de La Cruz y Calera (calle 21 de mayo). Es el primer conjunto habitacional en altura construido en La Provincia de Quillota.



Mapa N°1: Plano de ubicación Condominio Social Pedro Aguirre Cerda. Quillota. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Encuesta de Percepción vecinal

Al realizar visita al conjunto habitacional, se le realizó la encuesta de percepción vecinal a don Eugenio Figueroa, presidente comité de administración, dirigente por 40 años y vecino histórico del conjunto habitacional Pedro Aguirre Cerda construido en 1950, respondió representación de la comunidad del conjunto habitacional. Rescatando los siguientes resultados:

1. ¿Cómo considera Ud. el nivel de organización vecinal presente en su condominio?

Buena	regular	mala
<ul style="list-style-type: none">- Antigüedad de los habitantes.- Mayoría son propietarios.- Son personas “buenas”.- El lugar es “bonito”.- Hay gran cantidad de árboles.		

Nota: Fuente Elaboración Propia

2. ¿Conoce usted la ley de copropiedad inmobiliaria?, si es así ¿cuál es el nivel de conocimiento de esta?

buena	regular	mala	nula

Nota: Fuente Elaboración Propia

3. ¿Cómo comunidad se han realizado acciones concretas para mejorar sus espacios comunes?

si más de 1	si 1	no
<ul style="list-style-type: none"> - Limpieza de las copropiedades. - Postulación a Fondos Concursables. - Instalación de Jardineras. - Arborización 		

Nota: Fuente Elaboración Propia

4. ¿Cuál es su percepción en relación a la seguridad en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	mala
<ul style="list-style-type: none"> - Adultos Mayores solos. - Drogadicción en juventud. - Sitios oscuros en la copropiedad. 		

Nota: Fuente Elaboración Propia

5. ¿Cómo comunidad se han vinculado con alguna institución pública o privada, con la finalidad de mejorar o reparar sus espacios comunes?

si	no
<ul style="list-style-type: none"> - Reuniones con municipio. - Visitas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 	

Nota: Fuente Elaboración Propia

6. ¿Cuál es su percepción en relación a la contaminación en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	mala
<ul style="list-style-type: none"> - No hay cultura Medioambiental. - No se riega los espacios comunes. 		

Nota: Fuente Elaboración Propia

7. ¿Considera Usted que los copropietarios ayudan a mantener y cuidar los espacios comunes?

si	no
<ul style="list-style-type: none"> - No les interesa a los copropietarios. - Solo algunos Mantienen. 	

Nota: Fuente Elaboración Propia

8. ¿Cuáles cree usted que son las principales problemáticas sociales y físicas –ambientales que se presentan en los espacios comunes de su conjunto?, enumere.

Sociales	físico -ambientales
Tomas ilegales	Micro basurales
Adultos mayores abandonados	Espacios comunes deteriorados
Tenencia irresponsable de mascotas	Bolsones de oscuridad, áreas inseguras

Nota: Fuente Elaboración Propia

9. ¿Cuál cree usted de las anteriores problemáticas es la más compleja?

1. Bolsones de oscuridad
2. Áreas inseguras

3. Drogadicción en
juventud

4. Delincuencia

Nota: Fuente Elaboración Propia

10. Después de haber respondido las anteriores preguntas que tan satisfecho se siente usted con los espacios comunes de su conjunto.

satisfecho regular insatisfecho

Nota: Fuente Elaboración Propia

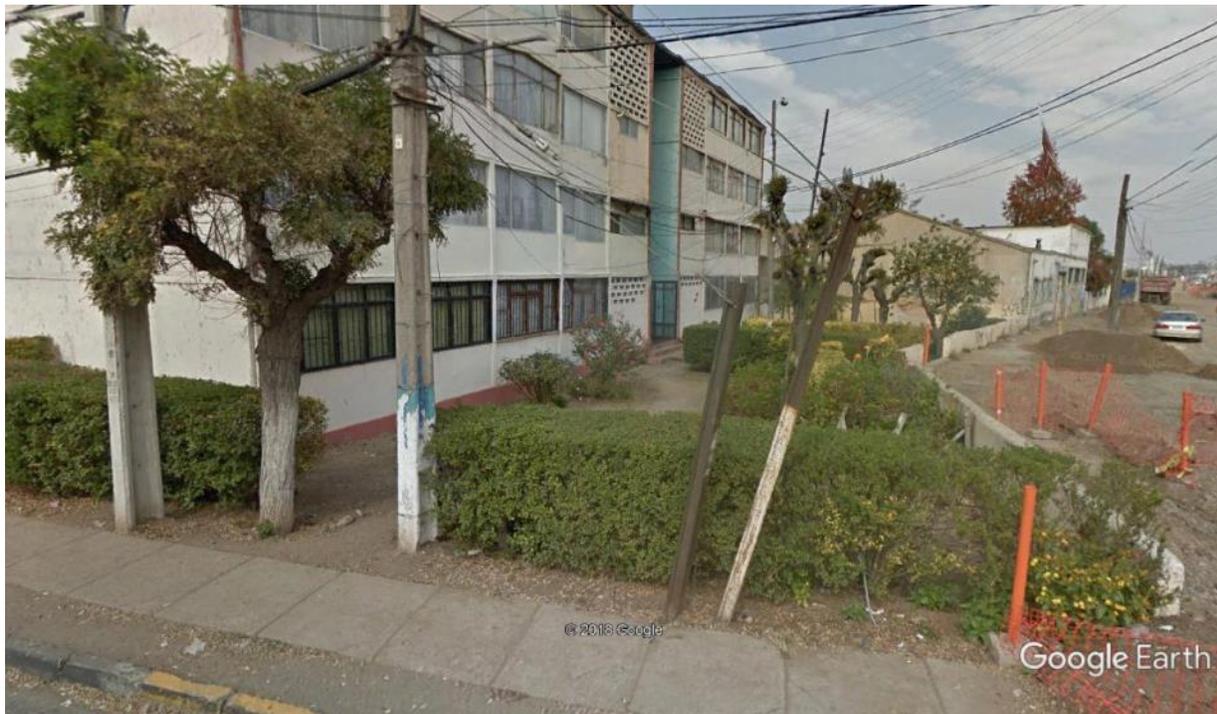


Imagen N°18: Condominio Social Pedro Aguirre Cerda. Quillota. Fuente: Imagen Google Earth.



Imagen N°19: Condominio Social Pedro Aguirre Cerda. Quillota. Fuente: Imagen Google Earth.

Análisis Territorial y Morfológico

Luego de conocer la percepción del dirigente, de la población Pedro Aguirre Cerda se realizó el análisis físico - territorial de las características morfológicas del condominio social, con la finalidad de reconocer los niveles de transición público – privado, mediante el análisis de la relación porcentual del espacio común construido, no construido, la consolidación y mantención del espacio común.

1. Porcentaje del condominio social en altura, y su relación entre espacio común construido y no construido.



Mapa N° 2: Espacios comunes construidos y no construidos Condominio Social Pedro Aguirre Cerda. Quillota.
Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

El área del conjunto habitacional Pedro Aguirre Cerda, es de 6.311 metros cuadrados, conformado por una sola copropiedad, dentro de sus límites se pueden identificar, áreas de estacionamiento, jardineras, circulaciones y otras construcciones informales. El conjunto habitacional presenta 5 blocks cuyas áreas varían entre 300 y 320 metros cuadrados, por tanto el área del espacio común construido es de 1.534 metros cuadrados, dando una relación de 24,3% de espacio común construido y 75,7 de espacio común no construido. Estos valores demuestran la importancia de los espacios comunes no construidos, incorporando un diseño acotado e intervenible por parte de los copropietarios, entendiendo la orgánica privada del espacio común.

2. Porcentaje del espacio común no construido y su en relación con la consolidación de estos espacios.



Mapa N° 3: Espacios comunes no construidos y su consolidación, Condominio Social Pedro Aguirre Cerda. Quillota. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

De los 4.777 metros cuadrados de espacio común no construido, 2.705 metros cuadrados se encuentran consolidados, 1.371 metros cuadrados con jardineras y huertos, 609 metros cuadrados con un área de estacionamientos, 50 metros cuadrados de un establecimiento comercial, 116 metros cuadrados de circulación interna y 498 metros cuadrados de área verde tipo plaza. Por tanto el espacio común no construido consolidado es el 56,6 % y el espacio común no construido no consolidado es el 44,4 % ósea 2.072 metros cuadrados. Estos valores responde a una comunidad que se ha hecho cargo de los espacios informales de la copropiedad, por tanto se evidencian acciones que permitieron mejorar las características del espacio común. Lo que denota una mirada más privada del espacio, basada en la pertenencia y arraigo del habitante.

3. Porcentaje espacio común no construido no consolidado y su relación con la mantención de estos espacios.



Mapa N°4: Mantención de espacios comunes no construidos, no consolidado. Condominio Social Pedro Aguirre Cerda. Quillota. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Mediante análisis en terreno de los 2.072 metros cuadrados del espacio común no construido no consolidado, se pudo determinar que 957 metros cuadrados no se encuentran mantenidos por la comunidad, esto se refleja en el territorio con diversas problemáticas que se hacen presente en la copropiedad, como lo es la acumulación de basura, sectores abandonados o falta de arborización o paisajismo, esta situación se concentra principalmente en los sectores periféricos del conjunto, específicamente en el sur y oeste del condominio social, debido a que esta área se presenta como el patio trasero de la copropiedad, el área sin mantención corresponde al 46,2 del espacio común no consolidado y el área con mantención corresponde al 53,8 del mismo. A pesar

de esto la mayor cantidad del espacio es mantenida de forma constante mediante limpiezas, riego, o administración de sus usos, ejecutadas por la comunidad, siendo los sectores periféricos los más afectados debido a la lejanía de estos espacios en relación a los vecinos más cooperadores de la copropiedad y a la cercanía del espacio público, como son las veredas y las calles.

Pero en conclusión se observa que la comunidad se ha hecho cargo de los espacios no consolidados de la copropiedad, mediante acciones que permiten mantener y mejorar las características del espacio común. Lo que denota una mirada más privada de los habitantes hacia este espacio.

2. Población Recreo Alto Carabineros 1, 2 y 3, Construida en 1961, en la comuna de Viña del Mar.

Ubicados en el sector Medio de Recreo en la comuna de Viña del Mar, construido en 1961, compuesto por 3 copropiedades, con 9 edificios, con un total de 224 departamentos, ubicado en calle real una de las vías principales de Recreo, equidistante del centro de Valparaíso y Viña del Mar, por ende muy bien localizada. Se encuentran gran cantidad de servicios como centros comerciales y educacionales adyacente a este conjunto. Sector residencial que se caracteriza por la gran cantidad de habitantes que habitan en el sector.



