



**UNIVERSIDAD
ACADEMIA**
DE HUMANISMO CRISTIANO

ÁREA CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

Los efectos de la Ley de Copropiedad en la vida comunitaria del Condominio Social “Coronel Santiago Bueras”, Lo Prado

Alumnas: Yamara Letelier Bustamante

Javiera Moena Moreno

Profesor Guía: Susana Vallejos Silva

Tesis para optar al Grado Académico de Licenciada en Trabajo Social

Tesis para optar al título de Asistente Social

Santiago, 2017



Índice

Contenido

Índice	2
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	7
Pregunta de Investigación	19
Objetivo General	20
Hipótesis	21
JUSTIFICACIÓN	22
DISEÑO METODOLÓGICO	27
Tipo de Investigación	27
Nivel de Investigación	29
Método de Investigación.....	29
Análisis de los Datos N°1.....	32
Validación y Confiabilidad de la información.....	34
1ª Parte	35
Marco Teórico	35
Capítulo I	36
Barrio.....	36
1.1 Algunos Antecedentes Históricos.....	36
1.2 Conceptualización	37
1.3 Concepto de Barrio desde diversas disciplinas:	38
1.4 Tipos de Barrios.....	39
1.5 Barrios Populares e Identidad Colectiva	41
1.6 Barrio y Políticas Públicas.....	43
1.7 Vida Barrial	44
CAPÍTULO II	47
El Barrio como Comunidad.....	47
1.1 Vida en Comunidad	47
1.2 Convivencia	51
CAPÍTULO III	56
Barrio, Comunidad y Participación.....	56

1.1 Participación Comunitaria.....	56
1.2 Tipos de Participación	59
1.3 Formas de Participación.....	61
1.4 Niveles de participación	61
1.5 Organización Comunitaria.....	66
1.6 Las organizaciones se caracterizan por (Navarro, 2004):.....	68
2ª Parte	71
Marco Referencial	71
Capítulo IV	72
Política Habitacional en Chile.....	72
1.1 Antecedentes Históricos	72
1.2 Política Habitacional en el Siglo XXI	74
Capítulo V	76
Comuna de Lo Prado	76
1.1 Algunos antecedentes históricos de la comuna.....	76
1.2 Antecedentes Demográficos.....	78
1.3 Pobreza.....	79
Tabla N° 4: Población según pobreza CASEN 2011-2013.....	79
1.4 Antecedentes Geográficos	81
1.5 Comunidad “Coronel Santiago Bueras”	82
Capítulo VI	84
Ley de Copropiedad	84
1.1 Historia de la copropiedad en Chile	84
1.2 Ley 19.537 de “Copropiedad Inmobiliaria” 1997 y Condominios Sociales	86
1.3 Derechos y Deberes de los Copropietarios	90
1.4 Reglamento de Copropiedad	91
1.5 Ley 20.168 de “Organización y Administración de Condominios de Viviendas Sociales”, 2007	98
1.6 Programa Protección al Patrimonio Familiar D.S. 255 (2006).....	102
1.7 Objetivos del Decreto Supremo 255	104
1.8 Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales.....	107
3ª Parte.....	110

Análisis y Conclusiones.....	110
Capítulo VI.....	111
Análisis.....	111
1.1 Concepto Participación y Convivencia	113
1.2 Asistencia en Asambleas	114
1.3 Motivación	119
1.4 Organización en los Condominios	121
1.5 Organización y Reglamento de Copropiedad.....	123
1.6 Autoevaluación del Comité de Administración.....	126
1.7 Concepto	127
Sobre el significado de convivencia	127
1.8 Sobre los conflictos y los Espacios Comunes	131
1.9 Sobre la Convivencia y la Comunicación	137
Conclusiones Finales	141
Aportes al Trabajo Social.....	149
Hallazgos	152
BIBLIOGRAFÍA.....	153
Anexo nº1: encuesta residentes	160
Anexo nº2: operacionalización de variables	163
Anexo nº3: pauta grupo focal	169
Anexo nº4: Fotografías del Proceso	172

INTRODUCCIÓN

En esta investigación efectuada por las alumnas de quinto año de la carrera de Trabajo Social de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano, se abordó el ámbito social de la temática concerniente a la Ley de Copropiedad 19.537 la cual se crea con la finalidad de regular y normar la vida comunitaria de los residentes de Condominios de Viviendas Sociales. En esta ocasión se trabajó con los dirigentes, delegados, integrantes de la junta de vecinos, miembros del comité de administración y por sobre todo los vecinos y vecinas que viven en los Condominios Sociales de “Coronel Santiago Bueras” pertenecientes a la comuna de Lo Prado, compuestos por 427 familias, distribuidas en seis sectores. En esta ocasión se intervinieron tres sectores representativos de la comunidad.

En complemento con esta Ley, y producto de un deterioro en la condiciones de habitabilidad de las viviendas sociales construidas antes del año 1997, El MINVU crea, en el 2006, el Proyecto de Mejoramiento de Viviendas Sociales “Proyecto de Protección al Patrimonio Familiar” (PPPF), el cual busca reparar y rehabilitar el deterioro patrimonial de las familias vulnerables de Chile, así pues, los Condominios sociales de Coronel Bueras fueron construidos el año 1985 manteniendo diversos problemas de infraestructura que con el tiempo se fueron acrecentando, poniendo en riesgo las condiciones de vida de los vecinos que habitan en el lugar.

¿Cómo se entrelazan estos dos elementos?, Ley de Copropiedad y Proyecto de Mejoramiento. Como requisito fundamental que SERVIU pide para postular a este proyecto, es que la comunidad se encuentre constituida como grupo organizado y por lo tanto regida bajo los lineamientos de la Ley de Copropiedad 19.537, lo que conlleva a que estos deben integrar la conformación de un Comité de administración (presidente/a, tesorero/a y secretario/a), elaborar un reglamento interno de convivencia votado por la mitad más uno de los propietarios del condominio y que la comunidad cuente con un Rut en el Servicio de Impuestos Internos que los represente a todos como copropiedad para así postular como colectividad. En febrero del 2015 esta comunidad de Lo Prado se adjudica el proyecto y con ello se inicia la intervención social mediante un acompañamiento a las familias en todo el proceso de ejecución de las obras de mejoramiento.

De esta forma se busca identificar los efectos que trajo la implementación de la ley de Copropiedad en cuanto a la vida comunitaria, participación y organización de la comunidad visualizando los cambios que ha tenido la población “Coronel Santiago Bueras”, antes y después de su formalización y conformación como condominio social. Para esto se efectuó una investigación de carácter mixto, donde los datos obtenidos se recogieron a través de un Grupo Focal (análisis cualitativo) efectuado a los miembros del comité de administración y delegados de block de los tres sectores que se investigaron (2, 3 y 6) y se aplicó una encuesta a 120 residentes de los tres sectores antes mencionados (análisis cuantitativo) pudiendo, de esta forma, tener una visión más amplia y profunda de la realidad que vive la comunidad en cuestión.

Esta investigación contempla fundamentalmente teoría de comunidad, participación y organización comunitaria, entendiendo estos conceptos como elementos primordiales en la toma de decisiones, siendo el sustento y base de este trabajo, desglosando cada concepto y llevándolo a la realidad que trasciende en la comunidad objeto de estudio. Además se describe cómo se lleva a cabo la vida barrial dentro de estos condominios sociales, visualizando los principales conflictos que hacen que la comunidad se divida, demandando constantemente no solo soluciones a su problema de habitabilidad sino que también soluciones a los problemas de convivencia que se dan entre los vecinos, buscando y generando herramientas concretas para promover la resolución de conflictos.

A partir de esto, la hipótesis que se genera en este trabajo tiene que ver con que esta Ley trasciende y causa efectos en la vida comunitaria de los residentes de “Coronel Santiago Bueras”, de esta forma se generan cambios en la organización de la comunidad y por lo tanto en la motivación que lleva tanto a los dirigentes como a los copropietarios a participar de las instancias resolutorias que son parte trascendental en el bienestar social. Esta hipótesis se confirma verificando que realmente existen cambios en la organización y en la comunidad misma que se han evidenciado desde que llegó este proyecto de mejoramiento junto a la ley de Copropiedad.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

A finales del siglo XIX, Chile comenzó a experimentar una corriente migratoria que se agudizó en la primera mitad del siglo XX; la gente asentada en zonas rurales comienza a trasladarse a los principales centros urbanos del país, como lo es Santiago. Uno de los fundamentales motivos de este hecho, se genera por factores económicos *“En primer lugar, los cambios que a partir de 1850 comenzó a experimentar el sistema primario exportador, basado en la producción de trigo y plata. En segundo lugar, se inició un sostenido crecimiento minero en función de nuevas actividades, fundamentalmente el salitre y el cobre, en detrimento de los productos señalados”* (<http://www.memoriachilena.cl>)

“Junto al crecimiento de las ciudades se va gestando una gran demanda de viviendas por parte del sector asalariado. Así por ejemplo, en Iquique, en la época del salitre, de 1885 a 1895, su población aumentó en más de un 100% del cual el 60% eran trabajadores mineros, cuyos salarios no les permitían la construcción de viviendas y debían arrendar a precios especulativos por la gran demanda o entrar a engrosar los sectores periféricos de la ciudad, ocupando sitios insalubres y viviendas de materiales ligeros” (Alvarado et al., 1999, p.44)

En el año 1914 se conforma la Liga de los Arrendatarios, que se organizan por la carencia de viviendas para el sector obrero; en ese periodo arrendar era la solución para resolver el problema habitacional de los migrantes del campo a la ciudad. Esto dio origen, más tarde, a la constitución de cités para la clase media y los conventillos (cuartos de antiguas mansiones) en el caso de la clase obrera. En el año 1922 la Liga obtiene un elevado auge mediante la lucha contra las alzas de los arriendos, conformándose el Comité pro Abaratamiento e Higienización de las Habitaciones, iniciándose una campaña en oposición a los principales dueños de los conventillos, por lo que en mayo del mismo año se comienza una huelga a la que se adhieren más de 300 conventillos. (Hevia, 2003)

Santiago se convierte en el lugar donde se concentra la acumulación de bienes y servicios más grande, transformándose en la ciudad de preferencia para las personas que buscan una estabilidad económica, ya que se presentan grandes y variadas ofertas laborales como servicios domésticos, empleo público, trabajo de obras públicas, etc. Esta llegada masiva de personas a la ciudad, ocasionó una sobrepoblación en la urbe generando un

dilema en torno al acceso a la vivienda, lo que dio inicio a la conformación de manera irregular a las llamadas “poblaciones callampas”. De esta forma el Estado tuvo que tomar medidas de mitigación para solucionar esta problemática a través de la ejecución de políticas habitacionales, entendidas como *“la expresión oficial del Estado sobre el modo de orientar, encauzar o dirigir la acción habitacional mediante la formulación de principios, objetivos y estrategias que son implementadas mediante planes y programas dentro de ciertos marcos jurídicos, institucionales y financieros”*. (Haramoto, 1988, p. 9)

Por lo tanto en el año 1954 nace la Corporación de la Vivienda (CORVI), la cual tenía como objetivo fundamental construir y asignar viviendas sociales a familias vulnerables, y con esto se comenzó a discutir, por primera vez, sobre planes de vivienda los que darían, de cierta manera, una solución al problema habitacional. En los 60' se crean diversas instituciones que abordan el tema de la vivienda, como también de urbanismo y equipamiento, una de estas es el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU, 1965) y la Corporación Habitacional (CORHABIT, 1965) las cuales apoyarían la gestión encabezada por la CORVI. Sin embargo, la situación habitacional de las familias se hace cada vez más dramática, en este período el déficit alcanzó a 406.000 viviendas. Se calcula que en ese momento en el país había dos millones de personas sin casa. (ODEPLAN, 1971)

En el período presidencial de Eduardo Frei Montalva (1965-1970), se propone reducir el déficit habitacional, elaborando un proyecto de vivienda, con un plan de acción en el marco de la política de promoción social de los sectores populares impulsada en A.L por la Alianza para el progreso. La creación del MINVU, permitió mejorar el nivel habitacional de las familias con menores ingresos, haciéndolas partícipes en este proceso mediante un enfoque social; en palabras de Frei, *“la solución del problema de la vivienda requiere de la participación de las familias beneficiadas”* (1967, p. 4). Junto con esto, se implementó la denominada "Operación Sitio" (1970) mediante la cual los pobladores tomaban créditos para adquirir terrenos dotados de urbanización básica, proporcionándole a cada familia sitios individuales delimitando sus terrenos. Durante todo el período de gobierno de la Democracia Cristiana se realizaron 75.557 “operaciones sitio” las que comparadas con las 52.540 viviendas definitivas realizadas por el sector público, representaron el 59% de las soluciones habitacionales ofrecidas por el gobierno de Frei” (Pastrana, Threlfall, 1974, p.20).

Sin embargo, la meta impuesta de edificar 360.000 casas de construcción sólida y definitiva sólo pudo mantenerse durante los dos o tres primeros años del gobierno. En

1967 el programa se reformuló con metas que preveían 360.000 “soluciones habitacionales”; a partir de ese cambio de objetivo se observó un continuo descenso de los estándares habitacionales. Debido a esto, los pobladores comenzaron a manifestarse, por lo que en el año 1967 las luchas constantes de los pobladores escaparon al control institucional, ejerciendo presión mediante las ocupaciones ilegales de terreno, las cuales se multiplicaron; por consiguiente, “las tomas de terreno” se localizaron en espacios públicos adquiridos por el Estado, conformando en esos lugares conjuntos habitacionales, de esta forma ejercían presión para poder obtener alguna solución. (MINVU, 1976)

En el Gobierno de Salvador Allende (1970-1973) se transformó la perspectiva habitacional visualizando que la vivienda era un derecho inalienable de todas las familias chilenas, por lo que este concepto transmutó; así el Estado proporcionó diversos planes de vivienda a la comunidad. La formulación de los planes habitacionales de la Unidad Popular estuvo fuertemente influenciada por los procesos de tomas de terreno; la urgencia de contar con un espacio para vivir y las dificultades para lograrlo a través de los canales institucionales, lleva adelante el proceso de las tomas de terreno que se habían agudizado en la segunda mitad del año 1970 (Haramoto, 1983, p. 101).