Mapa N°5: Plano de ubicación Condominio Social Recreo Alto Carabineros 1, 2 y 3. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Encuesta de Percepción vecinal

Al realizar visita al conjunto habitacional, se ejecutó la encuesta de percepción vecinal a Doña Ana Cristina Saavedra, presidente comité de administración de la población Recreo Alto 1,2 y 3, más conocida como (DIPRECA) , la cual lleva 8 años ejerciendo como dirigente de del condominio social construido el año 1961, Cuyos resultados se reflejan en:

1. ¿Cómo considera Ud. el nivel de organización vecinal presente en su condominio?

buena	regular	mala
- Ha habido avances sustantivos en el proceso organizativo.		

Nota: Fuente Elaboración Propia

2. ¿Conoce usted la ley de copropiedad inmobiliaria?, si es así ¿cuál es el nivel de conocimiento de esta?

buena	regular	mala	Nula
-------	---------	------	------

Nota: Fuente Elaboración Propia

3. ¿Cómo comunidad se han realizado acciones concretas para mejorar sus espacios comunes?

si más de 1	si 1	No
- Mejoramiento de espacios comunes construidos.		
- Consolidación de jardines.		

Nota: Fuente Elaboración Propia

4. ¿Cuál es su percepción en relación a la seguridad en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	Mala
- Falta iluminación en accesos		
- Mal uso de portones y puertas por parte de vecinos, ya que estas quedan abiertas.		

Nota: Fuente Elaboración Propia

5. ¿Cómo comunidad se han vinculado con alguna institución pública o privada, con la finalidad de mejorar o reparar sus espacios comunes?

si	no
<ul style="list-style-type: none"> - Municipalidad de Viña del Mar. - MINVU 	

Nota: Fuente Elaboración Propia

6. ¿Cuál es su percepción en relación a la contaminación en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	Mala
<ul style="list-style-type: none"> - Problema de tenencia irresponsable de mascotas. 		

Nota: Fuente Elaboración Propia

7. ¿Considera Usted que los copropietarios ayudan a mantener y cuidar los espacios comunes?

si	No
<ul style="list-style-type: none"> - Solo dirigentes, pero en general los vecinos no mantienen los espacios comunes 	

Nota: Fuente Elaboración Propia

8. ¿Cuáles cree usted que son las principales problemáticas sociales y físicas –ambientales que se presentan en los espacios comunes de su conjunto?, enumere.

Sociales	físico –ambientales
Escasa participación de la comunidad.	Tenencia irresponsable de mascotas.
Envejecimiento de la comunidad, trae consigo problemáticas sociales.	

Nota: Fuente Elaboración Propia

9. ¿Cuál cree usted de las anteriores problemáticas es la más compleja?

1. Envejecimiento de la comunidad.

2. Escasa participación de la comunidad.

Nota: Fuente Elaboración Propia

10. Después de haber respondido las anteriores preguntas que tan satisfecho se siente usted con los espacios comunes de su conjunto.

satisfecho	regular	insatisfecho
------------	---------	--------------

Nota: Fuente Elaboración Propia

Análisis Territorial y Morfológico

Luego de conocer la percepción del dirigente, de la población La Concepción se realizó el análisis físico - territorial de las características morfológicas del condominio social, con la finalidad de reconocer los niveles de transición público – privado, mediante el análisis de la relación porcentual del espacio común construido , no construido, la consolidación y mantención del espacio común.

1. Porcentaje del condominio social en altura, y su relación entre espacio común construido y no construido.



Mapa N°6: Espacio Común construido y no construido. Condominio Social Recreo Alto de Carabineros. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

El área del conjunto habitacional Recreo Alto de Carabineros 1, 2 y 3, es de 11.157 metros cuadrados, conformado por 3 copropiedades, en sus límites se puede reconocer áreas de estacionamientos, circulaciones, áreas verdes y una sede vecinal. El conjunto habitacional presenta 9 blocks, con 224 departamentos. El área de cada uno de los block varía entre 300 y 330 metros cuadrados.

El total del espacio común construido del conjunto Recreo Alto es de 3.407 metros cuadrados, el área del espacio común no construido es de 7.750 metros cuadrados, dando una relación de 69,5% del espacio común no construido y 30,5% del espacio común construido. Estos valores denotan un equilibrio bastante razonable entre los dos tipos de espacios comunes, encontrándose un espacio común no construido bastante administrable y de fácil manejo por

parte de la comunidad, favorecido por un diseño que incorpora el manejo de manera privada de las áreas comunes. Observándose una orgánica privada caracterizada por la apropiación que realiza la misma comunidad.

2. Porcentaje del espacio común no construido y su en relación con la consolidación de estos espacios.



Mapa N°7: Consolidación Espacio Común no construido. Condominio Social Recreo Alto de Carabineros. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

De los 7.750 metros cuadrados de espacio común no construido, 4,077 metros cuadrados se encuentran consolidados, 860 metros cuadrados consolidados con accesos peatonales, 2.346 metros cuadrados de accesos vehiculares, 200 metros cuadrados de cierres de ante jardines, 18 metros cuadrados de un quiosco y 262 metros cuadrados de sede social en ubicada en la

copropiedad. Es por esto que el espacio común no construido consolidado es el 52,6 % y el espacio común no construido no consolidado es el 47,4 % correspondiente a 3.673 metros cuadrados, estos valores responden a una comunidad que ha logrado en su mayoría hacerse cargo de los espacios comunes no construidos de su copropiedad, debido a lo acotado y cercanos de las viviendas. Estas condiciones permiten comprender las características privadas de sus espacios donde sus habitantes han ejercido apropiación y pertenencia por dichos espacios.

3. Porcentaje espacio común no construido no consolidado y su relación con la mantención de estos espacios.



Mapa N°18: Mantención de espacio común no construido, no consolidado Condominio Social Recreo Alto de carabineros. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Mediante análisis en terreno de los 3.673 metros cuadrados del espacio común no construido no consolidado, se pudo determinar que 1.197 metros cuadrados no se encuentran mantenidos

por la comunidad, esto se presenta debido al abandono de diversos sectores periféricos del conjunto habitacional, generando problemáticas como la contaminación ambiental, representada en acumulación de basura domiciliaria. A pesar de esto la comunidad reconoce estas problemáticas como propias y las incorpora claramente como parte de las acciones que deben subsanar para mejorar las condiciones de vida de los copropietarios. El área sin mantención corresponde al 32,6% del área total del espacio común no construido no consolidado Y el 68,4% al espacio común no construido no consolidado se encuentra bien mantenido. La mayor cantidad de los espacios se encuentran bien mantenidos, esto se debe a la buena organización de la comunidad y a las acciones que han realizado para mejorar las condiciones actuales de estos terrenos. Esto permite que la comunidad reconozcan los espacios comunes como propios, por tanto entienden la orgánica privada de estos territorios, apoyados además por el buen conocimiento de la ley de copropiedad.



Imagen N° 20: Condominio Social Recreo Alto Carabineros 1,2 y 3. Viña del Mar. Fuente: Elaboración Propia, Marzo 2018.



Imagen N° 21: Condominio Social Recreo Alto Carabineros 1,2 y 3. Viña del Mar. Fuente: Elaboración Propia, Marzo 2018.

3. Población la Concepción, Construida en 1978, en la comuna de Viña del Mar

Ubicado en el sector de Miraflores alto en Viña del Mar, construido el año 1978 por SERVIU Regional, este conjunto habitacional está compuesto por 224 departamentos, y una sola copropiedad se encuentra en un sector de la comuna de Viña del Mar que se caracteriza por la localización de gran cantidad de viviendas sociales y a 15 minutos del centro de la comuna, bien conectado, con vías importantes como la avenida Eduardo Frei, que abastece al conjunto, además hay gran cantidad de servicios adyacentes al condominio social, como lo son centros comerciales y comercio en general.



Mapa N°9: Plano de ubicación Condominio Social La Concepción. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Encuesta de Percepción vecinal

Al realizar visita al conjunto habitacional, se ejecutó la encuesta de percepción vecinal a los dirigentes de la población La concepción, a don Maximo Hernández y Humberto Ventura, presidente del proyecto habitacional y dirigente vecinal, los cuales llevan 5 años de dirigentes , del condominio social construido el año 1978, Cuyos resultados se reflejan en:

1. ¿Cómo considera Ud. el nivel de organización vecinal presente en su condominio?

buena	regular	mala
- No hay constitución del comité de administración.		

Nota: Fuente Elaboración Propia

2. ¿Conoce usted la ley de copropiedad inmobiliaria?, si es así ¿cuál es el nivel de conocimiento de esta?

buena	regular	mala	nula
-------	---------	------	------

Nota: Fuente Elaboración Propia

3. ¿Cómo comunidad se han realizado acciones concretas para mejorar sus espacios comunes?

si más de 1	si 1	no
- Operativos de Limpieza		

Nota: Fuente Elaboración Propia

4. ¿Cuál es su percepción en relación a la seguridad en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	mala
- Existencia de Cierres Perimetrales.		

Nota: Fuente Elaboración Propia

5. ¿Cómo comunidad se han vinculado con alguna institución pública o privada, con la finalidad de mejorar o reparar sus espacios comunes?

si	no
<ul style="list-style-type: none"> - Municipalidad de Viña del Mar. - CONAF. - Fundación Mi Parque 	

Nota: Fuente Elaboración Propia

6. ¿Cuál es su percepción en relación a la contaminación en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	mala
<ul style="list-style-type: none"> - No existen zonas de acopio de basura y escombros. - Accesos peatonales sin pavimentar. 		

Nota: Fuente Elaboración Propia

7. ¿Considera Usted que los copropietarios ayudan a mantener y cuidar los espacios comunes?

si	no
- Se realizan operativos de	

Limpieza

Nota: Fuente Elaboración Propia

8. ¿Cuáles cree usted que son las principales problemáticas sociales y físicas –ambientales que se presentan en los espacios comunes de su conjunto?, enumere.

Sociales	físico –ambientales
No existe comité de administración	no hay zonas de esparcimiento
No hay reglamento interno	falta consolidación de accesos peatonales
	No hay zona, ni basureros para botar la basura.

Nota: Fuente Elaboración Propia

9. ¿Cuál cree usted de las anteriores problemáticas es la más compleja?

3. falta de comité de administración y reglamento interno del conjunto habitacional.
4. consolidación de los accesos peatonales

Nota: Fuente Elaboración Propia

10. Después de haber respondido las anteriores preguntas que tan satisfecho se siente usted con los espacios comunes de su conjunto.

satisfecho	regular	insatisfecho
------------	---------	--------------

Nota: Fuente Elaboración Propia



ImagenN°22: Condominio Social La Concepción Viña del Mar. Elaboración Propia abril 2018.



ImagenN°23: Dirigentes Condominio Social La Concepción Viña del Mar. Elaboración propia abril 2018.