Una de las medidas de este período fue la anulación de los programas de autoconstrucción generados por el gobierno de Frei, debido a la baja calidad de las construcciones, ya que el Estado debía subsidiar el costo de estas viviendas a través de empresas especializadas. Luego de lo ocurrido en este gobierno, referido a la mirada habitacional, en el período de dictadura cívico militar de Augusto Pinochet (1973-1990) emerge un nuevo modelo de política habitacional basado en un régimen autoritario y neoliberal por lo que se privatizan los terrenos dando auge a las empresas privadas mediante un subsidio a la demanda para acceder a la adquisición de una vivienda a través de un ahorro y un crédito hipotecario a la vivienda; de esta forma se suprimen los límites de crecimiento urbano, dando inicio el libre mercado de los suelos, marcándose un especial énfasis en el rol subsidiario del Estado; en este tiempo el promedio anual de construcción de viviendas se mantuvo igual, llegando a 45.148 unidades, por lo que el déficit habitacional aumentó casi a 900.000 unidades. (Hevia, 2003)

Por otra parte, en 1976 se descentraliza territorialmente el MINVU, a través de la creación de la Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) quienes deberán ejecutar las

políticas regionales, de esta manera se agrupan las cuatro corporaciones creadas en los gobiernos anteriores: Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), Corporación de la vivienda (CORVI), y Corporación de obras urbanas (COU), constituyéndose de esta forma el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) en las diferentes regiones del país. El Decreto Ley 1.305 de 1976 señala que *“los SERVIU Regionales, son instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con personalidad jurídica, con patrimonio distinto del Fisco, de duración indefinida, de derecho público y ejecutores de las políticas, planes y programas que ordene directamente el Ministerio o sus Secretarías Ministeriales”*. (MINVU, 1990, p.184)

Luego de la instauración de estas instituciones, desde el año 1979 en adelante, surgieron Programas de Viviendas Básicas con sistemas de subsidios variables como primer paso para la construcción de Viviendas Sociales. En cuanto al déficit habitacional, el Estado quiso consolidarse a través de financiamientos de subsidios habitacionales y viviendas sociales, y dejar atrás el respaldo para construir viviendas permanentes, a las cuales les dio un carácter privado para los sectores con mayores recursos.

En 1984 se hace partícipe a los municipios de cada comuna, quienes obtenían esta facultad para construir y para otorgar una asignación de viviendas no solo a las personas que vivían en poblaciones marginales y campamentos, si no que esto se expandió y amplió su cobertura a los allegados y al número de cargas familiares a través de una postulación por medio de la Ficha CAS.

Ya en 1985, la política habitacional que fue asumida en el país, se rigió por los siguientes principios: El primero se enmarca en una *“concentración de los esfuerzos del estado en los hogares con limitado acceso a las fuentes privadas de financiamiento. Por ello el Estado, “ayudaría a las familias más necesitadas suplementando su poder adquisitivo con subsidios directos, en tanto los bancos privados ofrecerían financiamiento suplementario”*; los sectores medios y altos debían conseguir financiamiento en los bancos privados. De esta forma *“la construcción y el financiamiento de viviendas quedarían a cargo del sector privado y el gobierno sólo actuaría como facilitador”*. (MINVU, 1985, p. 184).

El segundo fue *“la formulación en 1979 de una nueva política urbana que liberalizó el mercado del suelo, en la idea que esta medida abarataría la vivienda por menores costos. “Se simplificaron las reglas para incorporar terrenos a usos urbanos y se flexibilizaron las*

normas que regulaban el uso de la tierra para permitir que el crecimiento urbano marchase más de acuerdo con las tendencias del mercado”(Rojas, 1999, p.3) Por último, el tercer elemento fue “proveer subsidios sólo para la compra de viviendas nuevas, no realizándose ningún esfuerzo para “apoyar la reventa, remodelación y mejoramiento de las viviendas existentes o para asistir al sector de viviendas en arriendo”. (Ibíd., p. 185)

El énfasis en los subsidios por demandas de los sectores más bajos es la forma de intervención del Estado en esta problemática. Acá es el Gobierno quién subsidia, pero son los beneficiarios quienes deben hacerse responsable de juntar un ahorro inicial mínimo que se les exige para optar a tal subsidio. Estos se basaban en los siguientes programas: *“el “Programa de Subsidio Habitacional” (1978), “Subsidio Rural” (1986), “Programa Especial para Trabajadores”, PET, (1985), “Subsidio Unificado” (1984). En 1984 se crea el Programa de Vivienda Básica (PVP) a través de la promulgación del D.S. N.62 (V. y U.) de 1984, destinado a atender la marginalidad habitacional.” (Ibíd., p.185)*

En síntesis, este período de dictadura provocó un cambio de paradigma en la noción de la vivienda: *“desde un derecho social función obligatoria del Estado, hasta el concepto de un Estado subsidiario inserto en una economía de libre mercado. El MINVU de este tiempo señalaba que “la vivienda es un derecho que se adquiere con el esfuerzo y el ahorro, acción en la cual la familia y el Estado comparten su cuota de responsabilidad”. (MINVU, 2010, p.187), por lo tanto, se enfocaba en que los beneficiarios participaran de forma organizada y activa en función de mejorar su calidad de vida, y el gobierno se haría cargo de mejorar y otorgar viviendas dirigidas al mismo objetivo, generar un cambio en la calidad de vida de los individuos.*

Sin embargo, a pesar de estos cambios en temáticas de vivienda, la dictadura militar no logró su objetivo de superar la situación de déficit habitacional y marginalidad en el país, ya que *“las cifras acumuladas en el déficit de viviendas, superior a 800 mil viviendas en un país de menos 2,5 millones de alojamientos. Se estimaba que el promedio de la oferta habitacional del gobierno militar estuvo en torno a las 45 mil viviendas por año, mientras que en igual período la formación de hogares llegó a ser de 90 mil unidades” (MacDonald, 1992, p. 187). Por otro lado, se generó segregación urbana por nivel socioeconómico, y con esto en la calidad y el tipo de vivienda que se construía en los distintos puntos del país.*

Los Gobiernos de la Concertación pretendieron continuar con la política de disminución del déficit habitacional, de esta manera el MINVU se propuso como objetivo primordial obtener una meta anual mínima de producción de 90 mil soluciones para solventar el problema de habitabilidad, buscando responder al crecimiento de los hogares y al deterioro del parque habitacional (MIDEPLAN, 1998).

De este modo, se quería incentivar la gestión del sector de la vivienda, con el objetivo de generar mejores barrios y ciudades, además de diseñar, elaborar y ejecutar, de forma participativa, entre el gobierno y las familias beneficiarias, con los sectores más vulnerables del país.

Sin embargo, y al mismo tiempo, se produjo un acrecentamiento de comités de allegados, como una respuesta popular a la escasez de viviendas que existían en el periodo de los 90', por lo que el MINVU tuvo que asumir este dilema creándose el Programa de Vivienda Progresiva (1990), cuyo objetivo principal era generar alternativas de acceso a la vivienda de los sectores allegados de menores ingresos. En Chile durante estos años se ponen en marcha una diversidad de programas de vivienda, específicamente para los sectores pobres: Programa de Mejoramiento de Barrios, del Ministerio del Interior (1990) el cual buscaba proveer varias soluciones para suplir carencias sanitarias y de legalización de las viviendas; Programa de Vivienda Progresiva Privada (1990) y Programa de Vivienda Básica (1992); y Subsidio de Atención Sector Rural (1986).

Entre los años 2000 y 2006 el gobierno planteó que, *“junto con el crecimiento económico y la modernización, Chile requería llegar a ser un país más igualitario, más solidario, con mayor igualdad de oportunidades y con redes más eficaces de protección social.”* (Gobierno de Chile, 2004, Mensaje Presidencial del 21 de Mayo). Para esto se requerían políticas públicas que se encargaran de hacer que el crecimiento que se estaba dando llegara a todos los ciudadanos, por lo tanto, *“en materia de déficit habitacional, el gasto del Programa Habitacional fue siendo orientado en más de un 60 por ciento de la inversión al 30 por ciento más pobre de la población, y se buscó en lo cuantitativo superar anualmente las 100 mil soluciones habitacionales, entre subsidios y viviendas, con una inversión superior a 15 mil millones de Unidades de Fomento. En el marco de la Nueva Política Habitacional, que ha implicado un incremento en los Subsidios, en lugar de la construcción directa y la creciente preocupación por la acción post-venta a los*

Beneficiarios, el Programa de Asistencia Técnica tiende al crecimiento.” (MINVU, 2004, p.300)

El MINVU, luego de reconocer esta nueva problemática se propuso el desafío de crear políticas y programas orientados a mejorar la ciudad y el territorio, con el propósito de que fueran integrados socialmente como tal, de forma equitativa. Su intervención va orientada a utilizar todos los recursos en los sectores más vulnerables, donde sea necesario rehabilitar espacios públicos y de valor patrimonial, acelerar la situación habitacional de las familias, avanzar en la gestión urbana y fortalecer la organización comunitaria; en definitiva, el nuevo contexto en que se sumerge la política habitacional se enmarca no solo en construir viviendas, sino que en mejorar las condiciones de habitabilidad de las personas, integrándolas en la organización y participación de estas instancias.

Para el año 2005, surgieron programas complementarios y de consolidación legal y social de la entrega de viviendas sociales (programas de mejoramiento, de saneamiento de títulos y formación para la vida en condominios). Todos estos creados para detener el proceso de envejecimiento y obsolescencia de las viviendas sociales de al menos 15 años de vigencia, mejorando sus entornos, los bienes de uso público y dominio común, donde su valor de tasación fuese inferior o igual a 520 UF. Además, aspiran a organizar y preparar a las familias para la vida en comunidad, que conozcan y utilicen los recursos y servicios institucionales y comunitarios, a los que tienen acceso, y así logren tener una mejor calidad de vida en comunidad fomentando la participación de todos los vecinos.

Como se puede identificar con los datos recabados anteriormente, en las últimas décadas, las políticas habitacionales han ido mejorando en cuanto a los programas que se han instaurado; aun así, actualmente surgieron otras necesidades por parte de la comunidad para mejorar su calidad de vida. Uno de estos problemas es la calidad de la vivienda y con ello la preocupación por el deterioro paulatino de estas, surgiendo una serie de acontecimientos que tienen que ver con desperfectos de las viviendas ya que antes de 1997 se daba un mayor énfasis en la cantidad de soluciones y no a su calidad, por lo que las viviendas se entregaban como una obra gruesa habitable, es decir, las construcciones se entregaban sin terminaciones: con radier (Losa de concreto (hormigón) sin armar), estucos (sin pintura), con un equipamiento mínimo como una sede social y una zona específica para área verde. (Hevia, 2003, p.68)

De esta forma, el 2004, son las Entidades Patrocinantes (EP) o Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS) y los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT), las que se crean con el fin de generar un cambio sustancial del modelo de políticas habitacionales que promuevan a las *“organizaciones con o sin fines de lucro que asesoran a las familias en todos los aspectos necesarios (técnicos y sociales) para acceder y aplicar a un subsidio habitacional para guiar y respaldar a los postulantes, organizar a las familias y realizar gestiones necesarias para que obtengan su vivienda, implementan diversos proyectos en comunas vulnerables del país.*

Los órganos facultados para ser EGIS y PSAT, son: municipios, fundaciones, corporaciones, cooperativas, consultoras y constructoras, entre otras entidades; previa firma de un convenio con la SEREMI (Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo) *“Las secretarías regionales ministeriales son órganos desconcentrados de los ministerios de Estado de Chile, en cada una de las regiones. Están dirigidas por un secretario regional ministerial (seremi), quien posee la condición de representante del ministerio respectivo en la región y, además, es el colaborador directo del intendente, estando subordinado al mismo en todo lo relativo a la elaboración, ejecución y coordinación de las políticas, planes, presupuestos, proyectos de desarrollo y demás materias que sean de competencia del gobierno regional; con todo, debe ajustarse a las instrucciones de carácter técnico y administrativo que impartan los correspondientes ministerios.” (BCN, 2014).*

El MINVU crea dos programas que deben ser llevados a cabo por las EGIS:

1.- Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), regido por el Decreto Supremo 49 (2012), el cual está orientado a dar una solución habitacional concreta y definitiva a familias sin vivienda que estén en situación de vulnerabilidad social. El programa se encarga de construir viviendas de forma colectiva, sin crédito hipotecario, donde el MINVU a través de SERVIU adjudicará a través de este sistema de atención un subsidio dirigido a financiar la construcción o asignación de viviendas.

2.- Proyecto de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF), regido por el Decreto Supremo 255 (2006); este programa consiste en apoyar el mejoramiento de las viviendas sociales del país, a través de un aporte estatal destinado a la reparación, ampliación y

mejoramiento del patrimonio familiar; con esto se espera resolver el deterioro de las viviendas fundamentalmente de los sectores más empobrecidos del país. Está orientado específicamente a personas que sean propietarias o asignatarias de una vivienda de carácter social cuyo objetivo es desarrollar proyectos habitacionales y/o presentar proyectos para ser calificados por el SERVIU respectivo; igualmente, su enfoque principal es gestionar la mejora y entrega de viviendas definitivas a familias, mediante postulaciones a subsidios.

Uno de los requisitos indispensable para poder postular a este programa de mejoramiento es ser propietario o asignatario de una vivienda social, esto se refiere a que no supere los 140m² construidos (vivienda económica o D.F.L N°2/1959) y que además su valor de tasación no exceda las 400 UF; por lo que a su vez, debe habitar en un sector o zona prioritaria que determina el Estado.

Este es el caso de las Viviendas Sociales “Coronel Santiago Bueras”, ubicadas en la comuna de Lo Prado, este sector es reconocido por el SERVIU como una zona vulnerable, por lo tanto prioritaria, donde se deben focalizar los recursos en torno a beneficios habitacionales; estas viviendas fueron construidas en el año 1985 contando con una distribución de seis sectores que la componen:

Tabla N°1: Distribución Viviendas Sociales “Coronel Santiago Bueras”

Sectores	Número de departamentos	Número de blocks
Sector 1	117	13
Sector 2	99	9
Sector 3	63	7
Sector 4	81	9
Sector 5	36	4
Sector 6	76	9

Fuente: investigación directa, 2016

En este mismo año (1985), para la elaboración del Plan Regulador Comunal de Lo Prado, se indica que un 23.7 % del área actual de la comuna, con 155.65 ha. de superficie, estaba consolidada como área urbana. El déficit habitacional estimado para la comuna de Lo Prado en la actualidad es de 6.169 unidades, correspondiente a las viviendas irrecuperables y los hogares allegados (4.524 unidades), y a los núcleos, allegados, hacinados independientes (1.645 unidades). (PLADECO, Lo Prado, 2012-2016)

A partir de carencias en el ámbito habitacional por las malas condiciones estructurales que presenta, el Condominio Social Villa Coronel Santiago Bueras, surge la necesidad como comunidad de contar con herramientas que favorezcan sus condiciones de habitabilidad, con la finalidad de que estos puedan mejorar su calidad de vida a través de una postulación a los proyectos de mejoramiento. Uno de los requisitos para hacer factible la postulación colectiva es que la comunidad se pueda organizar y participar de estas instancias contando con personalidad jurídica. Si bien estas familias cuentan con una vivienda, esto no soluciona todas las necesidades habitacionales que puedan tener. El contexto hace que surjan nuevas problemáticas como el deterioro de las viviendas por el paso del tiempo, facilita el surgimiento de dificultades en torno a la vida en comunidad, lo que deriva en conflictos entre los copropietarios, que se refleja por ejemplo en descuido de los espacios comunes que quedan muchas veces abandonados, ampliaciones irregulares que provocan dificultad de acceso a los condominios, mal uso de los espacios comunes, entre otros. De esta forma surge la necesidad de que la comunidad trabaje para mejorar las situaciones que los aquejan.