Análisis Territorial y Morfológico

Luego de conocer la percepción del dirigente, de la población La Concepción se realizó el análisis físico - territorial de las características morfológicas del condominio social, con la finalidad de reconocer los niveles de transición público – privado, mediante el análisis de la relación porcentual del espacio común construido , no edificado, la consolidación y mantención del espacio común.

1. Porcentaje del condominio social en altura, y su relación entre espacio común construido y no construido.



Mapa N°10: Espacio Común construido y no construido. Condominio Social La Concepción. Viña del Mar.
Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

El área del conjunto habitacional La Concepción, es de 33.405 metros cuadrados, conformado por 1 copropiedad, en sus límites se puede reconocer vastas áreas de estacionamientos,

circulaciones, áreas verdes y una copa de agua ubicada dentro de los límites de la copropiedad, la cual corresponde a administración . El conjunto habitacional presenta 10 blocks, con 224 departamentos. El área de cada uno de los block varía entre 300 y 600 metros cuadrados.

El total del espacio común construido del conjunto La Concepción está constituido por 10 edificaciones, las cuales ocupa un área de 4.176 metros cuadrados, el área del espacio común no construido es de 29.229 metros cuadrados, dando una relación de 87,5% del espacio común no construido y 12, 5% del espacio común construido. Estos valores denotan una sobrestimación del espacio común no construido definido en el diseño del conjunto habitacional, siendo difícil el manejo y cuidado correcto de estas áreas por parte de la comunidad, tendiendo a un manejo más público de las áreas residuales debido a su enorme envergadura, perdiendo en tanto la orgánica privada del espacio, transformándose en publica debido a su uso y mantención.

2. Porcentaje del espacio común no construido y su en relación con la consolidación de estos espacios.



Mapa N°11: consolidación de espacio común no construido. Condominio Social La Concepción. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

De los 29.229 metros cuadrados de espacio común no construido, 18.620 metros cuadrados se encuentran consolidados, 540 metros cuadrados con accesos peatonales por toda la copropiedad, 3380 metros cuadrados con vías internas para uso vehicular, 2.572 con jardineras, áreas verdes y huertos, 454 metros cuadrados ocupados por el sector donde ubica el cilindro de gas y jardineras. 8.606 metros cuadrados ocupados por estacionamientos de los residentes del conjunto habitacional y 3.066 metros cuadrados ocupados por el área de localización de la copa de agua. Por tanto el espacio común no construido consolidado es el 63,7 % y el espacio común no construido no consolidado es el 36,3 % correspondiente a 10.609 metros cuadrados, estos valores

respondes a una comunidad que se ha hecho cargo de los espacios comunes de la copropiedad, por tanto se evidencian acciones que permitieron mejorar las características del espacio común. A pesar de lo vasto de los espacios se observa una mirada más privada del espacio, basada en la pertenencia y arraigo del habitante.

3. Porcentaje espacio común no construido no consolidado y su relación con la mantención de estos espacios.



Mapa N°12: Mantención de espacios comunes no construidos no consolidados. Condominio Social La Concepción. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Mediante análisis en terreno de los 10.609 metros cuadrados del espacio común no construido no consolidado, se pudo determinar que 2.444 metros cuadrados no se encuentran mantenidos por la comunidad, esto se evidencia mediante la caracterización de áreas con diversas problemáticas ambientales como lo son la acumulación de escombros, basura

domiciliaria o electrodomésticos, estas problemáticas se concentran en los terrenos adyacentes a la copa de ESVAL, la cual se encuentra de forma ilegal dentro de los límites de la copropiedad. Trayendo repercusiones negativas para la comunidad. El área sin mantención corresponde a el 23% del área total del conjunto habitacional Y el 77% del espacio común no consolidado, se encuentra en condiciones óptimas de mantención, debido principalmente a la muy buena organización de la comunidad en temas tan simples con el riego o retiro de basura. La comunidad reconoce el espacio común como propio por tanto privado lo que se evidencia en la mantención de la copropiedad, a diferencia de las áreas cercanas al terreno de ESVAL, donde se evidencia lentamente una apropiación indebida en este sector por la empresa de agua potable hacia los vecinos.

4. Villa Dulce norte ampliación – Villa Génesis, de Viña del Mar, construidas en 1995

Ubicados en el sector de Miraflores alto en la comuna de Viña del Mar, construido el año 1995, mediante el programa especial de trabajadores (PET), compuesto por 2 copropiedades una llamada Villa Dulce Norte ampliación y la otra denominada villa Génesis, con un total de 132 y 12 departamentos respectivamente, a pesar de ser dos conjuntos habitacionales distintos estos funcionan como una unidad, debido a su cercanía y origen poblacional, ubicadas a 100 metros de una de las carreteras más importantes de la comuna de Viña del Mar, como lo es la ruta 60 CH, o camino internacional. A pesar de encontrarse bien conectado y localizado adyacente a gran cantidad de servicios comerciales y equipamientos básicos, estos conjuntos habitacionales se encuentran en la periferia de la ciudad, presentando gran cantidad de problemáticas debido a esta situación.



Mapa N°13: ubicación Condominio Social Villa dulce norte ampliación – villa génesis. Viña del Mar.
Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Encuesta de Percepción vecinal

Al realizar visita al conjunto habitacional, se ejecutó la encuesta de percepción vecinal a la dirigente que preside el comité de administración de estos dos conjuntos habitacionales, a doña Natividad Vázquez Gallardo, la cual a estado como dirigente desde hace 13 años, la cual respondió dicho instrumento en representación de la comunidad de los condominios sociales, Cuyos resultados se reflejan en:

1. ¿Cómo considera Ud. el nivel de organización vecinal presente en su condominio?

buena	regular	Mala
	- La organización no se traduce en beneficios para la comunidad	

Nota: Fuente Elaboración Propia

2. ¿conoce usted la ley de copropiedad inmobiliaria?, si es así ¿cuál es el nivel de conocimiento de esta?

buena	regular	mala	nula
-------	---------	------	------

Nota: Fuente Elaboración Propia

3. ¿Cómo comunidad se han realizado acciones concretas para mejorar sus espacios comunes?

si más de 1	si 1	no
- Consolidación de cierre perimetral		

Nota: Fuente Elaboración Propia

4. ¿Cuál es su percepción en relación a la seguridad en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	mala
- Robos al interior de la copropiedad		

Nota: Fuente Elaboración Propia

5. ¿Cómo comunidad se han vinculado con alguna institución pública o privada, con la finalidad de mejorar o reparar sus espacios comunes?

si	no
- Municipalidad de Viña del Mar	

Nota: Fuente Elaboración Propia.

6. ¿Cuál es su percepción en relación a la contaminación en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	Mala
<ul style="list-style-type: none"> - No existe cultura Ambiental - No hay Mantención vecinal 		

Nota: Fuente Elaboración Propia

7. ¿Considera Usted que los copropietarios ayudan a mantener y cuidar los espacios comunes?

si	No
<ul style="list-style-type: none"> - No se pagan los gastos comunes de la copropiedad 	

Nota: Fuente Elaboración Propia

8. ¿Cuáles cree usted que son las principales problemáticas sociales y físicas –ambientales que se presentan en los espacios comunes de su conjunto?, enumere.

Sociales	físico -ambientales
escasa organización vecinal	No hay manejo adecuado de las mascotas en la copropiedad, generando suciedad en los espacios comunes.
existe división vecinal	
conflictos internos	

Nota: Fuente Elaboración Propia

9. ¿Cuál cree usted de las anteriores problemáticas es la más compleja?

1. Escasa organización vecinal
2. No hay manejo adecuado de las

mascotas en la copropiedad

Nota: Fuente Elaboración Propia

10. Después de haber respondido las anteriores preguntas que tan satisfecho se siente usted con los espacios comunes de su conjunto.

satisfecho regular insatisfecho

Nota: Fuente Elaboración Propia



*Imagen*Nº 24: Condominio Social La Villa Génesis. Elaboración propia abril 2018.



Imagen N° 25: Dirigente Condominio Social La Villa Génesis. Elaboración propia abril 2018.

Análisis Territorial y Morfológico

Luego de conocer la percepción del dirigente, de los condominios sociales se realizó el análisis físico - territorial de las características morfológicas de estos conjuntos habitacionales, con la finalidad de reconocer los niveles de transición público – privado, mediante el análisis de la relación porcentual del espacio común construido , no construido, la consolidación y mantención del espacio común.

1. Porcentaje del condominio social en altura, y su relación entre espacio común construido y no construido.



Mapa N°14: espacio común construido y no construido Condominio Social Villa dulce norte ampliación – villa génesis. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

El área de los conjuntos habitacionales Villa Dulce y Villa Génesis, es de 12.551 metros cuadrados, sumando las 2 copropiedades, dentro de sus límites se puede reconocer áreas de estacionamiento, circulaciones y jardinerías principalmente. Hay un total de 5 blocks, con 144 departamentos, 132 en una y 12 en otra. El área de cada uno de los block varía entre 300 y 900 metros cuadrados.

El total del espacio común construido de los dos conjuntos habitacionales es de 3.344 metros cuadrados y el espacio común no construido es de 9.207 metros cuadrados, dando una relación de 73,35% del espacio común no construido y 26,65, % del espacio común construido. Estos

valores denotan una estimación adecuada del espacio común no construido definido en el diseño del conjunto habitacional, siendo menos dificultoso el manejo y cuidado correcto de estas áreas por parte de la comunidad, tendiendo a un manejo más personalizado de las áreas residuales, respondiendo por tanto a la orgánica privada del espacio, debido a lo acotado del área de intervención.

2. Porcentaje del espacio común no construido y su en relación con la consolidación de estos espacios.



Mapa N°15: consolidación de espacio común no construido Condominio Social Villa dulce norte ampliación – villa génesis. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

De los 9.207 metros cuadrados de espacio común no construido, 2.376 metros cuadrados se encuentran consolidados, 640 metros cuadrados con accesos peatonales por toda la copropiedad, 78 metros cuadrados con sede social, 65 metros cuadrados de un Quiosco ubicado dentro de la

copropiedad, una caseta de seguridad de 53 metros cuadrados, 509 metros cuadrados de áreas verdes. Por tanto el espacio común no construido consolidado es el 25,8 % y el espacio común no construido no consolidado es el 74,2 % correspondiente a 6.831 metros cuadrados, estos valores responden a una comunidad que no ha podido hacerse cargo de los espacios comunes no construidos, debido a factores económicos y de capacidades organizacionales internas, lo que se traduce en la dificultad de consolidar la mayor parte de las áreas de la copropiedad. Dando la impresión territorial de un condominio más vinculado a condiciones de terrenos públicos donde sus habitantes no han ejercido apropiación ni pertenencia por dichos espacios.

3. Porcentaje espacio común no construido no consolidado y su relación con la mantención de estos espacios.



Mapa N°16: Mantención de espacio común no construido, no consolidado Condominio Social Villa dulce norte ampliación – villa génesis. Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Mediante análisis en terreno de los 6831 metros cuadrados del espacio común no construido no consolidado, se pudo determinar que 4157 metros cuadrados no se encuentran mantenidos por la comunidad, esto se muestra en el territorio mediante diversas problemáticas ambientales como lo son la acumulación de escombros, basura domiciliaria y áreas sin poda y acumulación de matorrales, lo cual genera situaciones de riesgo por incendio concentradas en los terrenos más alejados de la copropiedad (sector norte y oeste). A pesar de esto la comunidad no reconoce estas problemáticas como propia, al no comprender estos espacios como parte de su propiedad. Observándose terrenos totalmente abandonados, sin ningún tipo de mantención, esto además potenciado por la localización de dos torres de alta tensión dentro de los límites de la copropiedad. El área sin mantención corresponde al 60% del área total del espacio común no construido no consolidado Y el 40% al espacio común no construido no consolidado, a sectores con mantención vecinal, estos espacios se encuentran continuos a los edificios o blocs. La poca organización vecinal, el desinterés y el desconocimiento permiten que la mayor cantidad del espacio no se encuentre mantenido. La comunidad no reconoce el espacio común como propio, por tanto los comprenden como público, situación que se evidencia en la mantención y abandono de extensas áreas de la copropiedad.

5. Población Puertas del sol, Construido en el año 2011, en la comuna de Llay Llay

Ubicados en el sector norte en la comuna de Llay Llay, construido el año 2011, mediante el programa Fondo Solidario de Vivienda, compuesto por 1 copropiedad, con 7 edificios, con un total de 112 departamentos, ubicados a 7 cuadras de la calidad central que cruza la comuna. A pesar de encontrarse bien conectado y localizado cerca del centro de la ciudad, este condominio social se encuentra en la periferia de la comuna, separado por uno de los esteros que abastece al

rio Aconcagua. Se encuentran gran cantidad de servicios como centros comerciales y educacionales adyacente a este conjunto.



Mapa N°17: ubicación Condominio Puertas del Sol, Llay Llay. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Encuesta de Percepción vecinal

Al realizar visita al conjunto habitacional, se ejecutó la encuesta de percepción vecinal a uno de los dirigentes más importantes del condominio social Don Claudio Soto el cual representa a la comunidad, desde hace ya 5 años . Cuyos resultados se reflejan en:

1. ¿Cómo considera Ud. el nivel de organización vecinal presente en su condominio?

buena	regular	mala
	- Escasa organización vecinal	

Nota: Fuente Elaboración Propia

2. ¿conoce usted la ley de copropiedad inmobiliaria?, si es así ¿cuál es el nivel de conocimiento de esta?

buena	regular	mala	nula
-------	---------	------	------

Nota: Fuente Elaboración Propia

3. ¿Cómo comunidad se han realizado acciones concretas para mejorar sus espacios comunes?

si más de 1	si 1	no
-------------	------	----

Nota: Fuente Elaboración Propia

4. ¿Cuál es su percepción en relación a la seguridad en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	mala
- Robos dentro de la copropiedad - Oscuridad en copropiedad.		

Nota: Fuente Elaboración Propia

5. ¿Cómo comunidad se han vinculado con alguna institución pública o privada, con la finalidad de mejorar o reparar sus espacios comunes?

si	no
- Municipalidad de Llay Llay.	

Nota: Fuente Elaboración Propia

6. ¿Cuál es su percepción en relación a la contaminación en los espacios comunes de su conjunto?

buena	regular	Mala
<ul style="list-style-type: none"> - No hay cultura medioambiental. - No hay mantención vecinal 		

Nota: Fuente Elaboración Propia

7. ¿Considera Usted que los copropietarios ayudan a mantener y cuidar los espacios comunes?

si	No
<p>No hay interés por lo público solo por la vida privada</p>	

Nota: Fuente Elaboración Propia

8. ¿Cuáles cree usted que son las principales problemáticas sociales y físicas –ambientales que se presentan en los espacios comunes de su conjunto?, enumere.

Sociales	físico -ambientales
Escasa organización vecinal	No hay manejo adecuado de las mascotas en la copropiedad, generando suciedad en los espacios comunes.
Escasa ocupación de los espacios comunes	Problemas de oscuridad en los espacios comunes. juegos destruidos y en mal estado

Nota: Fuente Elaboración Propia

9. ¿Cuál cree usted de las anteriores problemáticas es la más compleja?

1. Problemas de oscuridad en los espacios comunes.

Nota: Fuente Elaboración Propia

10. Después de haber respondido las anteriores preguntas que tan satisfecho se siente usted con los espacios comunes de su conjunto.

satisfecho	regular	insatisfecho
------------	---------	--------------

Nota: Fuente Elaboración Propia

Análisis Territorial y Morfológico

Luego de conocer la percepción del dirigente, del condominio social se realizó el análisis físico - territorial de las características morfológicas de este conjunto habitacional, con la finalidad de reconocer los niveles de transición público – privado, mediante el análisis de la relación porcentual del espacio común construido , no construido, la consolidación y mantención del espacio común.

1. Porcentaje del condominio social en altura, y su relación entre espacio común construido y no construido.



Mapa N°18: espacio común construido y no construido Condominio Social Puertas del Sol Llay Llay.
Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

El área del conjunto habitacional Puertas del Sol es de 8.643 metros cuadrados, dentro de sus límites se puede reconocer áreas de estacionamiento, circulaciones, equipamiento social, áreas de juegos y áreas verdes. Hay un total de 7 blocks, con 112 departamentos. El área de cada uno de los block varía entre 300 y 315 metros cuadrados.

El total del espacio común construido del condominio Social es de 2.146 metros cuadrados y el espacio común no construido es de 6.497 metros cuadrados, dando una relación de 75,2% del espacio común no construido y 24,8, % del espacio común construido. Estos valores denotan una

estimación adecuada del espacio común no construido definido en el diseño del conjunto habitacional, siendo menos dificultoso el manejo y cuidado correcto de estas áreas por parte de la comunidad, tendiendo a un manejo más personalizado de las áreas residuales, respondiendo por tanto a la orgánica privada del espacio, debido a lo acotado del área de intervención.

2. Porcentaje del espacio común no construido y su en relación con la consolidación de estos espacios.



Mapa N°19: consolidación de espacio común no construido Condominio Social Puertas del Sol Llay Llay. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

De los 6.497 metros cuadrados de espacio común no construido, 2.947 metros cuadrados se encuentran consolidados, 1.202 metros cuadrados consolidados con Áreas verdes en distintos sectores de la copropiedad, 1.681 metros cuadrados con accesos vehiculares que cruzan todo el

conjunto habitacional, 64 metros cuadrados con una sede social ubicada en el sector sur del condominio. Es por esto que el espacio común no construido consolidado es el 45,3 % y el espacio común no construido no consolidado es el 54,7 % correspondiente a 3.550 metros cuadrados, estos valores responden a una comunidad que no ha podido hacerse cargo de los espacios comunes no construidos, debido a la nula capacidades organizacionales internas, lo que se traduce en la dificultad de consolidar la mayor parte de las áreas de la copropiedad. Dando la impresión territorial de un condominio más vinculado a condiciones de terrenos públicos donde sus habitantes no han ejercido apropiación ni pertenencia por dichos espacios.

3. Porcentaje espacio común no construido no consolidado y su relación con la mantención de estos espacios.



Mapa N° 20: Mantención de espacio común no construido no consolidado Condominio Social Puertas del Sol Llay Llay. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

Mediante análisis en terreno de los 3.550 metros cuadrados del espacio común no construido no consolidado, se pudo determinar que 1.309 metros cuadrados no se encuentran mantenidos por la comunidad, esto se muestra en el territorio, con espacios periféricos abandonados, sin ninguna utilización por parte de los copropietarios, esto a su vez genera sensación de inseguridad, enfocada principalmente en los sectores norte y oeste del conjunto habitacional. A pesar del alto porcentaje de espacio común mantenido, se observa un claro abandono de las áreas que se localizan en la periferia del condominio. El área sin mantención corresponde al 36,8% del área total del espacio común no construido no consolidado Y el 63,2% al espacio común no construido no consolidado se encuentra mantenido por copropietarios, estas áreas se encuentran continuas a los edificios o blocs. La escasa organización vecinal, no es impedimento de una positiva mantención de los espacios comunes apoyados por la Ilustre Municipalidad de Llay Llay, manteniendo los espacios comunes a pesar de ser privados. El diseño del conjunto permite que las áreas a ser mantenidas sean pocas, pudiendo consolidar las áreas restantes y permitiendo establecerse dinámicas de carácter privado en el condominio social.



ImagenN° 26: Condominio Social Puertas del Sol. Llay Llay. Fuente: Imagen Google Earth.



ImagenN° 27: Condominio Social Puertas del Sol. Llay Llay. Fuente: Imagen Google Earth.

NIVEL DE TRANSICIÓN “PÚBLICO-PRIVADO” DE LOS ESPACIOS COMUNES NO CONSTRUIDOS DE LOS CONDOMINIOS SOCIALES EN ALTURA DE LA MUESTRA

En la construcción de un indicador que permitirá definir los niveles de transición “público-privado” en cada uno de los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura de la muestra representativa regional, se identificaron 2 variables principales:

Percepción vecinal, compuesta por 7 variables específicas, con un peso del 30%, donde los valores cercanos a 7 denotan que la percepción vecinal es más cercana a una comprensión de espacio privado, y valores cercanos a 1 demuestran una percepción más pública del espacio. El valor final se calcula mediante la suma de las 7 variables y su multiplicación por 0,3 debido a su peso asignado, los valores pueden fluctuar entre 0 y 2,1.

Física-territorial, compuesta por 3 variables específicas. A la sumatoria de estas variable se le dará un peso de 70% de importancia, donde el valor 3 denotan la cercanía del espacio común a lo privado y valores 0 demuestran la cercanía a lo público en su condición física - territorial. El valor final de este indicador se define mediante la suma de los valores de las tres variables y su multiplicación por 0,7 debido al peso asignado, los valores pueden fluctuar entre 0 y 2,1.

Indicador niveles de transición pública – privada de los espacios comunes no construidos, la construcción de este indicador se realiza mediante la suma ponderada de las variables percepción vecinal y física - territorial, la primera ponderada por un peso del 30% y la segunda con un 70%. Este indicador permite establecer los niveles de transición pública – privada de los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura de la muestra representativa regional. Los valores fluctúan entre 0 y 4,2, donde 0 son espacios comunes no construidos con características totalmente públicas y 4,2 son espacios comunes no construidos con características

totalmente privadas, la representación territorial de este indicador permitirá proyectar diversas intervenciones estratégicas que permitirán dar solución a las principales problemáticas de estos espacios.

El indicador de transición público – privado puede variar en los siguientes valores:

Tabla N°11: Tabla de niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador de percepción vecinal y análisis morfológico de áreas comunes no construidas.