Para ello, el SERVIU demanda y convoca a los condominios sociales a que se formalicen como copropiedad para tener un RUT en el SII y así poder postular a proyectos de mejoramiento u otros proyectos del Estado. Este es el proceso hecho por los condominios sociales de Coronel Santiago Bueras, quienes a través de una demanda espontánea de los representantes de la Junta Vecinal N°22 correspondiente a dicho sector, a una Entidad Patrocinante, es que logran postular al Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF) el año 2015, por lo que tuvieron que formalizarse como Copropiedad bajo la Ley 19.537, con ello elegir a sus representantes y elaborar un Reglamento de Copropiedad.

Este proceso se inicia con un llamado a toda la comunidad vecinal para que participe en la elección del comité, cumpliendo con los quorum de un 50% más uno de votos de los

propietarios de departamentos que asistan a la asamblea. El proceso requiere la participación y organización de los vecinos en esta etapa por lo que se hace fundamental acudir a apoyar este proceso. Son los y las trabajadoras sociales, arquitectos y abogados de la Entidad Patrocinante y el Ministro de fe, los encargados de verificar que el quorum se cumpla. Se convoca a los posibles directivos del comité, que van a ser parte de la elección, y a mano alzada se vota por cada uno de ellos y por el respectivo rol que asumirá en la administración, ya sea, como presidente/a, tesorero/a o secretario/a. Dando como resultado la conformación de un comité que asumirá las siguientes funciones: realizar asambleas ordinarias y extraordinarias, informar a la comunidad distintas temáticas, actividades, problemáticas, entre muchas otras cosas, que éstos deben estar en conocimiento; hacer valer el Reglamento de Copropiedad a través de sus deberes y normas, entre otras. En el caso de “Coronel Santiago Bueras” se conformaron seis comités correspondientes a los seis sectores, cada cual con tres integrantes en sus respectivas directivas.

Al cumplir Coronel Bueras con todos estos requisitos la Entidad Patrocinante postuló el año 2015 a la comunidad, sin embargo, en esta primera postulación el proyecto no fue adjudicado. A fin de noviembre, del mismo año, se abrió una re postulación y un nuevo llamado del proyecto. Esta vez sí fue adjudicado, por lo que el 12 de febrero del año 2016 comenzaron las obras por parte de la constructora.

La constructora cuenta, por ley, con un período de un año para llevar a cabo las obras de mejoramiento, en este tiempo como segunda etapa fundamental del proyecto, el área social de la Entidad Patrocinante debe implementar un Plan de Habilitación Social el cual tiene como objetivo lograr un mejor proyecto, difundiendo a las familias los derechos y deberes que tienen al ser beneficiarios de este programa, fortaleciendo su participación durante el desarrollo del mismo. El Prestador de Servicios de Asistencia Técnica en este caso la Entidad Patrocinante estipulado por el D.S 255, deberá informar permanentemente a las familias sobre el estado de avance de las obras, debiendo realizarse, a lo menos, una reunión mensual en la que se dará a conocer su estado. Los plazos para su ejecución deben estimular a la comunidad y al comité de administración a fortalecer la organización y mejorar su tejido social, de estas actividades debe quedar constancia a través de un acta que firme cualquier integrante de la vivienda que sea mayor de 18 años.

SERVIU exige a la comunidad durante todo el transcurso del proyecto que estos se organicen, que asistan a las reuniones mensuales (por lo que las asambleas deben cumplir con un 50% más uno de asistencia), deben acreditar el ahorro necesario para el mejoramiento, en este caso 3 UF, en una libreta de ahorro, que participen tanto el Comité de Administración como todos los copropietarios en talleres y capacitaciones que imparta SERVIU, sobre temas tales como organización, ley de copropiedad, uso y mantención de los espacios comunes, etc.

Dicho proceso se lleva a cabo a través de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, que regula la convivencia y organización de los vecinos en situaciones específicas, como también establece una forma de administración consensuada por todos los vecinos del condominio; esta exigencia conlleva a que la comunidad se tenga que unir para poder obtener este subsidio habitacional. En el caso de Coronel Santiago Bueras lo lograron en el año 2015 mediante la adjudicación del PPPF (Programa de Protección al Patrimonio Familiar), el que por decreto designa a los dueños de las viviendas como Copropietarios del Condominio Social, esto quiere decir, que cada uno es dueño de su departamento, como bien exclusivo, pero todos son dueños del terreno en sí, como bienes comunes. Lo que permite la implementación de esta Ley, es que los mismos Copropietarios sean quienes discutan y establezcan un Reglamento interno, el cual será adaptado a las problemáticas que estos tengan, por el que deberán regirse para lograr una adecuada organización y convivencia bajo el amparo de la formación de un Comité de Administración, integrado por un Presidente(a), Tesorero(a) y Secretario(a), quienes serán los representantes legales de la comunidad y un delegado de block si así lo decidieran los copropietarios; anteriormente el estado organizativo del barrio era la Junta de Vecinos. A través de todos estos datos recabados anteriormente se formulan las siguientes preguntas de investigación:

Pregunta de Investigación

Desde la percepción de los vecinos de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” comuna de Lo Prado. ¿Cuál es el efecto que ha tenido la formalización como condominio de vivienda social, Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, en la organización, participación y convivencia de la comunidad residente?

Preguntas específicas

1.- ¿Cuál es el funcionamiento del Comité de Administración en torno a la participación y convivencia de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, luego de haberse formalizado como condominio social según lo indica la Ley de Copropiedad N°19.537?

2.- ¿Cuáles son los cambios que los copropietarios de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” comuna de Lo Prado, perciben en cuanto al funcionamiento del Comité de administración luego de haberse conformado como condominio de Vivienda Social?

3.- ¿Cuáles son los cambios ocurridos en los copropietarios de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, respecto de su motivación y compromiso por participar en las instancias organizativas creadas en su comunidad?

4.- ¿Cuáles son los cambios ocurridos en la convivencia barrial de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” luego de haberse formalizado como condominio social, desde la percepción de los copropietarios y el Comité de Administración correspondiente a cada sector?

Objetivo General

Conocer, desde la percepción de los vecinos y vecinas de los sectores 2, 3 y 6 de la Villa “Coronel Santiago Bueras” comuna de Lo Prado, el efecto que ha tenido la formalización como condominio de vivienda social, Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, en la organización, participación y convivencia en la vida barrial de la comunidad residente.

Objetivos Específicos

1. Caracterizar, según los sujetos de estudio, el funcionamiento del Comité de Administración en torno a la participación y convivencia de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, luego de haberse formalizado como condominio social según lo indica la Ley de Copropiedad N°19.537.
2. Establecer los cambios que los copropietarios de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” comuna de Lo Prado, perciben en cuanto al funcionamiento del Comité de administración luego de haberse conformado como condominio de Vivienda Social.
3. Determinar los cambios ocurridos en los copropietarios de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, respecto de su motivación y compromiso por participar en las instancias organizativas creadas en su comunidad.
4. Establecer, desde la percepción de los copropietarios y el Comité de Administración, los cambios ocurridos en la convivencia barrial de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” luego de haberse formalizado como condominio social.

Hipótesis

1. El funcionamiento del Comité de Administración en torno a su capacidad de promover la participación y mejorar la convivencia de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad, es baja porque existe poco compromiso de parte del comité. Por otro lado, en cuanto a la convivencia existe una mejor convivencia potenciada por la aplicación del reglamento de copropiedad que ha contribuido a regular los conflictos de la comunidad.
2. En cuanto a los cambios que los copropietarios de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” comuna de Lo Prado, éstos perciben, en torno al funcionamiento del Comité de Administración, luego de su conformación como condominio de Vivienda Social, son positivos, ya que el comité de administración ha convocado periódicamente a reuniones y asambleas, haciendo partícipe a la comunidad en las decisiones que necesitan tomar para mejorar la calidad de vida de los copropietarios de los tres sectores.
3. Los cambios ocurridos en los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, en cuanto a la motivación y compromiso por participar en las instancias organizativas, son débiles viéndose reflejado en la poca asistencia a las reuniones y asambleas que realiza tanto la EGIS como el Comité de Administración.
4. Los cambios ocurridos en la convivencia cotidiana de la comunidad han sido positivos, expresado en una comunidad más comprometida en cambiar su realidad social, mediando sus conflictos, generando relaciones de ayuda entre los mismos vecinos, integrando a los arrendatarios a estas instancias.

JUSTIFICACIÓN

La problemática de vivienda siempre ha sido un factor decisivo en la calidad de vida de las personas siendo estudiado desde diferentes perspectivas, como se menciona en un comienzo de la investigación; así en los primeros años de intervención en esta temática por parte del Estado, el dilema se centraba específicamente en la carencia de las familias chilenas de contar con una solución habitacional, de esta manera, cada gobierno se ha encargado de implementar nuevas políticas públicas que cubran esta necesidad. Eso ha ido evolucionando y cambiando según las circunstancias, surgiendo otras necesidades por parte de la comunidad en torno a la vivienda y su contexto, como por ejemplo la situación de habitabilidad la cual no solo concentra el mayor número de necesidades, puesto que, muchas de ellas no cumplen con las condiciones mínimas que debe tener una vivienda, de ahí que ésta sea una de las dimensiones que ha levantado la más alta demanda a nivel país, donde 65% de los recursos asignados por los diversos programa de Desarrollo Social se relacionan con el mejoramiento de viviendas. (Programa Puente, 2006)

Así “La solución habitacional más frecuente dada por el Estado en las últimas décadas al déficit habitacional en las zonas urbanas del país, ha sido la construcción de departamentos de viviendas sociales, principalmente debido a la falta de terrenos disponibles, situación que se acentúa en el área metropolitana esto incide en que las edificaciones para los estratos sociales bajos se construyen en altura, los que son ubicados mayoritariamente en la periferia, así es como los habitantes de condominios sociales han pasado de la satisfacción de contar con un departamento propio a la frustración de ver afectada su calidad de vida por varias causas, que se relacionan tanto al equipamiento, tamaño y calidad de los departamentos como a la falta de información y preparación con la que se vieron habitando una vivienda y compartiendo bienes comunes, bajo esta nueva normativa”. (Orellana et al., 2004, p.20)

Por esta razón el objetivo es constituirlos o formalizarlos como copropiedad, de modo que los pobladores vayan aprehendiendo lo que significa la vida en “comunidad”, el vivir con otro y poder desarrollar relaciones óptimas con las personas que comparten un mismo espacio en común, el cual se les denomina “bienes comunes”; este concepto define los bienes en que cada persona es copropietario junto a todos los demás habitantes del

condominio, permitiéndole a todos, el uso y goce de las unidades de su dominio común, como es el caso de las plazas y áreas verdes, sede vecinal, y en cuanto a la estructura que les concierne, el cuidado y mantención de todos, tales como las escaleras, los cierres perimetrales, techumbre, fachada, etc. (Art. 2 nº3 Ley 19.537).

De esta manera, al conformar este comité se les compromete a respetar las normas establecidas por el Reglamento de Copropiedad que estos mismos eligen, aprueban y modifican en una asamblea extraordinaria, la cual busca fijar los derechos y deberes de cada copropietario sobre la convivencia y vida en la comunidad, definiendo valores que deberán respetar todos los copropietarios del condominio. Los principales beneficiados con la implementación de este reglamento son los habitantes del condominio, ya que al obtener una personalidad jurídica y cumplir con los requisitos que estipula el SERVIU, podrán optar a proyectos de mejoramiento, adjudicándose los fondos que entrega el SERVIU.

En síntesis, la construcción de un nuevo condominio entrega la oportunidad a los vecinos de alcanzar una mejor calidad de vida, dado que se mantiene un espacio más confortable en donde compartir con sus pares; asimismo, bajo este nuevo régimen se pretende alcanzar una buena convivencia entre la comunidad, que les permita solucionar sus conflictos y diferencias de la mejor manera, donde el comité de administración debe cumplir roles y funciones que les son pertinentes en este tema, actuando como mediador frente a alguna problemática que aqueje a dos o más copropietarios; por ende la incidencia de esta ley afecta claramente a la calidad de vida de los vecinos del sector. *“Para generar buena convivencia entre la comunidad es necesario que esta se conozca, se acepte, planifique y trabaje para lograr que las relaciones al interior del condominio sean las esperadas”* (MINVU, 2012, p.68)

Es relevante llevar a cabo esta investigación, ya que la temática de vivienda, es un área de trabajo del quehacer profesional que se encuentra en proceso emergente, por lo tanto, es un campo que está abriéndose para la acción profesional. El Trabajo Social desde la postulación y ejecución de los proyectos de mejoramiento, intenta promover la unificación de este estamento organizacional (Comité de Administración), privilegiando su organización, mediante una acción más activa y transformadora de la realidad que vive la comunidad, generando acciones que se encuentren orientadas a promover condiciones y

oportunidades para que estos puedan llevar a cabo iniciativas de autogestión, fomentando la asociatividad de las familias junto a otros actores locales, así también fortalecer el trabajo dirigencial realizado por los miembros del comité y delegados de cada block, siendo estos los actores principales del desarrollo del barrio.

La labor del profesional a través de los proyectos de mejoramiento, debe ser un aporte a la comunidad, a los dirigentes sociales y miembros del comité de administración, tanto metodológico como práctico, implementando estrategias que ayudan a organizar a los copropietarios, a través de la realización de talleres y asambleas, donde se les otorga información, herramientas y material para que estos puedan trabajar de forma autónoma para y con la comunidad. La finalidad es que puedan ejercer acciones y tomar sus propias decisiones que favorezcan el desarrollo de la organización, impulsando las motivaciones que tienen los pobladores para participar en estas instancias.

Finalmente, la aplicación de políticas públicas a través de estos programas (PPPF) es un campo de acción desde donde se puede intervenir en distintas aristas y problemáticas específicas, tales como identidad comunitaria, condiciones de habitabilidad, vida en comunidad, seguridad social, desarrollo barrial, convivencia, entre otros, cuyo efecto es mejorar el bienestar de las familias que han sufrido deterioro tanto en sus viviendas como en su calidad de vida. Sin embargo este proyecto en conjunto con la Ley no contempla un plan de acción que perdure en el tiempo, sino que se remite a la intervención durante el mejoramiento de las obras comprometidas, siendo estas, intervenciones transitorias.

La importancia de esta investigación radica principalmente en fortalecer la experiencia y el conocimiento del/la trabajador/a social en este ámbito para ser una herramienta de apoyo y análisis respecto de la incidencia de la Ley de Copropiedad en los condominios sociales. Al respecto, un artículo escrito por Solange Hevia (2003) describe que si bien la implementación de esta nueva normativa constituye una oportunidad para el Estado, *“su aplicación aun muestra limitaciones, referidas a la propia ley que es difícil de entender, que tiene algunas rigideces que en ocasiones paralizan la iniciativa de la comunidad (quorum exigidos), en general los respectivos servicios dan poca prioridad a su aplicación y también hay mucho desconocimiento y desinterés de los mismos pobladores. Estos últimos no se encuentran preparados para convivir bajo las normas establecidas por un*

régimen de copropiedad, primero porque lo desconocen y segundo porque para cualquiera es difícil de comprender” (Hevia, 2003, p.70)

Por lo tanto, se requiere dar un mayor énfasis en la comprensión y aplicación de esta nueva normativa incorporando la visión del/la Trabajador/a Social. La finalidad debe ser dar a conocer de forma más clara y entendible los cambios que produce la Ley 19.537 en el desarrollo de la vida comunitaria, tanto de los miembros del comité de administración y delegados de block, como de los propietarios y arrendatarios que viven en una copropiedad. Esto es necesario aunque el SERVIU ha promovido este tema a través de diversas estrategias de capacitación dirigidas por las Entidades Patrocinantes, a los miembros del Comité de Administración, en los condominios que se adjudicaron algún proyecto de mejoramiento.

En este sentido esta investigación busca evaluar el efecto que esta nueva Ley ha provocado en la vida de la comunidad, la magnitud de esos cambios, tanto en su convivencia como en la calidad de vida de los copropietarios. Esta información es importante para futuras intervenciones del equipo de Trabajo Social que conforman y están a cargo del área de habitación social de las Entidades Patrocinantes. Con este fin se analizará la situación organizacional, participativa y de convivencia de la comunidad Coronel Santiago Bueras, estimulada por la organización que promueve la Ley de Copropiedad, el Comité de Administración, constituido en el año 2015. Por otra parte, lo relevante es evidenciar las gestiones que han realizado los comités de administración de los tres sectores (2, 3 y 6) de la copropiedad, en torno a mejorar la vida de la comunidad, evidenciando una comunidad más empoderada en su realidad y de sus problemáticas, por lo tanto, destacar la importancia de fortalecer el tejido social y su capital social.

Finalmente, en cuanto a la sustentabilidad de la investigación, es pertinente destacar que la organización de la comunidad Coronel Santiago Bueras se conformó el año 2015 desde la postulación de un proyecto de mejoramiento, por lo que anteriormente solo se encontraba conformada la unidad vecinal o JJVV N°22 en dicho sector; de esta forma para lograr obtener este subsidio, los vecinos debían organizarse conformando un comité de administración. Por lo tanto, esperamos que esta nueva forma de organizarse y de normar la convivencia dentro de la copropiedad perdure en el tiempo, viéndose su organización más consolidada y empoderada de la vida comunitaria.

El trabajo que realiza la Entidad Patrocinante en este caso, finaliza cuando la empresa Constructora que está llevando a cabo el Proyecto de Mejoramiento (D.S 255) haga entrega del término de las obras, por lo que desde ese momento no existirá intervención de terceros en la comunidad, ni acompañamiento por parte del área social, siendo la propia comunidad la que siga con el proceso de organización y con ello el cuidado y mantención de sus espacios comunes. *“El mantenimiento abarca un conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que las instalaciones, las viviendas y los edificios en general, puedan seguir funcionando adecuadamente que se repararon y habilitaron para cada sector”* (MINVU, 2012, p.7) de esta forma será responsabilidad de todos y todas resguardar la copropiedad.

“Un espacio común bien cuidado, donde todos se preocupen por su mantención, se conserva de mejor manera. Además de eso la evidencia muestra que los fiscalizadores naturales, vecinos preocupados de la mantención y de la buena utilización de los espacios comunes, son la medida más efectiva e importante para lograr tranquilidad en el condominio” (MINVU, 2012, p.80) por lo que se espera que el desarrollo logrado por la comunidad sea continuo y responda permanentemente al interés común de sus integrantes.

DISEÑO METODOLÓGICO

En este ítem se pretende explicar el proceso a través del cual se llevó a cabo esta investigación. De modo que el análisis y la articulación de las dimensiones, permitan esbozar una visión objetivada de la incidencia que está teniendo la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 en la convivencia y organización de la comunidad “Coronel Santiago Bueras”, comuna de Lo Prado. Esta investigación se llevó a cabo a través de la recopilación de las opiniones por parte de los sujetos de interés de esta comunidad a través de la entrevista focal y de la aplicación de una encuesta a los vecinos del sector.

Tipo de Investigación

La presente es una Investigación Evaluativa (Díez, 2002), ya que lo que se pretendía era conocer la incidencia que ha tenido la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°19.537 de las viviendas sociales “Coronel Santiago Bueras”, de la comuna de Lo Prado, una vez regidos desde febrero del año 2015 hasta la fecha, a través de los programas sociales de Mejoramiento de Viviendas otorgados por el Estado.

Esta evaluación consideró la opinión de los propios sujetos de acción quienes enjuiciaron fundamentadamente su experiencia.

“La evaluación no es otra cosa que el proceso consistente en ir recogiendo de manera sistemática evidencias respecto a aquello que hemos elegido como objeto de una apreciación o valoración, de tal modo que, en algún momento dado, podamos emitir un juicio fundamentado sobre tal objeto” (Beltrán y San Martín, 1993, p. 17).

Como se ha dicho, el propósito fue evaluar cómo ha ido evolucionando la vida en la comunidad mencionada respecto a la convivencia, organización y participación en su barrio. Esta información permite saber hasta qué punto concuerdan los objetivos propuestos por cada programa, con los resultados obtenidos y cómo estos se relacionan con los intereses, necesidades y expectativas de los sujetos a quienes se dirige. Si el objetivo de estos programas sociales es influir positivamente en la vida de los individuos, es muy importante de alguna forma conocer la valoración, autocontrol y compromiso social de los sujetos de acción con los objetivos de los mismos, de tal manera que ella

optimice y asegure que la intervención social está al servicio y es útil para las personas. En este sentido, *“las herramientas de la investigación se ponen al servicio del ideal consistente en hacer más preciso y objetivo el proceso de juzgar. En su forma de investigación, la evaluación establece criterios claros y específicos para el éxito. Reúne sistemáticamente pruebas y testimonios de una muestra representativa de las unidades de que se trate.”* (Weiss, 2001, p.13)

En esta investigación, se hizo hincapié en la realización de una reflexión valorativa de parte de las y los sujetos involucrados, ya que fue imprescindible dar cuenta de la relevancia de los planes de trabajo y procedimientos puestos en acción dentro de la comunidad, para ir construyendo una verdad objetivada, significativa y relevante de igual manera para todas las partes; así mismo, se constituye en un proceso de acción y reflexión fundamental para la sustentabilidad de la mejora del entorno en el que se desenvuelven los vecinos de “Coronel Santiago Bueras”. Como se sabe, *“evaluar es reflexionar de forma sistemática y fundamentada sobre la praxis. Esta reflexión aporta explicaciones teóricas que permiten comprender la práctica. La elaboración de teorías a través de la evaluación permite acrecentar el conocimiento.”* (Diez, 2002, p.498)

Desde esta perspectiva, la idea de recoger las percepciones y criterios de los vecinos, delegados de blocks y miembros del Comité de Administración de las Viviendas Sociales “Coronel Santiago Bueras” fue fundamental. En este sentido, la presente investigación evaluativa *“es un proceso, o conjunto de procesos, para la obtención y análisis de información significativa en que apoyar juicios de valor sobre un objeto, fenómeno, proceso o acontecimiento, como soporte de una eventual decisión sobre el mismo. Esta decisión dependerá, en parte, del grado de adecuación a un elemento referencial o criterio.”* (Diez, 2002, p.500)

Finalmente, es por esto que como objetivo general propuesto en esta investigación evaluativa, el requerimiento fue comprender el efecto que ha tenido la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, en la actual organización y convivencia de las Viviendas Sociales “Coronel Santiago Bueras”, de la comuna de Lo Prado, tomando en cuenta las subjetividades y percepciones de los sujetos involucrados. La importancia de recoger su percepción fue que son ellos los que en su cotidianeidad, cumplen un rol fiscalizador importantísimo de la política pública, de sus dirigentes, tanto los delgados de blocks como del Comité de Administración, involucrándose de ese modo en el devenir de su comunidad.

Nivel de Investigación

El tipo de estudio que se desarrolló en esta investigación es de carácter descriptivo, los cuales están dirigidos a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos y sociales, y a su vez constata correlaciones entre variables. En la investigación descriptiva *“se seleccionan una serie de cuestiones, conceptos o variables y se mide cada una de ellas independientemente de las otras, con el fin, precisamente, de describirlas. Estos estudios buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno.”* (Cazau, 2006, p. 27)

Por otro lado, es un estudio no experimental, ya que se tomó al sujeto desde su realidad porque lo que se pretende es *“observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos”* (ibíd. p. 236), de esta forma, no hay condiciones o estímulos adicionales a los cuales se expongan los residentes y dirigentes vecinales de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” con la investigación.

Esta investigación también es Transeccional, porque los datos se recolectaron en un solo momento y un tiempo único con el fin de describir variables y analizar su incidencia e interrelaciones en un momento dado. Por lo que la investigación se sitúa desde febrero del año 2015 hasta junio del 2016, debido a que en esa fecha la comunidad Coronel Santiago Bueras, comenzó a regirse por la Ley de Copropiedad 19.537.

Método de Investigación

El método de la investigación es mixto, ya que integró la recolección, vinculación y análisis de datos cualitativos y cuantitativos. La característica de este estudio es que se examinan particularidades y probabilidades de ambos métodos. Son complementarios.

En cuanto al estudio cualitativo se comprendió la opinión de los sujetos desde los distintos significados e intenciones de quienes intervienen en el escenario de la comunidad. De esta manera la realidad es aquello que los residentes de la villa “Coronel Santiago Bueras” percibieron como importante. Según Weber (1968) *“verstehen”* es lo que denomina a la comprensión en un nivel personal de los motivos y creencias que están detrás de las acciones y opiniones de la gente. Es por esto, que la realidad es construida con base en los marcos de referencia de los sujetos involucrados, en la cual existe una interacción entre sujeto y objeto de investigación, por lo tanto, la observación es participativa, donde el investigador y el objeto estudiado son inseparables. Existe identificación empática con el sujeto de estudio, hay proximidad y contacto, y además se

influyen y modelan el uno con el otro. Los resultados que se obtengan de la investigación evaluativa llevarán a la elaboración de una descripción con profundidad tal y como se presenta un establecido fenómeno. (Weber, 1968, p. 31)

La evaluación cuantitativa por su parte debe preocuparse únicamente de comprobar el grado en que se han alcanzado los objetivos previamente establecidos, por lo que el evaluador se mantiene al margen del objeto evaluado y de la realidad o el contexto o circunstancias en las que se da la evaluación. El objeto de la evaluación va a ser los fenómenos que se puedan objetivar, observar y medir cuantitativamente con el fin de llegar a generalizaciones aplicables a otras situaciones. (Diez, 2002, p.525)

Tanto la perspectiva cualitativa como la cuantitativa son necesarias, ambas pueden funcionar conjunta y complementariamente. Lo que importa en la dinámica de la investigación es lograr una amplia base de datos, aspecto en el que distintos autores coinciden para explicar y comprender los fenómenos estudiados. En estos casos la flexibilidad y la adaptabilidad de los métodos vienen a ser, como reconocen Cook y Reichardt (1986), la solución más adecuada (Ibíd.) y una forma de triangular la información de manera confiable.

Muestra Cuantitativa

Unidad de Análisis N°1

Una residente por departamento, ya sea hombre o mujer, mayor de 18 años, independiente de su calidad de propietario o arrendatario del inmueble, perteneciente a los sectores 2, 3 y 6 del condominio “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado.

Universo N°1

El universo está compuesto por 238 vecinos residentes de los tres sectores de la Villa Coronel Santiago Bueras, Especificando que cada sector se encuentra compuesto por:

Tabla N°2: Distribución de las Copropiedades

Sector	Nº de Departamentos
Sector 2	99 departamentos
Sector 3	63 departamentos
Sector 6	76 departamentos
	TOTAL: 238 departamentos

Fuente: investigación directa, 2016

Muestra N°1

La fuente desde la cual se obtuvo la información, fue de un total de 120 sujetos, este número equivale a la cantidad de encuestas que se llevaron a cabo, la cual se aplicó a mayores de 18 años que viven en los condominios de viviendas sociales “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, como ya se dijo, perteneciente a los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad, independiente de su género y su relación con la copropiedad, ya fuere en su calidad de arrendatario o propietario del inmueble.

Esta muestra es de tipo No probabilístico (proporción del universo): porque la elección de los elementos no dependió de la probabilidad, sino de las características de la investigación decidida por las investigadoras responsables.

Procedimiento de Recolección de Información N°1

El instrumento de recolección de la información fue una encuesta individual aplicada en los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad; se obtuvo un total de 120 encuestas respondidas, ya que hubo departamentos donde se presentó la ausencia de sus residentes o simplemente algunos no la respondieron, por lo que no se consiguieron las 238 encuestas correspondientes al número de departamentos que existe en los tres sectores.

La encuesta se llevó a cabo por un grupo de jóvenes de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano de primer año de Trabajo Social, quienes colaboraron con la realización de la encuesta como un primer acercamiento al campo de esta profesión.

Análisis de los Datos N°1

- a) **análisis estadístico descriptivo:** este análisis consistió en clasificar y cuantificar los datos recogidos de las encuestas aplicadas a los residentes de cada sector objeto de la investigación. disponible (porcentajes). Esta información se presenta a través de distribución de frecuencias para esto se efectúan gráficos que describen en porcentajes la opinión de los encuestados.

Muestra Cualitativa

Unidad de análisis N°2:

Miembros del comité de administración y delegados/as de block de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras”, comuna de Lo Prado.

Universo N°2

Miembros del Comité de Administración de los sectores 2, 3 y 6 de los Condominios Sociales “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, correspondiente a 9 personas entre presidente/a, tesorero/a y secretario/a entre los tres sectores.