Valor	0	0 – 0,84	0,84 – 1,68	1,68 – 2,52	2,52 – 3,36	3,36 - 4,2	4,2
Nivel de Transición	totalmente publico	prácticamente publico	mas público que privado	ni público ni privado	mas privado que publico	prácticamente privado	totalmente privado

Nota: Fuente Elaboración Propia

Caso Población Pedro Aguirre Cerda

Percepción vecinal

Al realizar el análisis de la percepción vecinal mediante la ponderación de encuesta de percepción al dirigente del conjunto habitacional Pedro Aguirre Cerda de la comuna de Quillota, se determinó que los valores de las preguntas son las siguientes:

Tabla N°12: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador de percepción vecinal.

pregunta	ponderación
1	1
2	0,5
3	1
4	0
5	1

6	0,5
7	0
total	4

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las preguntas ponderadas da un total de 4, de un máximo de 7, al darle el peso del 30% queda con un valor final de 1,2 de un máximo de 2,1.

Físico – Territorial

Al realizar el análisis físico territorial correspondiente a las 3 variables, que buscan entender las condiciones morfológicas del condominio social Pedro Aguirre Cerda, mediante la relación porcentual del espacio común no construido, se determinaron los siguientes valores:

Tabla N°13: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador físico territorial.

variable	Ponderación
1	1
2	1
3	1
total	3

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las variables ponderadas da un total de 3, de un máximo de 3, al darle el peso del 70%, queda con un valor de 2,1 de un máximo de 2,1.

Nivel de transición Público – Privado

Al unir las 2 variables percepción vecinal y física – territorial, se pudo sacar el indicador “nivel de transición público – privado” para el condominio social Pedro Aguirre Cerda, cuyo valor total es de **3,3** de un máximo de 4,2 lo que indica que las características físicas –

territoriales y la percepción de la comunidad, muestra que este condominio social posee dinámicas en los espacios comunes **“más privadas que públicas”**. Lo que permite comprender formas de intervención para mejorar las características actuales de estos espacios comunes no construidos.

Esta situación se debe a los siguientes elementos:

- Alto nivel organizacional de la comunidad.
- Gran cantidad de acciones concretas con la finalidad de mejorar los espacios comunes.
- Vinculación a estamentos públicos y privados para mejorar los espacios comunes.
- Área acotada y administrable de los espacios comunes no construidos
- Espacios comunes no construidos consolidados y mantenidos.

Todos estos elementos permiten considerar que los espacios comunes no construidos responden a una orgánica privada del espacio, en su mayoría, y esto además permite establecer estrategias o acciones que permitirán mejorar las problemáticas que aun suscitan en los terrenos del conjunto habitacional.



Imagen N° 28: Condominio Social Pedro Aguirre Cerda. Quillota. Fuente: Imagen Google Earth.

Caso Población Recreo Alto Carabineros 1, 2 y 3

Percepción vecinal

Al realizar el análisis de la percepción vecinal mediante la ponderación de encuesta de percepción a la dirigente del conjunto habitacional Recreo Alto Carabineros 1,2 y 3 de la comuna de Viña del Mar, se determinó que los valores de las preguntas son las siguientes:

Tabla N° 14: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador de percepción vecinal.

pregunta	ponderación
1	1
2	1
3	1

4	0,5
5	1
6	0,5
7	0
total	5

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las preguntas ponderadas da un total de 5, de un máximo de 7, al darle el peso del 30% queda con un valor final de 1,5 de un máximo de 2,1.

Físico – Territorial

Al realizar el análisis físico territorial correspondiente a las 3 variables, que buscan entender las condiciones morfológicas del condominio social Recreo Alto Carabineros 1, 2 y 3, mediante la relación porcentual del espacio común no construido, se determinaron los siguientes valores:

Tabla N°15: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador físico territorial.

variable	ponderación
1	1
2	1
3	1
total	3

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las variables ponderadas da un total de 3, de un máximo de 3, al darle el peso del 70%, queda con un valor de 2,1 de un máximo de 2,1.

Nivel de Transición Público – Privado

Al unir las 2 variables percepción vecinal y física – territorial, se pudo sacar el indicador “nivel de transición público – privado” para el condominio social Recreo Alto 1, 2 y 3 de la

comuna de Viña del Mar, cuyo valor total es de **3,6** de un máximo de 4,2 lo que indica que las características físicas – territoriales y la percepción de la comunidad, muestra que este condominio social posee dinámicas en los espacios comunes **“prácticamente privados”**. Ósea se refiere a un condominio privado que responde orgánica y vecinalmente a una comunidad bien organizada, con altos conocimientos sobre la ley de copropiedad, altos niveles de apropiación y satisfechos con el lugar donde viven, representados en la mantención y calidad de sus espacios comunes. Esto permite comprender algunas formas de intervención para mejorar las situaciones que aún no se subsanan en el condominio social.

Esta situación se debe a las siguientes condiciones:

- Alto conocimiento de la ley de copropiedad.
- Buena organización comunal.
- Acciones concretas para el mejoramiento de los espacios comunes no construidos.
- Espacios comunes no construidos pequeños y administrables.
- Alto porcentaje de espacios comunes no construidos no consolidados, bien mantenidos.

A pesar de considerarse prácticamente un condominio social que responde a orgánicas morfológicas prácticamente privadas, al igual que perceptivamente en su uso y administración de los habitantes, encontrando escasas problemáticas en los espacios comunes no construidos, igualmente se pueden establecer estrategias o acciones que permitirán mejorar las características de los terrenos de la copropiedad, enfocadas a un uso más público del espacio.



Imagen N° 29: Condominio Social Recreo Alto Carabineros 1,2 y 3. Viña del Mar. Fuente: Elaboración Propia, Marzo 2018.

Caso Población La Concepción

Percepción vecinal

Al realizar el análisis de la percepción vecinal mediante la ponderación de encuesta de percepción a los dirigentes del conjunto habitacional La Concepción del sector de Miraflores en Viña del Mar, se determinó que los valores de las preguntas son las siguientes:

Tabla N°16: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador de percepción vecinal.

Pregunta	Ponderación
1	0,5
2	1
3	0,5
4	1
5	1
6	0
7	1
total	5

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las preguntas ponderadas da un total de 5, de un máximo de 7, al darle el peso del 30% queda con un valor final de 1,5 de un máximo de 2,1.

Físico– Territorial

Al realizar el análisis físico territorial correspondiente a las 3 variables, que buscan entender las condiciones morfológicas del condominio social La Concepción, mediante la relación porcentual del espacio común no construido, se determinaron los siguientes valores:

Tabla N°17: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador físico territorial.

variable	ponderación
1	0
2	1
3	1
total	2

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las variables ponderadas da un total de 2, de un máximo de 3, al darle el peso del 70%, queda con un valor de 1,4 de un máximo de 2,1.

Nivel de transición Público – Privado

Al unir las 2 variables percepción vecinal y física – territorial, se pudo sacar el indicador “nivel de transición público – privado” para el condominio social La Concepción, cuyo valor total es de **2,9** de un máximo de 4,2 lo que indica que las características físicas – territoriales y la percepción de la comunidad, muestra que este condominio social posee dinámicas en los espacios comunes **“más privado que publico”**. Lo que permite comprender formas de intervención para mejorar las características actuales de estos espacios comunes no construidos.

Esta situación se debe a los siguientes elementos:

- Alto nivel organizacional de la comunidad.
- Conocimiento de la ley de la copropiedad
- Vinculación a estamentos públicos y privados para mejorar los espacios comunes.
- Espacios comunes no construidos consolidados y mantenidos.

Estas situaciones permiten considerar que los espacios comunes no construidos responden a una orgánica privada del espacio, y esto además puede definir estrategias o acciones que permitirán mejorar las problemáticas que aun suscitan en los terrenos del conjunto habitacional.



Imagen N°30: Condominio Social La Concepción. Viña del Mar. Fuente: Imagen Google Earth.

Caso Villa Dulce norte Ampliación – Villa Génesis

Percepción vecinal

Al realizar el análisis de la percepción vecinal mediante la ponderación de encuesta de percepción a la dirigente de los conjuntos habitacionales Villa Dulce y Villa Génesis del sector de Miraflores en Viña del Mar, se determinó que los valores de las preguntas son las siguientes:

Tabla N°18: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador de percepción vecinal.

pregunta	ponderación
1	0,5
2	1
3	0,5
4	0

5	1
6	0
7	0
total	3

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las preguntas ponderadas da un total de 3, de un máximo de 7, al darle el peso del 30% queda con un valor final de 0,9 de un máximo de 2,1.

Física – Territorial

Al realizar el análisis físico territorial correspondiente a las 3 variables, que buscan entender las condiciones morfológicas de los condominios sociales Villa Dulce Ampliación y Villa Génesis, mediante la relación porcentual del espacio común no construido, se determinaron los siguientes valores:

Tabla N° 19: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador físico territorial.

variable	ponderación
1	1
2	0
3	0
total	1

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las variables ponderadas da un total de 1, de un máximo de 3, al darle el peso del 70%, queda con un valor de 0,7 de un máximo de 2,1.

Nivel de Transición Público – Privado

Al unir las 2 variables percepción vecinal y física – territorial, se pudo sacar el indicador “nivel de transición público – privado” para los condominios sociales Villa Dulce y Villa Génesis, cuyo valor total es de **1,6** de un máximo de 4,2 lo que indica que las características físicas – territoriales y la percepción de la comunidad, muestra que este condominio social posee dinámicas en los espacios comunes “**más público que privado**”. Lo que permite comprender formas de intervención para mejorar las características actuales de estos espacios comunes no construidos.

Esta situación se debe a las siguientes situaciones:

- Bajo nivel organizacional de la comunidad.
- Niveles Altos de inseguridad y contaminación en espacios comunes.
- Espacios comunes no construidos consolidados y mantenidos.

Todos estos elementos permiten considerar que los espacios comunes no construidos responden a una orgánica pública del espacio, en su mayoría, y esto además permite establecer estrategias o acciones que permitirán mejorar las problemáticas que suscitan en los terrenos del conjunto habitacional.



Imagen N°31: Condominio Social Villa Génesis Viña del Mar. Fuente: Elaboración propia.

Caso Población Puertas del Sol

Percepción vecinal

Al realizar el análisis de la percepción vecinal mediante la ponderación de encuesta de percepción al dirigente del conjunto habitacional Puertas del Sol de la comuna de Llay Llay, se determinó que los valores de las preguntas son las siguientes:

Tabla N°20: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador de percepción vecinal.

pregunta	ponderación
1	0,5
2	0
3	0

4	0,5
5	1
6	0,5
7	0
total	2,5

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las preguntas ponderadas da un total de 2,5, de un máximo de 7, al darle el peso del 30% queda con un valor final de 0,75 de un máximo de 2,1.