25 delegados/as por block correspondiente a 25 block existentes entre los tres sectores.

Muestra N°2

Se seleccionó a los nueve miembros del Comité de Administración de los sectores 2, 3 y 6 de los condominios sociales “Coronel Santiago Bueras” comuna de Lo Prado, tanto presidente/a, tesorero/a y secretario/a.

Un delegado por block de los sectores 2, 3 y 6 de los condominios sociales “Coronel Santiago Bueras”, comuna de Lo Prado. Por consiguiente esta muestra estuvo constituida por un total de 23 personas quienes participaron de la entrevista asistiendo el día que fueron convocados, faltando dos personas; entre miembros del comité de administración y delegados de los block, pertenecientes a los tres sectores antes mencionados. El objetivo de esta unidad de análisis se centra en sujetos-tipo, visualizando la riqueza, profundidad y calidad de la información, no la cantidad ni su estandarización. (Sampieri, 1989).

De esta forma se realizó:

Entrevista Grupal: Es aquella en la que, como su propio nombre indica, el entrevistador despliega una estrategia mixta, alternando preguntas estructuradas, la cual se efectuará a través de un cuestionario guía. (Anexo N°2)

De este modo, se aplicó el instrumento, para así obtener la información que se requiere y luego analizarla y comprenderla, en base a las preguntas de investigación planteadas en esta tesis.

- a) Grupo Focal:** Se efectuaron dos focus group (grupo focal). El primero se llevó a cabo solo con el sector 6, asistiendo 3 miembros del Comité de Administración (presidente/a, tesorero/a o secretario/a) y 5 Delegados/as de Block, y en segunda instancia se efectuó en conjunto a los sectores 2 y 3 asistiendo 5 miembros del Comité (presidente/a, tesorero/a o secretario/a) y 10 Delegados/as de Block, participando en esta ocasión 23 dirigentes vecinales. Se desconocen los motivos de inasistencia de los otros dos dirigentes convocados para esta entrevista.

El grupo focal se desarrolló en base a preguntas abiertas, proporcionando temas generadores de la discusión, los cuales fueron: participación, convivencia barrial y funcionamiento del comité de administración, por lo que se tratará en ambas instancias de generar y analizar la interacción entre ellos con respecto al tema investigado, con el fin de extraer las distintas opiniones y percepción de cada dirigente y delegado en torno a los temas tratados.

Las dos sesiones que se dieron en el grupo focal fueron registradas mediante una grabadora y notas de campo *“Las notas de campo deben ser organizadas tomando en consideración que pueden contener diferente tipo de información: citas de lo que han dicho los participantes, resúmenes de temas tratados, ideas estratégicas que tienen importancia central para el estudio, conclusiones respecto del tema en discusión, observaciones sobre la dinámica grupal misma, el clima de la discusión”.* (Mella, 2000, p.20)

Plan de Análisis

- b) Se utilizó el análisis categorial:** considerando las siguientes categorías: convivencia barrial, participación y funcionamiento del Comité de Administración. En un segundo momento se interpretaron los significados que los sujetos de estudio le dieron a tales categorías.

Validación y Confiabilidad de la información

Triangulación: Se utilizaron diferentes perspectivas teóricas y diferentes procedimientos metodológicos que ayudaron a que la investigación tenga confiabilidad y por lo tanto validez. Los datos empíricos y los datos cualitativos permitieron lograr una amplia base de datos, por lo que siempre será beneficioso la obtención de una visión múltiple de la realidad (Patton 1986) y por otro lado, permite la capacidad de cruce y complementación de la información (Cook y Reichardt, 1986).

Esta triangulación supone una serie de ventajas al utilizar técnicas cuantitativas y cualitativas, como señala Cook y Reichardt. (1986)

- posibilita la atención a los objetivos múltiples que pueden darse en una misma investigación.
- se vigorizan mutuamente brindando puntos de vista y percepciones que ninguno de los dos podría ofrecer por separado.
- contrastando resultados posiblemente divergentes y obligando a replanteamientos o razonamientos depurados.

En la investigación en general y en la evaluativa en particular, la complementariedad de los métodos cuantitativos como cualitativos da como resultado la fiabilidad y validez tanto de los instrumentos de recogida como del análisis de datos. Por lo tanto, se recogió la información cuantitativa que entregó la encuesta, y se complementó con la información cualitativa recabada en la entrevista grupal (grupo focal).

1ª Parte

Marco Teórico

Capítulo I

Barrio

En este capítulo, se expondrá una aproximación al concepto de barrio comenzando por la conformación y el surgimiento de estos en Europa para luego hacer una bajada por Latinoamérica. Se describirá una conceptualización desde diversas disciplinas y autores, explicando por una parte, cuáles han sido los aportes desde la Antropología y Sociología, además de exponer cómo la Geografía ha abordado esta temática.

1.1 Algunos Antecedentes Históricos

El Barrio nace en un contexto de necesidad, promovida durante la Revolución Industrial. La miseria de las condiciones de vida de los obreros tendrá como resultado la presencia de las familias de trabajadores protestando en la plaza central de cada ciudad, por lo que los problemas urbanos se agudizaron cada vez más, principalmente en el área de vivienda, porque los trabajadores vivían en condiciones deplorables, hacinados en diversos barrios obreros de la ciudad. Los utopistas del siglo XIX, operaban con el concepto de barrio otorgándole un sentido contrario al de comunidad, definiéndolo de esta forma como el distrito segregado de la ciudad, el ghetto de miseria donde se reclusión hacinadamente los obreros. *“los suburbios habitados por familias a las que no une ninguna relación societaria y que actúan contradictoriamente entre sí, en ese caos de casitas que compiten unas a otras entre fealdad y suciedad”* (Owen 1816, citado en Gravano, 2005:17)

Los barrios obreros tradicionales, habitados cada vez más por los trabajadores de servicios, constituyen un espacio característico, un espacio que, debido a ser el más vulnerable, se convierte en el campo de batalla entre los esfuerzos re urbanizadores del comercio y la clase media alta, y los intentos de invasión de las contraculturas, que tratan de reapropiarse del valor de uso de la ciudad; de ahí que suelen convertirse en espacios defensivos para los trabajadores, quienes lo único que tienen porque luchar es su hogar, siendo al mismo tiempo barrios populares llenos de sentido. (Castells, 2004)

“... paulatinamente, se vio desde la burguesía, que era de todo punto necesario mejorar las condiciones de la vivienda. No se trataba de una mera cuestión humanitaria, sino de rendimiento y por tanto de ganancias: los obreros, alojados como es debido, trabajan mejor”. (Fohlen, 1965 citado en Gravano 2005: 12) En consecuencia, el barrio surge como característica diferenciadora de la situación de explotación y desigualdad que los obreros

experimentaban en sus viviendas, de esta manera *“sin viviendas mínimas no habría ni siquiera obreros que explotar”* (ibíd: 12).

Concentrándose en Latinoamérica, los diversos procesos de urbanización acelerada que afectaron a las principales ciudades latinoamericanas hacia mediados del siglo XX, produjeron extensas áreas de barrios informales los cuales, tras varias décadas de haberse generado, han terminado configurando modelos de desarrollo urbano alternativo a los establecidos por el planeamiento formal institucionalizado; en consecuencia, la migración campo-ciudad marcó un hito en la mayorías de los países del cono sur, llegando a aumentar de forma considerable la población. La urbanización en Latinoamérica se generó a partir de la participación de pequeños grupos sociales con capacidad de intervención directa sobre el nuevo espacio susceptible de urbanización. (Sáez & García & Roch, 2007-2009)

Avanzando en el tiempo desde la década de los noventa han surgido diversas políticas centradas en la escala barrial, especialmente en relación a los desafíos de revitalización de las áreas más empobrecidas de la ciudad. Park (1925) también evoca esta imagen de barrio y comunidad versus la desestructuración de la vida moderna, afirmando que: *“(…) en la ciudad el barrio tiende a perder gran parte de la significancia que poseía en sociedades más simples o primitivas. La facilidad de los medios de comunicación y transporte que permiten a los individuos distribuir sus intereses y vida en muchas partes al mismo tiempo tiende a destruir la permanencia e intimidad del barrio”*. (1925:9)

1.2 Conceptualización

Luego de breve recorrido contextual en torno al barrio, se abordarán las diferentes conceptualizaciones que se han hecho sobre este tema. Primeramente desde una perspectiva habitacional. Como base de la presente investigación, se define como la primera unidad colectiva “una unidad habitacional”, donde la vivienda y su entorno inmediato configuran uno de los ámbitos sociales más importantes de los grupos poblacionales, denotando una unidad y una realidad social diferente entre un barrio y otro (Gravano, 2005), caracterizándose por cierto nivel económico y social, así pues, una de las cualidades fundamentales del Barrio, visto desde la mirada física, es ser un territorio residencial dentro del cual la gente puede realizar sus demás actividades. Este espacio debe brindarles a la comunidad servicios como, establecimientos, educacionales, comercio, salud y áreas verdes.

Definido por algunos autores tales como; Grafmeyer (2006), Ascher (1998), entre otros, como la zona intermedia entre la vivienda y la ciudad, espacio de proximidad, espacio cercano y familiar, se constituye el barrio en un objeto difícil de filtrar. Así pues, barrio es el punto donde territorialmente se concentran además de recursos materiales, tradiciones, significados, roles y posiciones de poder y liderazgo, por lo tanto, el espacio del hogar es fundamental para cada persona, siendo un espacio donde se resuelven las necesidades primordiales relacionadas con la reproducción demográfica, el apoyo afectivo y los lazos de amistad, la educación de los hijos, la construcción de vínculos de parentesco, la socialización básica, las relaciones conyugales, etc. (Pliego, 2000)

En la misma línea, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo define Barrio como *“un lugar de encuentro y reunión donde los vecinos comparten sus vidas diariamente”*. (2016)

Dos necesidades para que la noción de barrio parece servir de respuesta conceptual

1. La de denotar la situación de diferenciación que decide contar y servir de indicador dentro de la ciudad, y del proceso de segregación en el uso y estructuración del espacio urbano.
2. La necesidad de connotar determinados valores e ideales, que hacen a la convivencia y a la calidad de vida urbana en comunidad. Esto coloca el objeto en la relación inicial entre lo urbano y lo barrial como realidad específica. (Gravano, 2003)

1.3 Concepto de Barrio desde diversas disciplinas:

Para la geografía el barrio se considera como un perímetro o un espacio soporte de las relaciones sociales; pocos autores han investigado sobre el barrio abordándolo como un tema central de reflexión (Humain- Lamoure, 2006). Al respecto Cabot dice que para esta disciplina, el barrio había sido definido como una fracción del espacio urbano que presenta características comunes, unidad de análisis o escala de observación privilegiada para leer los fenómenos urbanos (Cabot, 1948 en Di Méo, 1994).

En cuanto a la antropología, se dice que recibió también una importante influencia de la Escuela de Chicago, haciendo converger por primera vez los términos de ciudad y antropología. En esta Escuela se realizaron los primeros estudios etnográficos en la ciudad: enclaves, ghettos, barrios, etc. (Imilan, 2007). Sin embargo, y al igual que en

geografía, aparecen enfoques que marcan una ruptura con esta escuela. Desde esta perspectiva, el antropólogo debía sumergirse en la realidad estudiada y no solo leerla desde afuera. Clifford Geertz (1973) afirmaba: «*los antropólogos no estudian aldeas [...], estudian en aldeas*» (1973: 22). En este punto desde la antropología surge el barrio como la estructura básica que dota de sentidos de pertenencia a los habitantes urbanos: el barrio en este sentido es observado no tan solo como una estructura físico-espacial, sino también como una suerte de territorio moral. (Imilan & Jirón & Iturra, 2015)

Desde el punto de vista sociológico según Ledrut (1968), un barrio es aquella parte de la ciudad cuya población ha aumentado de tal manera que ya no puede continuar formando una comunidad local. *“el barrio, como la vecindad o la colectividad territorial, es una realidad sociológica o no es nada”*. (ibíd.)

En resumen, se puede inferir que cada disciplina abarca el concepto desde sus propias perspectivas de estudio, por ende se puede comprender que estas definiciones engloban tanto una concepción espacial como también social. A partir de este análisis, es que el Barrio se sitúa en un plano socio-espacial. *“El barrio se considera como una unidad de análisis socio-espacial, es decir como formas específicas y relativamente autónomas de organización espacial que operan como reguladoras de las relaciones sociales. Estas formas de organización espacial son vistas como el soporte de determinados modos de vida y por lo tanto el análisis se enfoca hacia las relaciones que establece el espacio construido con dichos modos de vida”*. (Torres, 2001, p. 29)

Por consiguiente, a partir de esta experiencia, la concepción de Barrio según las ciencias sociales intervendría directamente en el desarrollo de los individuos. *“El barrio facilita la convivencia solidaria, la interacción entre grupos y personas; es también el espacio para el aprendizaje y formación del ser social, ya que operaría como el lugar para iniciarse en una determinada actividad trascendiendo el marco puramente familiar”* (Burglaria, 2013, p.11)

En conclusión, el barrio es un todo heterogéneo, donde se desarrolla la vida de los individuos, en espacios en los que priman las relaciones sociales.

1.4 Tipos de Barrios

Es posible distinguir entre barrios residenciales e industriales, comerciales y administrativos, de nivel socioeconómico alto o bajo. En algunas ciudades, además, se pueden distinguir barrios según su origen étnico o según nacionalidades, en ellos se

generan cambios ya sea de forma física como también en las funciones urbanas que desempeñan. (Errázuriz. A & Cereceda. P & González M. & otros, 1987: 206)

- Barrios viejos: algunos de los cuales son muy antiguos, o que se desarrollaron en época posterior pero comenzaron a poblarse mucho antes de la última guerra mundial, a estos se les define como “suburbios internos” son barrios antiguos, bastante cercanos al centro. Aunque se encuentran en proceso de transformación, desde hace tiempo han tomado lugar en la ciudad y tienen una individualidad propia.
- Barrios nuevos: estos se sitúan en un área más lejana al centro, después de la segunda guerra mundial, se encuentran en fase de expansión, sin embargo, no se encuentran integrados completamente a la ciudad ni ajustados a ella.

Dentro de este perímetro, también el lugar considerado como Barrio debe comprender elementos estructurales que no corresponden a medidas ni extensiones. En este caso, otra particularidad física, se define dada su calidad de “aldea”, es que no corresponde a una zona homogénea en cuanto a sus atributos, ya que en el Barrio no sólo debe convivir la relación persona-habitación, sino que es crucial la presencia de otros factores como servicios y lugares de distensión.

Las características de la vivienda constituyen otro factor importante en la diferenciación de barrio, por lo que el factor hábitat es influyente. El hábitat comprende *“el entorno, los trayectos, tramas y materialidades que estructuran sistemas de organización y formalización social, cultural, institucional, económica, ecológica y política del habitar, el cual es vivido cotidianamente y es aprehensible por los sujetos que lo habitan”*. (Echeverría, 1998, p.14)

El hábitat de las grandes ciudades no es el mismo que el hábitat de las periferias. *“El hecho de que un tipo de hábitat domine por sobre otro, no deja de ser significativo”* (Gravano, 2005: 136), de esta forma se hace la división de las zonas céntricas y el suburbio el cual *“es un área que se ubica en las afueras de la ciudad propiamente tal, su origen se debe al deseo de algunas personas de vivir en lugares donde la aglomeración de gente y viviendas sea menor”*. (Errázuriz. & Cereceda. & González & otros, 1987: 206) por lo que se constituyen barrios con diferentes características.

Según Lefebvre (1975), existen diferentes rasgos que caracterizan un Barrio los cuales se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Primero, el barrio y su condición intrínseca de lugar, por lo cual se constituye como una unidad distinguible y delimitada en el conjunto de la ciudad, contenedor de una identidad única y particular.
- Segundo, la superposición directa de las categorías lugar-comunidad-identidad. De este modo, el barrio al constituirse como un lugar, forzosamente está asociado a una comunidad pacífica y por ende a una identidad particular compartida, única.
- Tercero, el barrio es una escala local y por tanto es un lugar, en contraposición a la dimensión global.
- Cuarto, el barrio -en su calidad local y condición de lugar en oposición al espacio global, se constituye como el refugio, la trinchera de defensa de la identidad y de la comunidad frente a unas fuerzas globales abstractas, externas, poderosas y potencialmente desintegradoras. Y esto es válido tanto en relación a la modernización-urbanización como la actual globalización.

1.5 Barrios Populares e Identidad Colectiva

Los definiremos como una fracción o división física o administrativa de las ciudades, son una formación histórica y cultural que las construye; más que un espacio de residencia, consumo y reproducción de fuerza de trabajo, son un escenario de sociabilidad y de experiencias asociativas y de lucha de gran significación para comprender a los sectores populares. En fin, los barrios populares son una síntesis de la forma específica como sus habitantes, al construir su hábitat, se apropian, decantan, recrean y contribuyen a construir, estructura, cultura y políticas urbanas. (Torres, 2006)

Dada esta definición se aprecia que el concepto de “identidad barrial” toma relevancia en este espacio y que, mientras se construye de la misma forma en los distintos barrios de la ciudad, al mismo tiempo, desarrolla diferencias trascendentales que posteriormente podrían marcar la sociabilidad de sus habitantes. De esta manera, se comprende la identidad colectiva, corresponde *“al cúmulo de representaciones sociales compartidas que*

funciona como una matriz de significados que define un conjunto de atributos idiosincráticos propios que dan sentido de pertenencia a sus miembros y les permite distinguirse de otras entidades colectivas” (Giménez 1997:135). El concepto de identidad supone el punto de vista subjetivo de los actores sociales acerca de su unidad y de sus fronteras, una elaboración simbólica y práctica de lo que consideran propio y lo que asumen como ajeno. (Torres, 2001)

La identidad colectiva requiere que los sujetos mantengan una base real compartida, donde intercambien experiencias, hechos históricos y condiciones de vida similares, comprendiéndola como una dimensión subjetiva de los actores que componen el barrio, asimismo, fortalezcan el sentido de pertenencia y el tejido social. Al compartir estos elementos, este hecho detona la existencia de características distintivas que lo hacen ser diferente de otros barrios, siendo reconocida por el colectivo como propia.

“La identidad barrial pasa así, a ser una clave epistemológica para comprender y transformar la ciudad, puesto que “es la apropiación -y producción- de la ciudad por parte de grupos sociales específicos, lo que produce el sentido del barrio y la identidad”. (Lee, 1994 citado en Torres, 2006, p.30).

Pensar la relación barrios identidad remite a dos niveles de análisis. En primer lugar, considerar el barrio mismo como referente de identidad, en la medida que sus pobladores al construirlo, habitarlo y muchas veces defenderlo como territorio, generan lazos de pertenencia global frente al mismo, que les permite distinguirse frente a otros colectivos sociales de la ciudad. En segundo lugar, asumir el barrio como lugar donde se construyen diferentes identidades colectivas, que expresan la fragmentación, multitemporalidad y conflictos propios de la vida urbana contemporánea. (Torres, 2006)

Para el antropólogo Ariel Gravano (2003), la investigación sobre la identidad que construyen ideológicamente los pobladores de los barrios “tradicionales”, da como resultado que estos se estructuran alrededor de un conjunto de valores, o paradigmas de lo barrial. Algunos de estos valores son *“la tranquilidad, el carácter distintivo de lo obrero (de “gente de trabajo”), la solidaridad vecinal, la confianza y el conocimiento mutuo (lo que llamamos la relacionalidad) la pobreza como rasgo reivindicativo de tipo moral, etc.”.* (Gravano, 2003). El valor principal de ese eje es el arraigo, que se manifiesta mediante una naturalización ideológica de las relaciones sociales.

En conclusión, no se puede comprender el concepto de barrio sin identificar la identidad de este, por lo que uno de los elementos distintivos de la identidad de cada barrio es el apropiamiento del espacio, el sentido de pertenencia que le dan los sujetos, otorgándole significado a la vida barrial y a los vínculos comunitarios.

1.6 Barrio y Políticas Públicas

El barrio ocupa un lugar privilegiado en la problemática de las políticas públicas así mismo como una fuente de recursos y soporte de la solidaridad territorial. (Merklen, 2009). En efecto, actualmente se está construyendo una nueva relación de los poderes públicos con el barrio a través de programas de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de barrios con problemas de vulnerabilidad social y deterioro urbano. Programas como “Protección al Patrimonio Familiar” y “Quiero mi barrio” son proyectos a nivel nacional que tienen como objetivo la recuperación de los espacios urbanos y el reforzamiento del tejido social a partir de la participación de los propios habitantes y de los diversos actores sociales que contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas. (MINVU, 2016)

Estas políticas de intervención pública priorizan el mejoramiento de los barrios como la medida más adecuada y óptima de acción, diseñadas con el objetivo de reducir la pobreza y desigualdad de las ciudades a partir de la intervención en barrios señalados como pobres o vulnerables, manteniendo como desafío la revitalización y recuperación de las áreas más empobrecidas de la ciudad. (Tapia, V. 2015). *“De este modo, el barrio se constituye como foco para la distribución de servicios, también como base de intervención para objetivos de la tríada regeneración-rehabilitación-revitalización y finalmente, pero muy importante, a partir del foco en el barrio los gobiernos levantan sus agendas acerca de qué es cohesión social, capital social y ciudadanía”* (Atkinson citado en Tapia, 2015: 124)

Por esta razón es que la vida política en este ámbito, se torna un poderoso factor de vida colectiva y cohesión social; así en la medida en que la política municipal o estatal atañe directamente a los intereses fundamentales, concretos y cotidianos, de los habitantes de la ciudad, se promueve una mejor calidad de vida y una mejor organización comunitaria, por consiguiente, debe velar por las necesidades que tenga la comunidad, desde la viabilidad hasta el equipamiento básico con que debe contar cada familia. En resumen, estas políticas de enfoque barrial ligan al barrio con los elementos de la cohesión social y

el capital social entendiéndolos como *“aquellos elementos de la organización social que facilitan la cooperación y la ayuda mutua”*. (Ibíd.: 125)

1.7 Vida Barrial

Así como el barrio puede ser inferido como una fracción de la ciudad, se puede comprender la vida barrial como fragmento de la vida urbana, la diferencia es que el barrio alude al espacio físico y la vida barrial remite al espacio de las relaciones sociales y los universos de significados.

Los habitantes de estos barrios, se reconocen a sí mismos como vecinos (aquel que habita con otros en un mismo edificio, barrio o pueblo), es decir, como personas que forman parte de un grupo caracterizado por la mutua prestación de servicios, especialmente cuando trata de constituir un núcleo colectivo en el que predomina las relaciones amistosas. (Ledrut, 1987)

Cuando el barrio se encuentra cohesionado, es porque se conforman lazos emocionales y solidarios de relación de ayuda, manteniendo rasgos uniformes, por ende, las relaciones sociales que genera el barrio depende de la intensidad de la vida social en cuanto a la participación y organización de los habitantes. Según Gravano (2005) cuando un barrio carece de organización social, carece también de alma colectiva, en cuyo caso los equipamientos se convierten en meros centros mecánicos de distribución de servicios. Por ende, el espacio que se da en el desarrollo de la vida barrial es principalmente social la cual se conforma, a través, de la participación que efectúan los sujetos mediante prácticas sociales específicas.

“Se puede concebir la vida barrial a partir de aquellas formas de sociabilidad que dan forma a la vida comunitaria al interior de estos espacios. Las formas de sociabilidad tienen que ver con el ámbito de las relaciones sociales, con todas aquellas instancias en las que los sujetos se despliegan como seres colectivos”. (Pérez, 2004: 34)

Puede distinguirse tres formas de vida social de barrio:

1. El nivel de intensidad de las relaciones sociales corre parejo con el de la vida colectiva
2. Las relaciones sociales sobrepasan en importancia a la vida colectiva

3. Alcanza un mayor nivel de intensidad que las relaciones sociales

Desde estas tres formas de vida social se puede apreciar la importancia de las relaciones sociales. Para los vecinos que conviven diariamente en sus Barrios y han visto pasar generación en generación en ese lugar, ven este espacio como un punto de encuentro y reconocimiento, donde las relaciones sociales entre los sujetos se torna primordial para el bienestar de la comunidad, de esta manera se construye la vida barrial desde niños/as quienes crecen en los alrededores creando lazos de amistad mediante juegos y deportes *“en una gran ciudad, los niños son los reales vecinos, su habitad es la comunidad local; y cuando se les permite vagar y explorar aprenden a conocer la vecindad como ninguno de los viejos que no haya nacido y se haya criado en el barrio”* (Park, citado en Gravano 2003: 35)

Luego vienen los jóvenes quienes conforman sus propios grupos de amigos acorde a las características y gustos propios, naciendo en diversos barrios las pandillas o bandas *“las pandillas de muchachos son las instituciones vecinales”*; los adultos por su parte se dedican a trabajar o a ser parte de algún grupo comunitario como los centros de madres o clubes deportivos y finalmente los adultos mayores quienes se apropian cada vez más de los espacios comunes del barrio, saliendo de su esfera privada. *“Así el barrio como construcción colectiva, teje una trama de relaciones comunitarias que identifica a un número de habitantes venidos de muchos lugares y con historias familiares diversas, construyendo un nuevo “nosotros” en torno al nuevo espacio y la historia compartidos”*. (Torres, 2006, p.18)

El sociólogo Raymond Ledrut (1987) señala que la individualidad del barrio queda asegurada, por un lado, por la existencia de un centro o eje (plaza o calle) donde están reunidos los principales equipamientos. Por otro, resulta muy importante que la disposición espacial lo separe, de manera continua o discontinua de los demás barrios. Estas dos condiciones se interrelacionan de forma que la existencia de un núcleo de vida, así como las reuniones periódicas de los habitantes en torno a él, tienden a crear límites a alguna distancia (Ibíd.).

La vida colectiva de las ciudades ha decrecido en intensidad a medida que iba aumentando su volumen y en tanto que su superficie se ha ido extendiendo más allá de los límites de la antigua ciudad. (Ledrut. 1987) La vida colectiva concentra a los individuos y sus relaciones en una unidad que tiene vida propia, por ello, la vida colectiva es el

espacio en común, donde se configura una extensión concreta, que constituye la esfera viviente de la existencia de cada uno. (Ibíd).

De lo anterior se deriva entonces una construcción de “barrio” que englobaría las características fundamentales para el desarrollo de la presente investigación. De esta manera, se concibe una definición apoyada en la conceptualización de Gravano (2005) y Pliego (2000), desde quienes fue posible elaborar un concepto de barrio entendido como *“un espacio o lugar residencial donde confluyen identidades, significados, experiencias, desde allí se desenvuelve y desarrolla la vida pública de la comunidad por lo que se construyen vínculos de solidaridad y ayuda, la cual cuenta con características propias como tradiciones, costumbres, valores, que la hacen diferenciar unas de otras, manteniendo objetivos en común e intereses colectivos”*

Finalmente, se concluye en torno a la importancia que denota para las personas la construcción de los barrios en Santiago, de esta manera se pone en evidencia el valor que toman las relaciones personales; estas últimas son las que caracterizan inherentemente la identidad de un barrio a diferencia del modo de vida centro-urbano donde los contactos sociales se distancian, predominando el trato impersonal, superficial y competitivo.

CAPÍTULO II

El Barrio como Comunidad

1.1 Vida en Comunidad

Comunidad como concepto, se puede entender e interpretar desde distintas perspectivas, por lo tanto, lo que se presentará en este acápite será la apreciación y el desarrollo de su significado e importancia, desde la mirada de diferentes autores. Además se dará a conocer la significación de los espacios públicos y privados existentes dentro de esta misma.

De acuerdo a Ander-Egg (1998), se entiende por comunidad a *“una agrupación o conjunto de personas que habitan un espacio geográfico delimitado y delimitable, cuyos miembros tienen conciencia de pertenencia o de identificación con algún símbolo local y que interaccionan entre sí más intensamente que en otro contexto, operando en redes de comunicación, intereses y apoyo mutuo, con el propósito de alcanzar determinados objetivos, satisfacer necesidades, resolver problemas o desempeñar funciones sociales relevantes”*. (p.33–34) Por lo tanto, se puede explicar la palabra Comunidad como un tipo ideal abstracto y general de relaciones sociales, donde existan vínculos entre los sujetos con la capacidad de construir su realidad en función de las relaciones de intersubjetividad que se establecen en las interacciones e intercambios entre unos y otros, los cuales se influyen entre sí para lograr objetivos y metas.

Continuando con el concepto de Comunidad, se hace referencia a ella como una *“agrupación organizada de personas que se perciben como una unidad social”* (Ander-Egg, 1980, p. 44) dando sentido al vínculo de personas entre sí, y *“cuyos miembros participan de algún rasgo, interés, elemento, objetivo o función en común; con conciencia de pertenencia, situados en una determinada área geográfica, en la cual la pluralidad de personas interacciona más intensamente entre sí que en otro contexto”* (Ibíd., p.45) Por lo tanto, se puede definir como una unidad social, donde va a existir cooperación e interacción entre los miembros involucrados.