Físico – Territorial

Al realizar el análisis físico territorial correspondiente a las 3 variables, que buscan entender las condiciones morfológicas del condominio social Puertas del Sol, mediante la relación porcentual del espacio común no construido, se determinaron los siguientes valores:

Tabla N°21: Ponderación niveles de transición público –privado, según valor calculado con indicador físico territorial.

variable	ponderación
1	1
2	0
3	1
total	2

Nota: Fuente Elaboración Propia

La sumatoria de los valores de cada una de las variables ponderadas da un total de 2, de un máximo de 3, al darle el peso del 70%, queda con un valor de 1,4 de un máximo de 2,1.

Nivel Transición Público – Privado

Al unir las 2 variables percepción vecinal y física – territorial, se pudo sacar el indicador “nivel de transición público – privado” para el condominio social Puertas del Sol, cuyo valor total es de **2,15** de un máximo de 4,2 lo que indica que las características físicas – territoriales y la percepción de la comunidad, muestra que este condominio social posee dinámicas en los espacios comunes “**ni público ni privado**”. Ósea se refiere a una situación intermedia donde las características morfológicas del condominio social se direccionan a una situación más privada, a diferencia de la percepción de la comunidad, la cual tiene una mirada más pública del espacio común. Lo que permite comprender algunas formas de intervención para mejorar las características actuales de estos espacios comunes no construidos.

Esta situación se debe a las siguientes condiciones:

- Desconocimiento de la ley de copropiedad.
- No hay acciones concretas para mejorar los espacios comunes no construidos
- Espacios comunes no construidos pequeños y administrables.
- Alto porcentaje de espacios comunes no construidos no consolidados, bien mantenidos.

Todos estos elementos permiten considerar que los espacios comunes no construidos responden a una orgánica mixta entre lo privado de la morfología del espacio y lo público de la condición de uso de la comunidad, y esta situación permite establecer estrategias o acciones que permitirán mejorar las problemáticas que suscitan en los terrenos del conjunto habitacional.



*Imagen*N°32: Condominio Social La Concepción. Viña del Mar. Fuente: Imagen Google Earth.

PROPUESTAS

Acciones que permitan mejorar las condiciones de las áreas de transición de los espacios comunes de Condominios Sociales en Altura.

Al identificar claramente los niveles de transición público-privado de cada uno de los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura analizados, es factible proponer acciones que mejoren las condiciones actuales de las áreas que presentan mayores problemáticas, reconociendo la condición pública – privada del espacio. Para esto se propondrán acciones, gestiones, elementos o instrumentos de carácter público o privado en formato plan maestro, con propuesta de intervenciones físicas y sociales de cada uno de los conjuntos respondiendo a los instrumentos ejecutados en el transcurso de esta investigación.

1. Caso condominio social Pedro Aguirre Cerda

Para el caso de este condominio social, cuyo valor del indicador “nivel de transición público – privado” fue de 3,3, esto significa que la orgánica física – territorial y la percepción vecinal del espacio común no construido se evidencia de forma “más privado que publico”, por ende se buscara realizar intervenciones sociales y físicas en los espacios que presentan las mayores problemáticas de la copropiedad.

En el plan Maestro de intervención del espacio común no construido del condominio social Pedro Aguirre Cerda se definieron 3 acciones de carácter social y 3 acciones de carácter físico , denominándose plan de gestión física y plan de gestión vecinal o social:

Plan de gestión física:

1. Se propone definir áreas de acopio de basura, o puntos limpios, esto permitirá administrar de mejor manera los residuos fabricados por los vecinos, además de generar orden en las acciones que se realizan dentro del espacio común, permitiendo mejorar las condiciones ambientales de la copropiedad.
2. Se propone instalar por toda la copropiedad luminarias peatonales, que permitan mejorar la sensación de inseguridad que presenta la comunidad en los espacios comunes, acompañado con iluminación en el espacio público, principalmente en las aceras adyacentes del condominio social.
3. Se propone un plan de equipamiento enfocado a adultos mayores mediante máquinas de ejercicios, juegos de mesa, escaños u otros elementos que se instalaran en los sectores más abandonados de la copropiedad, lo que permitirá darle más vida al espacio común no construido del conjunto, lo que se traducirá en mayor ocupación del espacio que en la actualidad es un eriazo.

Plan de gestión vecinal:

- 1- Se propone a la comunidad realizar capacitaciones para reconocer y entender la ley de copropiedad, lo cual se traducirá en la administración eficiente de los espacios comunes del condominio social.
2. Se propone a la comunidad la Postulación a fondos ambientales, lo cual permitirá afianzar la orgánica de la comunidad, además de generar conocimiento en las formas de manejo de especies y la buena gestión de los residuos producidos por vecinos del conjunto habitacional.

- Se propone a la comunidad generar coordinación con organismos de seguridad pública, como lo son carabineros o policía de investigaciones, con la finalidad de resolver las situaciones delictuales presentes en la copropiedad o adyacente a esta.



Mapa N° 21: Plan de maestro de intervenciones físicas y vecinales Condominio Social Pedro Aguirre Cerda, Quillota Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

2. Caso condominio social Recreo Alto Carabineros 1,2 y 3

Para el caso de este condominio social, cuyo valor del indicador “nivel de transición público – privado” fue de 3,6, esto significa que la orgánica física – territorial y la percepción vecinal del espacio común no construido se evidencia de forma “prácticamente privada”, por ende se

buscara realizar intervenciones sociales y físicas en los espacios que puedan llegar a presentar las características más desfavorables.

En el plan Maestro de intervención del espacio común no construido del condominio social Recreo Alto 1, 2 y 3 se definieron 3 acciones de carácter social y 3 acciones de carácter físico , denominándose plan de gestión física y plan de gestión vecinal o social:

Plan de gestión física:

1. Se propone consolidar área verde en el sector periférico del conjunto habitacional, mediante jardineras, equipamiento deportivo y recreativo, situación que permitirá apropiarse de los espacios abandonados de la copropiedad.
2. Se propone vincular el espacio residual privado abandonado, una vez ya este consolidado, a la ocupación pública, esto permitirá permear el uso de la comunidad del exterior del conjunto habitacional, esto mediante la apertura de una parte del cierre perimetral, y la incorporación de accesos peatonales.
3. Se propone instalar por toda la copropiedad luminarias peatonales, que permitan mejorar la sensación de inseguridad que presenta la comunidad en los espacios comunes no construidos.

Plan de gestión vecinal:

- 1- Se propone a la comunidad realizar coordinaciones con organismos enfocados al tratamiento con adultos mayores (SENAMA), debido a la alta tasa de envejecimiento que posee este conjunto habitacional.

2. Se propone a la comunidad la Postulación a fondos ambientales, lo cual permitirá afianzar la orgánica de la comunidad, además de generar conocimiento en las formas de manejo de especies y la buena gestión de los residuos producidos por vecinos del conjunto habitacional.
3. Se propone a la comunidad generar coordinación con organismos de seguridad pública, como lo son carabineros o policía de investigaciones, con la finalidad de resolver las situaciones delictuales presentes en la copropiedad o adyacente a esta.



Mapa N° 22: Plan de maestro de intervenciones físicas y vecinales Condominio Social Recreo Alto Carabineros 1,2 y 3, Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

3. Caso Condominio social La Concepción

Para el caso del conjunto habitacional La Concepción de la comuna de Viña del Mar, cuyo “nivel de transición público – privado” fue de 2,9, esto significa que la organiza física – territorial y la percepción vecinal del espacio común no construido se evidencia de forma “más privado que publico”, por tanto se buscara realizar intervenciones sociales y físicas en los espacios que presentan las mayores problemáticas de la copropiedad.

En el plan Maestro de intervención del espacio común no construido del condominio social La Concepción se definieron 3 acciones de carácter social y 3 acciones de carácter físico , denominándose plan de gestión física y plan de gestión vecinal o social:

Plan de gestión físico:

1. Se propone consolidar las circulaciones interiores que conectan los distintos edificios del condominio social, mediante pavimentación de las vías de acceso peatonal de la copropiedad, lo que dará solución a las problemáticas del barro que se suscita principalmente en invierno, esta intervención vendrá a consolidar la mirada más publica del espacio común, pudiendo generar recorridos más amigables, permitiendo una utilización más comunitaria del espacio.
2. Se propone construir un cierre perimetral que separe las acciones negativas que genera la empresa de agua potable ESVAL ubicada dentro de la copropiedad, esto se realizara al contener las actividades y disminuir la cantidad de espacio que la comunidad deberá administrar, dando como resultado la disminución de escombros, y por ende la mejora de las condiciones ambientales de los espacios comunes no construidos del condominio social en altura.

3. Se propone definir áreas de acopio de basura, esto permitirá administrar de mejor manera los residuos fabricados por los vecinos, además de generar orden en las acciones que se realizan dentro del espacio común.

Plan de gestión vecinal

1. Se propone que la comunidad del condominio social en altura La Concepción, pueda constituir el comité de administración y definir el reglamento interno de la copropiedad, esto permitirá ordenar las acciones realizadas en los espacios comunes. Generar protocolos de acción en relación a las problemáticas que se evidencian, como es la situación ambiental y la consolidación de la circulación interna del condominio, para esto se necesitara una directa asesoría de la sección jurídica del municipio de Viña del Mar.
2. Se propone a la comunidad la Postulación a fondos ambientales, lo cual permitirá afianzar la orgánica de la comunidad, además de generar conocimiento en las formas de manejo de especies y la buena gestión de los residuos producidos por vecinos del conjunto habitacional.
3. Se propone a la comunidad generar coordinaciones con la empresa ESVAL, para conocer las acciones que realizan a la hora del manejo de los residuos, además de coordinarse para realizar acciones conjuntas como operativos de limpiezas.



Mapa N° 23: Plan de maestro de intervenciones físicas y vecinales Condominio Social La Concepción, Viña del Mar Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

4. Caso Villa Dulce norte Ampliación – Villa Génesis

Para el caso de los conjuntos habitacionales Villa Dulce norte y Villa Génesis de la comuna de Viña del Mar, cuyo “nivel de transición público – privado” fue de 1,6, esto significa que la organiza física – territorial y la percepción vecinal del espacio común no construido se evidencia de forma “más público que privado”, por tanto se buscara realizar intervenciones sociales y físicas en los espacios que presentan las mayores problemáticas de la copropiedad.

En el plan Maestro de intervención del espacio común no construido de los condominios sociales Villa Dulce y Villa Génesis se definieron 3 acciones de carácter social y 3 acciones de carácter físico , denominándose plan de gestión física y plan de gestión vecinal o social:

Plan de gestión físico:

1. Se propone construir un cierre perimetral que separe las torres de alta tensión, del resto de la copropiedad, esto permitirá mejorar las condiciones de seguridad y riesgo que sufren los vecinos del condominio social.
2. Se propone definir áreas de acopio de basura, esto permitirá administrar de mejor manera los residuos fabricados por los vecinos, además de generar orden en las acciones que se realizan dentro del espacio común. Lo que permitirá mejorar la situación medioambiental de los espacios comunes.
3. Se propone instalar por toda la copropiedad luminarias peatonales, que permitan mejorar la sensación de inseguridad que presenta la comunidad en los espacios comunes, acompañado con iluminación en el espacio público, principalmente en las aceras adyacentes del condominio social.