A su vez, *“una comunidad es un grupo en constante transformación y evolución (su tamaño puede variar), que en su interrelación genera un sentido de pertenencia e identidad social, tomando sus integrantes conciencia de sí como grupo, y fortaleciéndose*

como unidad y potencialidad social." (Montero, 2011, p.207) Esto quiere decir que la comunidad se describe como una red de relaciones que se teje recíprocamente, provocando ayuda mutua entre los individuos que la componen.

Montero (2011), agrega la existencia de un sustrato psicosocial que estaría presente en una Comunidad y señala sus aspectos:

- Cohesión entre sus miembros, especialmente en los grupos que están más organizados y que llevan más tiempo funcionando.
- Solidaridad, donde los miembros se ayudarían en tareas difíciles o pesadas o en momentos de peligro y necesidad. Esta solidaridad sería una expresión de la cohesión.
- Redes de Apoyo Social para fines benéficos, deportivos, culturales, etc.
- Formas de Organización.
- Conciencia no sólo la inherente al Sentido de Comunidad, sino también la que se refiere a las circunstancias de vida compartida.
- La forma de Conocimiento y trato que se da entre los miembros. Se observa que en la Comunidad muchas personas tienen trato entre sí, otras son conocidas de vista y en general se tiene un grado de conocimiento de quiénes son, qué hacen, dónde viven, etc. Así mismo, este conocimiento por la cercanía y la historia compartida, genera también antipatías y rechazos que son la base de conflictos o problemas de convivencia.

Así, estos aspectos, corresponderían a características de una Comunidad y determinarían su existencia. La constante interacción que da el vivir en la misma vecindad, el compartir lo cotidiano, necesidades y problemas, así como, compartir sucesos históricos, tanto en la esfera personal como social, genera un sentimiento de unidad y de pertenencia, que puede verse afectado también en los contextos socioeconómico y político. Esta experiencia de compartir es importante para los sujetos que la vivencian, ya que la Comunidad no sólo es parte de su identidad, sino es también un satisfactor de necesidades de orden material y también afectivo. El apoyo, así como la ayuda que se recibe desde la Comunidad, resulta ser un capital invaluable para los individuos que la componen.

Por su parte, para el sociólogo alemán Ferdinand Tönnies (1947), toda vida de conjunto, íntima, interior y exclusiva, deberá ser entendida, a nuestro parecer, como vida en

comunidad. Este autor, hace una distinción entre la comunidad y la sociedad, ya que hace referencia a la sociedad como lo “público, el mundo”; y a la comunidad como un lugar donde uno se encuentra con los suyos desde el nacimiento, con todos los bienes y males que a ello pueda ir unido. La comunidad como un *“organismo vivo, y la sociedad como agregado y artefacto mecánico.”* (Tönnies, 1887, p. 21).

Tönnies, denominó la dicotomía *“Comunidad y Sociedad”* como *Gemeinschaft und Gesellschaft*, lo que quiere decir que la sociedad no es precisamente “natural”, sino que es, por el contrario, *“una cosa siempre en formación [...] Y al propio tiempo (como sabemos) una cosa ficticia y nominal”* (Tönnies, 1947, p.79).

En tanto la comunidad es *“la vida común, verdadera y auténtica; sociedad es solo una vida en común pasajera y aparente”*. (Tönnies, 1887, en Álvaro, 2013, p.170). La comunidad tiene el sentido de aquellas relaciones dadas fraternalmente, como la familia, las relaciones entre vecinos, aquello que viene dado, mientras que la sociedad sería algo producido artificialmente ante lo cual uno elige pertenecer. Es más bien una opción que cada individuo opta y quiere integrar. Sin embargo, la comunidad, tampoco es un ente pasivo, ni estático sino que *“una comunidad es un grupo en constante transformación y evolución”* (Montero, 1984, p 398). Así por ejemplo, *“cuando la comunidad se hace cargo de sus problemas y se organiza para resolverlos, desarrollando sus propios recursos y potencialidades y utilizando también los extraños”* (Montero 1984, p. 398), su esencia se enfoca más bien en la sinergia que produce la vida colectiva.

Con este propósito el Trabajo Social Comunitario juega un rol importantísimo, ya que, *“se abordan situaciones sociales colectivas mediante la organización y la acción asociativa y para ellos se encara la tarea de construir y sostener una organización (grupo o intergrupo) en torno a la elaboración y a la aplicación de proyectos colectivos”*. (Barbero, 2005, p.35) A su vez, la tarea de los Trabajadores Sociales hacia y en conjunto con la comunidad que se está interviniendo, es *“descubrir necesidades y potencialidades del espacio social de que se trate (barrio, institución, un colectivo social, etc.); tomar contacto con la gente, desarrollar voluntad de trabajar para satisfacer necesidades, reunirla; establecer las estructuras colectivas, repartir las tareas; ayudar a establecer objetivos; mantener la organización activa; cuidar las relaciones, ayudar a comunicar; etc.”* (Barbero, 2005, p.35). Para lo que se mencionó anteriormente, se requiere generar un vínculo entre Trabajador Social y la comunidad para empoderar a las personas, y así logren tener más confianza

en sus capacidades y al mismo tiempo desarrollen habilidades para afrontar sus problemas y necesidades.

Continuando con el rol activo que debe tener una Comunidad para su propio beneficio, Max Weber llamó *“comunidad a una relación social cuando y en la medida en que la actitud de la acción social –en el caso particular, por término medio o en tipo puro- se inspira en el sentimiento subjetivo (afectivo o tradicional) de los partícipes de construir un todo”* (Weber, 1997, p.33); lo que se podría relacionar con la importancia de realizar tareas y acciones conjuntas, enfocado en erigir un colectivo, un todo, con una intención y un fin común determinado.

Un ejemplo de cómo se generan estas relaciones es *“la misma comunidad del lenguaje, originada en una tradición homogénea por parte de la familia y la vecindad, facilita en alto grado la comprensión recíproca, o sea, la formación de relaciones sociales. Pero en sí no implica “comunidad” en estricto sentido, si no tan solo la facilitación del intercambio social dentro del grupo en cuestión; o sea, la formación de relaciones de “sociedad””* (Ibíd., p. 34), esto en relación al contexto en donde se desenvuelven, a los modismos y códigos con los que se comunican, y que hacen diferente a una comunidad con otra. Sin embargo cabe entender que cuando las relaciones que se generan entre los sujetos que habitan un barrio tiene un sentido; en el fondo algo que genere impacto en conjunto hacía un determinado fin, un ideal en común, aunque se contrapongan pensamientos subjetivos, de formas de actuar y pensar, el fin puede generar fines comunes; generando un sentimiento de comunidad entre los miembros o personas que la componen.

La *“asociación doméstica”*, como la llama Weber, *“es la comunidad que cubre la necesidad de bienes y trabajo de la vida cotidiana. Una parte importante de la necesidad extraordinaria de servicios en circunstancias particulares, de emergencia o de peligro, la cubre, en la esfera de las relaciones de la economía agraria autónoma, una acción comunitaria que excede a la comunidad doméstica singular. Se trata de la ayuda de la “vecindad”. No comprendemos sólo la forma “primaria”, es decir, la vecindad rural, sino, de un modo general, toda situación de intereses condicionada por la proximidad espacial y la comunidad crónica o efímera, a que da origen, si bien, cuando no se diga otra cosa, es que se habla de la vecindad de comunidades domésticas asentadas en inmediata proximidad”*. (Weber, 1997, p. 293) Esto quiere decir que estar en comunidad, es sentirse bien en el lugar en que se está, próximos los unos de los otros, como menciona Bauman, *“En una comunidad todos nos entendemos bien, podemos confiar en lo que oímos,*

estamos seguros la mayor parte del tiempo y rarísima vez sufrimos perplejidades o sobresaltos. Nunca somos extraños los unos para los otros. Podemos discutir, pero son discusiones amables; se trata simplemente de que todos intentamos mejorar todavía más y hacer nuestra convivencia aún más agradable de lo que había sido hasta ahora y, aunque nos guíe el mismo deseo de mejorar nuestra vida en común, puede que no estemos de acuerdo en cuál es la forma de hacerlo. Pero nunca nos desearemos mala suerte y podemos estar seguros de que todos los que nos rodean nos desean lo mejor”. (Bauman, 2003, p. 8) A partir de esta premisa, es que se hará referencia a la convivencia que se desarrolla dentro de una comunidad.

1.2 Convivencia

En este caso, se plantea que los condominios sociales “Coronel Santiago Bueras”, comunidad ubicada en la comuna de Lo Prado; cuenta con 472 familias, divididas en seis sectores, las cuales independientemente que vivan en departamentos y blocks separados los unos de los otros, como espacios privados, dentro de los cuales cada persona es dueña del lugar en el que habita, se enfrentan día a día a la vida en comunidad. Esto se genera en los espacios comunes o públicos, donde pueden reunirse. Para Setha Low (2005), antropóloga y psicóloga ambiental *“un espacio público se refiere a cualquier espacio abierto en el cual se reúne un número de personas. “Espacio Público” es un concepto situado históricamente; sin embargo tiene una base política y legal en la democracia liberal y la formación del Estado nacional moderno”.* (Low, 2005, p.12) los cuales se generan en la convivencia cotidiana.

Al estar espacialmente próximos los unos de los otros, surge la convivencia, aunque varíe su intensidad; una forma de convivir más cercana, donde se genera la posibilidad que entre estos ocurra una acción comunitaria en su conjunto.

Así mismo, pueden experimentar el bienestar necesario para convivir y desarrollar una vida en comunidad. Pero la Comunidad sería también un espacio de compartir una historia, una cultura, hechos comunes, buenos o malos, que se han desarrollado a través de la historia compartida entre los vecinos y que les genera una instancia de contención y de satisfacción de las necesidades para los individuos que la conforman. La comunidad les proveería a las personas calidad de vida, oportunidades, protección, seguridad, apoyo y desarrollo psicosocial; también *“está hecha de relaciones, pero no solo entre personas, sino entre personas y un lugar que, junto con las acciones compartidas, con los miedos y las alegrías, con los fracasos y los triunfos sentidos y vividos otorga un asiento al*

recuerdo, un nicho a la memoria colectiva e individual. Un lugar construido física y emocionalmente del cual nos apropiamos y que nos apropia, para bien o para mal". (Montero, 2011, p.206) Por lo tanto, las intervenciones del Estado a través de programas de Mejoramientos de Viviendas Sociales, buscan generar las instancias y los espacios para desarrollar la convivencia, además que se puedan producir relaciones entre los mismos individuos que la habitan y entre estos con su entorno.

Siempre que se comparta un espacio entre personas que habitan un lugar en común, se va a generar convivencia entre ellos, ya que convivir significa vivir en compañía de otro u otros, generando sentido de comunidad en la misma, entendido este como un *"sentimiento explícito de nexos o lazos efectivos y potentes con sus vecinos, quienes son considerados más que vecinos, sus amigos y parientes más cercanos. Eso denota un sentido de pertenencia a una comunidad, a un grupo social, en el cual se conjugan relaciones próximas, necesidades comunes y redes de apoyo de vital importancia en el desarrollo de su vida cotidiana; de ahí la relevancia de reconocerse como parte de una comunidad donde el entorno o espacio habitado, que conforma el barrio, tiene un rol fundamental en su percepción de calidad de vida"*. (Sánchez, 2006, p. 60); La coexistencia pacífica y armónica de grupos humanos en un mismo espacio, consiste en el respeto mutuo entre las personas, las cosas y el medio en el cual se vive y desarrolla la actividad diaria. Es la capacidad de interactuar admitiendo los derechos de los demás, manteniendo relaciones de respeto y gratificantes, sin pasar a llevar al otro.

"El espacio habitado tiene una significación para cada individuo y cada grupo social, así todo barrio posee condiciones particulares que le hacen distinguirse de otros, expresándose en forma de ventajas o privilegios para sus habitantes, o por el contrario como un entorno rodeado de inconvenientes." (Sánchez, 2006, p.30) Por lo tanto, también se pueden generar conflictos o inconvenientes provenientes de las relaciones interpersonales que se generan dentro de la comunidad o por las condiciones del entorno en el cual se habita. Así, *"el barrio ofrece una capacidad desigual de satisfacer las necesidades de sus residentes, las cuales suelen ser diferentes porque la gente de pocos recursos económicos exige menos para vivir con calidad de vida"*. (Sánchez, 2006, p. 31)

Cuando un espacio urbano es habitado, como el caso de las comunidades donde viven distintas personas y familias, se hace referencia a un vínculo de intereses que resultan de la historia compartida y acumulada con el pasar del tiempo de convivencia entre ellos. Se genera un lugar de confrontación de intereses individuales, que por los distintos estilos de

vida de cada familia o grupos humanos, pueden variar entre unos y otros; ahora bien, si estos intereses individuales comienzan a asimilarse entre las distintas personas, se puede generar un interés colectivo asociado a la valoración que se le otorga a los aspectos materiales y simbólicos asociados a la comunidad, y que por tanto, van enfocados en un interés común. Si esto no ocurre comienzan los conflictos dentro de la comunidad, *“los conflictos son inherentes a la vida humana, porque las personas son diferentes, poseen descripciones singulares de sus realidades y, consecuentemente, exponen puntos de vista distintos, a veces encontrados. La manera de manejar tales conflictos aparece como una cuestión fundamental en el momento de coordinar las relaciones cotidianas”*. (Schnitman, 2000, p.99)

Considerando la postura anterior, se podría decir que un conflicto no necesariamente puede calificarse como negativo, al poseer potencialidades positivas y que puede servir incluso para fortalecer ciertas relaciones del sujeto. El conflicto, puede darse entre individuos, grupos o comunidades. Además, *“cuando la conducta postulada por la ética popular se hace imposible por una enemistad personal o por un conflicto de intereses en ciernes, la enemistad naciente se agudiza particularmente porque se siente en oposición con las exigencias de la ética popular y trata de justificarse, y también porque las relaciones “personales” son muy frecuentes y estrechas”* (Weber, 1997, p. 294), esto también, ocasiona situaciones de conflicto que pueden fragmentar la comunidad, o bien, como se mencionó anteriormente, reconfortar las relaciones entre los distintos individuos que la componen.

A su vez, pueden generarse conflictos por distintas razones, una de ellas es la comunicación. Siempre que se interactúe con un otro se generará comunicación, *“las prácticas comunicacionales producen o reproducen sentidos sociales, y los discursos en que ellas se manifiestan son una de las dimensiones fundamentales de lo social y lo cultural”*. (Von Sprecher et al., 2010, p. 323). También, *“cualquier situación humana en que intervenga la comunicación implica la emisión de un mensaje por parte de alguien y, a su vez, la recepción de éste mensaje por parte de otro. Cuando alguien escribe, otro debe leer lo que ha sido escrito; si alguien pinta, otro ha de mirar lo pintado, y si alguien habla, también tiene que haber alguien que escuche lo que se dice”*.(Berlo, 1969, p. 8).