Plan de gestión vecinal

1. Se propone a la comunidad generar coordinación con organismos de seguridad pública, como lo son carabineros o policía de investigaciones, con la finalidad de resolver las situaciones delictuales presentes en la copropiedad o adyacente a esta.
2. Se propone a la comunidad la Postulación a fondos ambientales, lo cual permitirá afianzar la orgánica de la comunidad, además de generar conocimiento en las formas de manejo de especies y la buena gestión de los residuos producidos por vecinos del

conjunto habitacional. Además de un plan de manejo de mascota, como lo son esterilización y desparasitación.

3. Se propone a la comunidad generar talleres de participación ciudadana, mediante temáticas sobre formas de actuar del dirigente social, con la finalidad de estimular la participación interna de sus habitantes.



Mapa N°24: Plan de maestro de intervenciones físicas y vecinales Condominios Sociales Villa Dulce y Villa Génesis, Viña del Mar Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

5. Caso Condominio Social Puertas del sol

Para el caso del conjunto habitacional Puertas del sol de la comuna de Llay Llay, cuyo “nivel de transición público – privado” fue de 2,15, significando que la organiza física – territorial y la

percepción vecinal del espacio común no construido, se muestra de forma “ni público ni privado”, por tanto responde a una situación mixta por tanto se buscara realizar intervenciones sociales y físicas en los espacios que puedan dar solución a las problemáticas que responden a esta condición.

En el plan Maestro de intervención del espacio común no construido del condominio social se definieron 3 acciones de carácter social y 3 acciones de carácter físico, a los cuales se les denomino plan de gestión físico y plan de gestión vecinal o social:

Plan de gestión física:

1. Se propone construir un cierre perimetral que contenga las áreas comunes no construidas del conjunto habitacional, esto aumentara la percepción de seguridad y permitirá consolidar las áreas verdes que se encuentran abandonadas y en mal estado.
2. Se propone consolidar las áreas verdes abandonadas o destruidas, mediante la instalación de equipamiento deportivo, recreativo y ocio, para el uso de niños y adultos mayores, esto permitirá la ocupación de las áreas comunes no construidas del condominio social en altura.
3. Se propone instalar por toda la copropiedad luminarias peatonales, que permitan mejorar la sensación de seguridad que presenta la comunidad en los espacios comunes, acompañado con iluminación en el espacio público, principalmente en las aceras adyacentes del condominio social.

Plan de gestión vecinal:

1. Se propone a la comunidad generar coordinación con organismos de seguridad pública, como lo son carabineros o policía de investigaciones, con la finalidad de resolver las situaciones delictuales presentes en la copropiedad o adyacente a esta.
2. Se propone a la comunidad la Postulación a fondos ambientales, lo cual permitirá afianzar la orgánica de la comunidad, además de generar conocimiento en las formas de manejo de especies y la buena gestión de los residuos producidos por vecinos del conjunto habitacional. Además de un plan de manejo de mascota, como lo son esterilización y desparasitación.
3. Se propone a la comunidad generar talleres de participación ciudadana, mediante temáticas sobre formas de actuar del dirigente social, con la finalidad de estimular la participación interna de sus habitantes y permita el conocimiento de la ley de copropiedad con el reglamento que los rige.



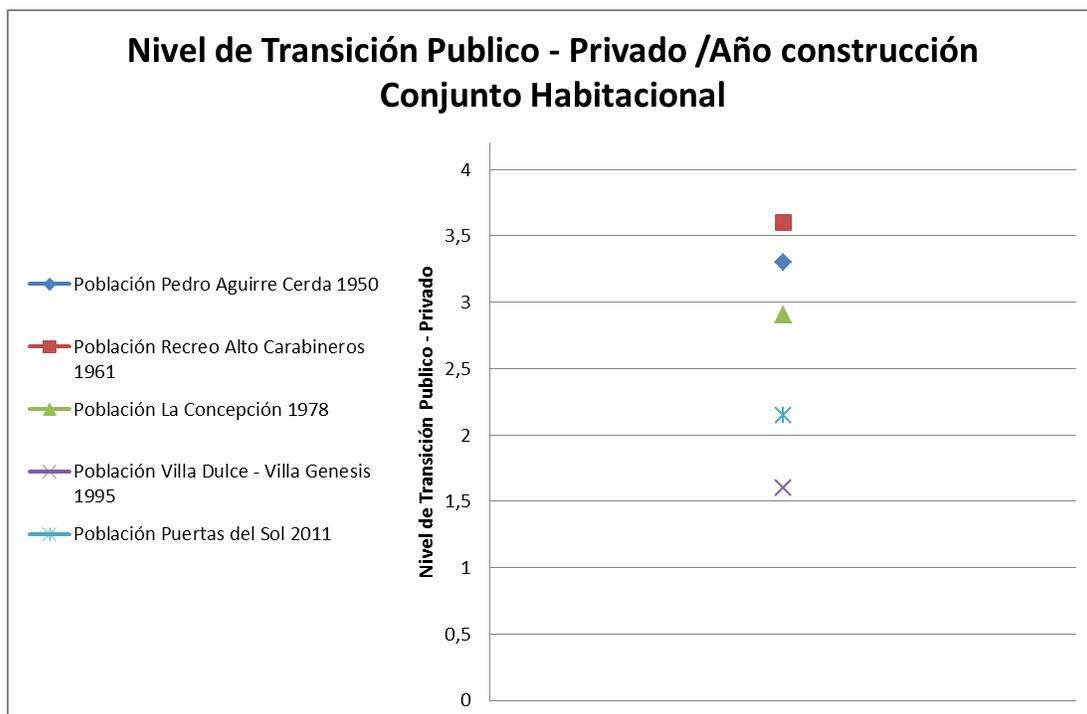
Mapa N° 25: Plan de maestro de intervenciones físicas y vecinales Condominio Social Puertas del Sol Viña del Mar. Elaboración propia mediante sistema de información geográfica ARCGIS.

CONCLUSIONES

Al finalizar el análisis de cada uno de los condominios sociales en altura, mediante la identificación de los niveles de transición público – privado, de los 5 conjuntos habitacionales definidos para la muestra, es posible concluir lo siguiente:

1. Los conjuntos habitacionales que tienen mayor antigüedad en su construcción, poseen niveles de transición público– privado más altos. Esto se traduce, en espacios comunes no construidos que morfológica y vecinalmente se comportan como territorios privados. A diferencia de los conjuntos habitacionales más nuevos, donde los espacios comunes no construidos se comportan morfológica y vecinalmente como territorios públicos.

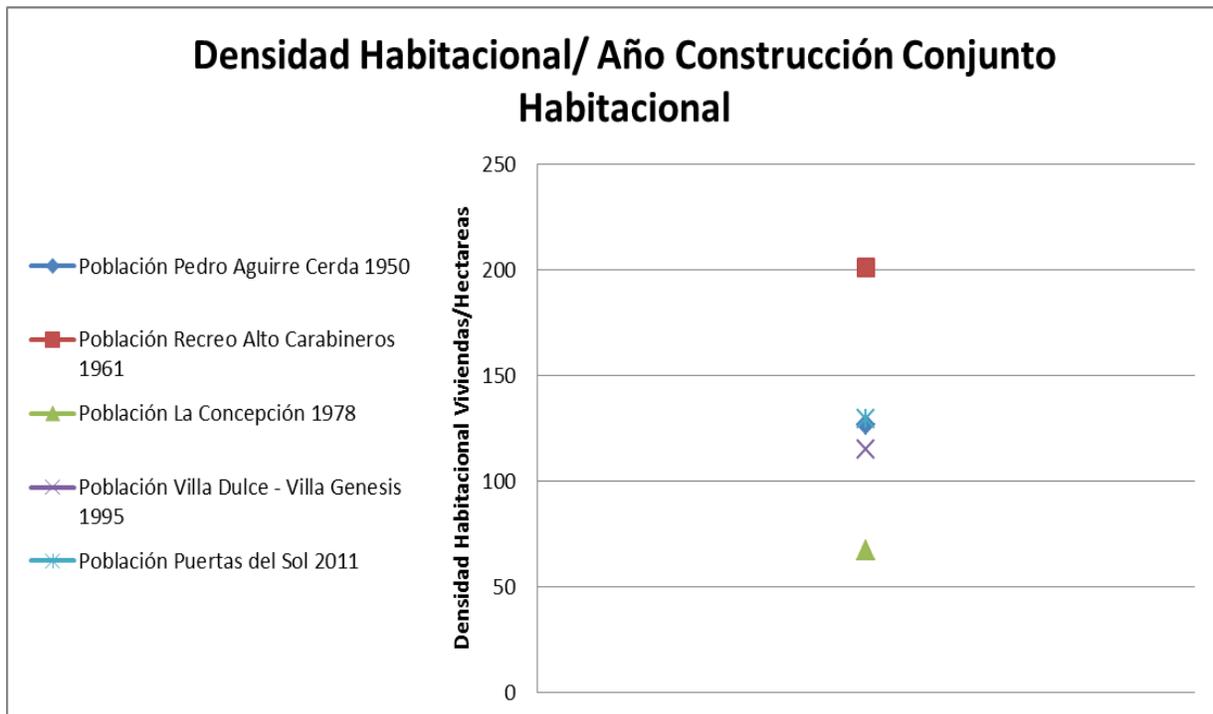
Grafico N°1



Nota: Fuente Elaboración Propia

2. Los Condominios sociales en altura, que tienen mayor antigüedad se encuentran más densamente poblados, debido a que el área del lote en el cual se emplazan es menor. A diferencia de los conjuntos más nuevos, ya que los primeros obedecen a diseños que incorporan la posibilidad de administración privada de los espacios comunes entregados a la comunidad. No ocurriendo así en los condominios de la década del 80 y 90 cuyos espacios comunes no respondían a esta lógica de administración vecinal caracterizándose por la extensión de sus copropiedades.

Grafico N°2



Nota: Fuente Elaboración Propia

3. los niveles de satisfacción vecinal de la comunidad de los condominios sociales en altura tienen directa relación con los niveles de transición pública – privada de los espacios comunes no construidos. Las comunidades que poseen niveles más altos de satisfacción

se relacionan con sus espacios comunes no construidos de manera más privada, a diferencia de comunidades menos satisfechas, las cuales se relacionan con sus espacios comunes de forma más pública.

Tabla N°11: Condominio social y su nivel de Satisfacción relacionada a los espacios comunes no construidos.

Nivel de satisfacción	Condominio social en altura
regular	Población Pedro Aguirre Cerda 1950
satisfecho	Población Recreo Alto Carabineros 1961
regular	Población La Concepción 1978
insatisfecho	Población Villa Dulce - Villa Génesis 1995
insatisfecho	Población Puertas del Sol 2011

Nota: Fuente Elaboración Propia.

- los niveles de organización y conocimiento de la ley de copropiedad son mayores en las comunidades de los condominios que poseen niveles de transición público – privado, más altos ósea enfocado a características privadas de los espacios comunes no construidos, contrario a lo sucedido en las comunidades que poseen bajos niveles de organización y conocimiento de la ley de copropiedad, cuyos niveles de transición público –privado, son más cercano a características públicas de estos territorios.

Tabla N°12: Condominios sociales en altura, su nivel organizacional, conocimiento de la ley de copropiedad por parte de y nivel de transición público privado de los espacios comunes no construidos.

condominio social en altura	nivel organizacional	conocimiento ley de copropiedad	nivel de transición público - privado
población Pedro Aguirre cerda	buena	Regular	Mas Privado que

1950			publico
población recreo alto carabineros	buena	buena	Prácticamente Privado
1961			
población la concepción 1978	regular	buena	Mas Privado que publico
población villa dulce - villa génesis	regular	buena	Mas Publico que privado
1995			
población puertas del sol 2011	regular	mala	Ni Publico ni Privado

Nota: Fuente Elaboración Propia.

5. El porcentaje de área mantenida de los espacios comunes no construidos no consolidados son mayores en los conjuntos habitacionales que se relacionan de forma más privada. Y la mantención es menor en los conjuntos habitacionales cuyos espacios comunes no construidos poseen características más públicas.

Grafico N°2



Nota: Fuente Elaboración Propia.

En definitiva la hipótesis sobre: “*Los espacios comunes no construidos de los condominios sociales en altura, son áreas de transición público-privada, esta condición genera problemáticas físicas y sociales, que se traducen en patologías urbanas que afectan a la comunidad*”, es **corroborada** ya que al realizar el indicador de transición público – privado, se pudo determinar que los espacios comunes no construidos pueden variar de lo totalmente público a lo totalmente privado, pasando por situaciones mixtas, estas condicionadas por las características morfológicas del conjunto habitacional y la percepción de la comunidad. Esta condición público – privado, genera problemáticas que se traducen en patologías urbanas, como lo son: contaminación ambiental, abandono de espacios comunes, tomas ilegales de terrenos entre otras, que afectan directamente a las formas de habitar de las comunidades de los condominios sociales en altura.

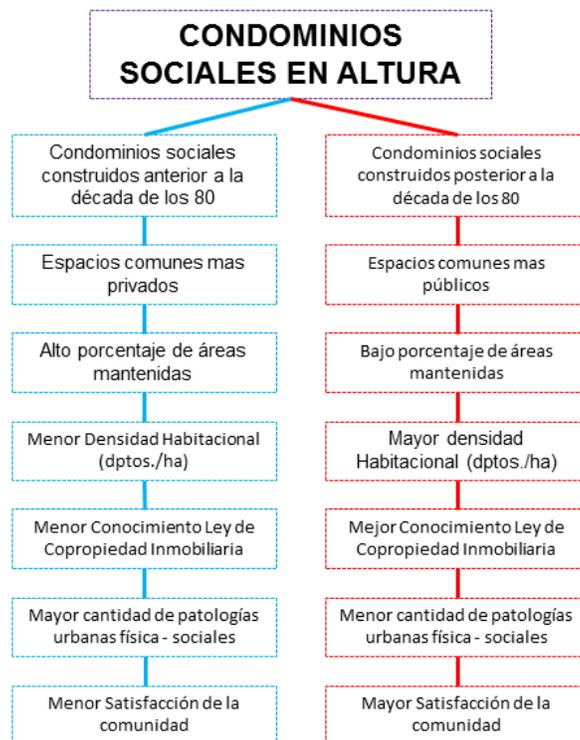


Imagen N° 33: Mapa esquemático de conclusiones. Fuente: elaboración propia.

BIBLIOGRAFÍA

- **Libro:** Augé Marc, Los No lugares, espacios del Anonimato, Gedisa. 1992. España.
- **Libro:** Galeano, Claudio, Antofagasta: pasado presente y futuro, 2010. Chile.
- **Libro:** Jordi Borja y Manuel Castells, Local y Global: la gestión de las ciudades en la era de la información, Santillana ediciones generales. 1997. México.
- **Libro:** La dimensión humana en el espacio público, recomendaciones para el análisis y el diseño, MINVU y PNUD. 2017. Chile.
- **Libro:** Norberg-Schulz, Christian Arquitectura Occidental, Gustavo Gili. 1983. España.
- **Libro:** Skewes, Juan Carlos, De invasor a deudor: el éxodo de los campamentos a las viviendas sociales en Chile, Ediciones sur profesionales. 2010. Chile.
- **Libro:** Vivienda Social en Copropiedad, Catastro de Condominios Sociales, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Secretaria de Barrios. 2013. Chile.
- **Publicación:** De Mattos, Carlos, Santiago de Chile de cara a la globalización ¿Otra ciudad? Ponencia presentada al seminario internacional “El desafío de las áreas metropolitanas en el mundo globalizado. Una Mirada a Europa y américa latina”, 2002. España.
- **Publicación:** Elorduy María del Carmen, Territorios Polares, Universidad Anáhuac. 2000. México.
- **Publicación:** Estudio técnico de Base, Barrio Aconcagua sur de Quillota, programa de recuperación de Barrios. MINVU, 2013, Chile.
- **Publicación:** Figueroa, José M, La copropiedad Inmobiliaria nuevo régimen legal, editorial jurídica. 2002. Chile.

- **Publicación:** Lima, Edgardo; Hernández, Victorio & Bissio, J francisco, Hormigón Armado: Notas sobre su evolución y la de su teoría. Ponencia presentada al seminario sobre fundamentos de la resistencia de materiales, facultad de ingeniería, universidad nacional de la Plata, disponible en:

<http://www.ing.unlp.edu.ar/construcciones/hormigon/ejercicios/Sem-ha-1.pdf>.
- **Publicación:** Martínez, Luis Chile 50 años de Vivienda Social 1943 – 1993, Universidad de Valparaíso, Facultad de Arquitectura. 1993. Chile.
- **Publicación:** Pavez, María Isabel, Los conceptos de Unidad vecinal y barrio en la teoría y práctica urbanística. Antigüedad, siglo XIX, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de departamento de urbanismo. 2008. Chile.
- **Publicación:** Reglamento Fondo solidario de la vivienda, MINVU, 2010. Chile.
- **Tesis de Grado:** Hidalgo, Rodrigo, La Vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX, Instituto de geografía, pontífice Universidad Católica de Chile, centro de investigación Barros Arana. 2004. Chile.
- **Tesis de Grado:** Moreno y Vergara, La seguridad social en Chile, periodo 1924 – 1980, universidad de Chile, 2013, Chile.
- **Tesis de Grado:** Rivas Rebolledo. Cesar Antonio, Evaluación territorial de sitios eriazos definidos para la implementación de parques urbanos en el gran Santiago, Universidad de Chile. 2005. Chile.
- **Tesis de Grado:** Torreblanca, Rodrigo, Cosmovisión y Hábitat en una toma de terreno, el caso de la toma Felipe Camiroaga, forestal alto, Viña del Mar, , escuela de arquitectura y diseño PUCV.2013. Chile.
- **Base de datos:** Archivo Digital Biblioteca nacional de Chile. 2018.

- **Base de datos:** Memoria Chilena DIBAM. Chile.
- **Base de datos:** programa Mejoramiento de Condominios Sociales, Ministerio de vivienda y urbanismo, 2018. Chile.

ANEXOS

Anexo 1

ENCUESTA DE PERCEPCIÓN A DIRIGENTES Y COPROPIETARIOS DE CONDOMINIOS SOCIALES EN ALTURA									
NOMBRE									
CARGO									
AÑOS COMO DIRIGENTE									
NOMBRE DEL CONJUNTO HABITACIONAL									
AÑO CONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL									
1. ¿COMO CONSIDERA USTED EL NIVEL DE ORGANIZACIÓN VECINAL PRESENTE EN SU CONDOMINIO?									
BUENA			REGULAR			MALA			
PORQUE:									
2. ¿CONOCE USTED LA LEY DE COPROPIEDAD? SI ES ASI CUAL ES EL NIVEL DE CONOCIMIENTO DE ESTA?									
SI		NO							
BUENA			REGULAR			MALA			
3. ¿COMO COMUNIDAD SE HAN REALIZADO ACCIONES CONCRETAS PARA MEJORAR LOS ESPACIOS COMUNES?									
SI		NO							
ENUMERE 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7.									
4. ¿Cuál ES SU PERCEPCIÓN EN RELACIÓN A LA SEGURIDAD EN LOS ESPACIOS COMUNES DE SU CONJUNTO?									
BUENA			MALA			REGULAR			
PORQUE									
5. ¿Cómo COMUNIDAD SE HAN VINCULADO CON ALGUNA INSTITUCIÓN PUBLICA O PRIVADA, CON LA FINALIDAD DE MEJORAR O REPARAR SUS ESPACIOS COMUNES?									
SI		NO							
CUAL									
6. ¿Cuál ES SU PERCEPCIÓN EN RELACIÓN A LA CONTAMINACIÓN EN LOS ESPACIOS COMUNES DE SU CONJUNTO?									
BUENA			REGULAR			MALA			
PORQUE									
7. ¿CONSIDERA USTED QUE LOS COPROPIETARIOS AYUDAN A MANTENER Y CUIDAR LOS ESPACIOS COMUNES?									
SI		NO							
PORQUE									
8. ¿Cuáles CREE USTED QUE SON LAS PRINCIPALES PROBLEMATICAS SOCIALES Y FISICAS - AMBIENTALESQUE QUE SE PRESENTAN EN LOS ESPACIOS COMUNES DE SU CONJUNTO? ENUMERE.									
SOCIALES					FISICAS - AMBIENTALES				
1.					1.				
2.					2.				
3.					3.				
4.					4.				
5.					5.				
6.					6.				
9. ¿Cuál CREE USTED DE LAS ANTERIORES PROBLEMATICAS ES LA MAS COMPLEJA?									
1.									
PORQUE									
10. DESPUES DE HABER RESPONDIDO LAS ANTERIORES PREGUNTAS QUE TAN SATISFECHO SE SIENTE USTED CON LOS ESPACIOS COMUNES DE SU CONJUNTO?									
SATISFECHO			REGULAR			INSATISFECHO			
PORQUE									

COLOFÓN

Esta tesis de investigación fue impresa por el autor y empastada en la escuela de Arquitectura y diseño de la pontificia Universidad Católica de Valparaíso. La cual fue realizada el año 2018 en la comuna de Valparaíso, Chile.