Existen diversas formas de comunicación o de comunicar, sobre todo en una comunidad que convive día a día e interactúan unos con otros. Los conflictos pueden generarse cuando una persona está comunicando y quien recibe el mensaje es la persona

equivocada o, el mensaje que se comunica se interpreta de una forma que no es la correcta o la que el emisor quiso transmitir, *“el comunicador puede afectar a la gente en forma distinta de lo que pretendía si olvida que su mensaje puede ser recibido por aquellos a quienes no estaba destinado. [...] Podemos basarnos en esta distinción en lo referente a todas aquellas personas que se encuentran “en contexto” (es decir, que se hallan en la situación experimentada por el receptor) a quien estaba dirigido el mensaje”*. (Ibíd., p. 9) Por lo tanto, existen tres componentes o elementos que hay que considerar en la comunicación como tres variables: *“1) la persona que habla”, “2) el discurso que pronuncia” y “3) la persona que escucha”*. (Ibíd., p. 17)

Los tipos de comunicación que se pueden dar son: comunicación verbal y no verbal, significa que estamos comunicando; Los estilos pasivo y agresivo son dos extremos opuestos de un continuo, en cuyo punto medio se sitúa el estilo asertivo, que constituye el grado óptimo de utilización de los diferentes componentes verbales, no verbales y paraverbales de la comunicación.

Comunicación pasiva o inhibida: En general, la persona que posee un estilo de comunicación inhibido vive preocupada por satisfacer a los demás y es incapaz de pensar en la posibilidad de enfrentarse a alguien en cualquier sentido.

Comunicación agresiva: Al contrario de la persona que presenta un estilo de comunicación inhibido, la persona con un estilo de comunicación agresivo se caracteriza porque no sólo se preocupa por defender a cualquier precio sus derechos, sino porque su forma de defenderlos normalmente, lleva aparejada la falta de respeto hacia los derechos de los demás, incluso cuando esto es absolutamente innecesario para defender los propios.

Comunicación asertiva: La persona con un estilo de comunicación asertivo, bien porque conoce sus características y las utiliza conscientemente o porque lo ha aprendido sin saberlo, utiliza los componentes de la comunicación tal y como supone el seguir la filosofía que subyace a la teoría de las habilidades sociales, en el sentido en que es capaz de expresar sus sentimientos, ideas y opiniones, haciéndolo de forma que aun defendiendo sus propios derechos, se respeten de forma escrupulosa los derechos de los demás. Cuando hace esto, además de permitirlo, hace que los demás se expresen libremente. (Elizondo, 1990, p. 64)

Dentro de una comunidad la convivencia se desarrolla entre los miembros que la componen, a través de las relaciones interpersonales, donde la comunicación entre estos se expresa constantemente para poder relacionarse. A partir de esto, en el siguiente acápite se desarrollara el concepto de barrio y comunidad, dando a entender que no solo son espacios físicos, si no que dentro de estos lugares sucede la participación.

CAPÍTULO III

Barrio, Comunidad y Participación

En este acápite se plantearán los elementos que constituyen al barrio y que le dan sentido a la vida barrial. Como se planteó con anterioridad, entendiendo al barrio no solo como un lugar físico, si no que donde se generan relaciones interpersonales y se llevan a cabo espacios de participación entre las personas que lo habitan. La comunidad define sus objetivos de acción, y dentro de esta se generan dinámicas, conflictos, convivencia, organización y participación.

1.1 Participación Comunitaria

Otro de los elementos que constituyen al barrio es la participación, *“En la actualidad estamos inmersos en una cultura individualista que fomenta, como propósito de vida, el éxito económico individual o familiar por sobre cualquier otro propósito colectivo; y que, por ende, se ve enfrentada a fenómenos de precariedad, sentimientos crecientes de inseguridad y múltiples formas de fragilidad de los vínculos sociales”.* (Segovia & Dascal, 2000, p.21).

La participación de los habitantes de la ciudad dentro de los espacios de residencia para resolver problemas en la calidad y nivel de su vida es una constante en el panorama urbano contemporáneo. *“Son las organizaciones de pobladores o vecinales, que surgen y se desarrollan alrededor de la problemática de la vivienda y su entorno inmediato, pero sus objetivos de acción no se reducen necesariamente a resolver problemas cotidianos también repercuten a menudo en procesos globales de las sociedades en las cuales se encuentran inmersas”.* (Pliego, 1998, p.25)

De esta manera existen distintas razones y modalidades a través de las cuales las personas participan. *“Cuando la participación ciudadana es bien encauzada, contribuye positivamente al desarrollo de las políticas, programas y proyectos, tanto públicos como privados. Además, fortalece y potencia el patrimonio social y la vida democrática”.* (Oviedo, & Abogabir, 2000. p.19) por ende es fundamental para el cumplimiento de los

objetivos investigados en el caso de los sujetos de estudio de la comunidad “Coronel Santiago Bueras”.

Para efectos de la investigación se abordará la participación según el autor Gabriel Gyarmati (1992), quien la entiende como *“La capacidad real, efectiva del individuo o grupo de tomar decisiones sobre asuntos, que directa o indirectamente afectan sus actividades en sociedad”*. (1992. p.9) *“La capacidad del grupo o del sector social de influenciar las decisiones política, económicas y sociales con miras de imponer o preservar aquellos arreglos institucionales que reflejan su propia visión de la sociedad y favorecen a sus propias actividades, intereses y expectativas”*. (Ibíd: 9) como un elemento identitario de ambas definiciones están fuertemente relacionadas con el poder, el poder que ejercen los sujetos o grupos.

Gyarmati enfatiza que sin poder no existe participación. Esta participación debe desarrollarse como *“una forma concreta, esto es, en todo el ciclo del proceso de toma de decisiones, y considerando la incidencia de cada uno de los sujetos en asuntos públicos de su interés, que estos puedan hacerse parte en las instancias de organización de la comunidad”*. (Segovia & Dascal, 2000, p.21) Asimismo, es fundamental comprender la participación como un ejercicio espontáneo, desde la propia voluntad de decisión de cada persona para con la comunidad.

Gordon Hamilton, educadora y escritora, plantea la necesidad de la participación desde una posición de eficacia práctica: la ayuda es más efectiva si quien la recibe participa activamente y de una manera responsable en la ejecución del procedimiento. (en Zamanillo, 1993)

En cuanto a la participación comunitaria, que es la temática que toma relevancia en esta investigación, se entenderá como un proceso de acción colectiva, voluntaria e inclusiva, mediante el cual la comunidad de manera organizada gestiona el logro de metas comunitarias, lo que implica generalmente influir en las decisiones públicas relacionadas con tales metas, es decir, implica un ejercicio del poder social. (Matín-Baró, 1984) Así, en definitiva, la participación comunitaria se basa en el involucramiento activo de la comunidad en la toma de decisiones referente al mejoramiento de su calidad de vida.

Para esto se distinguirán tres categorías de participación según el sociólogo Joao Bosco quien se constituyó en el núcleo central de la educación popular y el doctor en

comunicación Jorge Bordenave, considerado uno de los padres del pensamiento latinoamericano en comunicación, (en De Shutter, 1983) refieren lo siguiente:

1. Formar parte: pertenecer a grupos, agrupaciones, y organizaciones formales o informales.
2. Tener parte: a través de una función pasiva o activa.
3. Tomar parte: capacidad de ejercer acciones concertadas, coherentes y directas.

Cada una de estas categorías menciona el grado de compromiso que una persona tiene al momento de querer participar de alguna instancia de organización. Cuando se elige esta mirada, el concepto de participación permite reconocer los grados de integración de la comunidad, no es lo mismo asistir esporádicamente a reuniones o asambleas que tomar un cargo permanente dentro de la organización dirigencial de la comunidad.

La participación en el ámbito social puede comprender intereses de colectivos o de comunidades al interior de la sociedad. El espacio es propicio para impulsar procesos de desarrollo basados en una lógica participativa, por lo que se hace necesaria la profundización de los mecanismos de democracia y participación de la comunidad, para permitir y estimular procesos de desarrollo territorial en sus diferentes escalas. Se aprecia por ejemplo que las viviendas de conjuntos habitacionales construidas con escasa participación, tienen una única tipología y sus variantes son determinadas por el número de dormitorios o departamentos,” *la participación en el ámbito de la vivienda social es reconocida como uno de los ejes centrales de cambio en la dinámica de producción social del hábitat*” (Torres, 2006, p.41) en la cual *“El grado de participación permite de manera efectiva que la comunidad gestione sus propios recursos e inversiones en pro de la consolidación física y social de la misma, siendo este un proceso generador de cambio social, a través del cual se logra que el individuo tome conciencia de su rol protagónico en la solución de los problemas individuales y colectivos de la comunidad”*. (ibíd: 69)

La participación de las comunidades en los programas de mejoramiento de barrios y condominios sociales, permite que estos puedan organizarse empoderándose y fortaleciendo su capacidad en la búsqueda de soluciones a los problemas de habitabilidad y convivencia. *“Una participación orientada hacia una actuación consciente, en pro del desarrollo de sentimientos de solidaridad, de mutua colaboración y de aprobación para el crecimiento de la comunidad en función de lograr un mejor bienestar”*. (Ibíd: p.73)

Sin embargo, si bien se potencia la participación de la comunidad con el objetivo de mejorar sus viviendas, la participación comunitaria en relación con el Estado se centra en un carácter asistencial, es decir, se interviene en la comunidad con el fin de gestionar y obtener recursos para que así estos pueda solucionar de manera efectiva sus problemáticas habitacionales, pero esta participación se ve motivada por actividades impulsadas desde las instancias gubernamentales. (Cunnil citado en Sánchez 2000)

El proyecto de participación que debe implementar el Estado debe centrarse *“como resultado de la definición que la comunidad hace de sus necesidades, y del derecho que ésta ejerce para optar a soluciones de sus problemas distintas a las tradicionalmente ofrecidas por el estado”*. (Sanchez, 2000, p.5) La participación es más que realizar actividades para el mejoramiento de las condiciones de vida. Es un espacio dinámico que evoluciona que provee a los participantes la oportunidad para influir en las respuestas que el estado da a sus problemas. (ibíd.)

La efectiva participación de los miembros de la comunidad requiere de una forma de organización y funcionamiento que beneficie y anime el interés y la responsabilidad de los residentes de la comunidad. *“Ello es parte de un proceso de aprendizaje que implica, entre otros aspectos vencer la tendencia a delegar compromisos, el miedo a hablar en público, el temor a exigir rendición de cuentas y en general la pasividad, sin duda, la frecuencia de reuniones y el nivel de asistencia a estas es una condición necesaria para garantizar la participación del colectivo grupal en el destino de su organización”*. (Hardy, 1987. p.146)

La realidad refleja que los vecinos y vecinas se involucran en la comunidad de diversas formas. Por lo que se producen diferentes tipos de participación y con ello diversos motivos que empuja a ser parte de una organización.

1.2 Tipos de Participación

A continuación se expone la clasificación desarrollada en el documento “Participación Ciudadana en Instrumentos de Planificación Territorial” escrito por la profesora y arquitecta Viviana Fernández (2011):

1. *La participación del tipo Informativa*: podría decirse que no es participación en el sentido que los beneficiados por el programa o proyecto en cuestión tienen escasa o

nula influencia en la planificación de dicha política. Esta acción unidireccional de quienes elaboran el programa o proyecto hacia quienes lo reciben meramente da a conocer a los beneficiados en qué les beneficiará y cómo operará, sin embargo las decisiones importantes con respecto a la implementación ya estarían tomadas.

2. *La participación del tipo Consultiva:* ocurre en un momento durante la elaboración del programa o proyecto a implementarse. Esta busca incorporar las inquietudes de los futuros beneficiados a través de acciones programadas por las autoridades tales como, charlas, cabildos abiertos. Debido a que las instancias de consulta están en control de una de las partes, las autoridades, se puede apreciar el carácter vertical de este tipo de participación. Las autoridades en cierta medida “hacen el favor” de considerar o no, la opinión de los futuros beneficiados.

3. *La participación del tipo Gestionaria:* busca que los beneficiados se hagan partícipes en la concretización de las soluciones de necesidades básicas que estén insatisfechas. Es necesario que los beneficiados estén organizados para interactuar efectivamente con las instancias locales de autoridad. En la medida que las personas organizadas están informadas pueden hacerse parte de la negociación influyendo en el resultado final de la aplicación de cierto programa o política.

4. *La participación del tipo Instrumental:* se relaciona con la del tipo Gestionaria en el sentido que requiere de que los interesados se informen y estén organizados para aplicar en sus comunidades, programas que han sido elaborados por autoridades. De cierta forma la influencia de los beneficiados es menor en el sentido que las condiciones del programa o proyecto ya estarían predefinidas.

5. *La participación del tipo de Empoderamiento:* espera lograr que los beneficiados adquieran experiencias y herramientas que les permitan en el futuro plantear nuevas maneras de solucionar sus carencias y así mejorar su calidad de vida. A través de la ayuda de un equipo multidisciplinario se busca fortalecer sus organizaciones promoviendo ideas de identidad y comunidad. De esta manera, los beneficiados pueden influir en la toma de decisiones con respecto a los programas o proyectos que serán aplicados en su comunidad.

En cuanto a los tipos de participación con relación a la dependencia gubernamental, según Serra (2007) esta puede ser:

- Institucionalizada: Está reglamentada para que la ciudadanía participe en los procesos decisorios del gobierno local.
- No institucionalizada: Participación informal o formal pero que no está reglamentada.
- Autónoma: La ciudadanía participa a través de algún tipo de asociación no gubernamental que, aunque participe en instancias de gobierno, no depende ni es controlada por éste.
- Clientelística: La autoridad y los individuos o grupos se relacionan a través de un intercambio de favores o cosas.
- Incluyente o equitativa: Se promueve la participación de toda la ciudadanía, independientemente de la pertenencia o identidad partidaria, religiosa o de clase social.

1.3 Formas de Participación

En otra categoría se ubican las formas de participación, propuestas por Ander – Egg (2003), las cuales simbolizarían el criterio para clasificar el grado de iniciativa de los actores sociales, clasificándose en tres tipos (op. cit, 123):

- *Participación espontánea*: Se da cuando un grupo o colectivo social toma la iniciativa de participar en una acción conjunta, de tipo social, educativa, económica, política o cultural. Por iniciativa propia se pasa a ser actores sociales o, si se quiere, agentes de acción.
- *Participación obligatoria*: Se da cuando, por determinados mecanismos institucionales, se pone a un grupo frente a una situación en la que debe participar en algo, tenga o no interés en hacerlo.
- *Participación inducida*: Propias de los programas de trabajo social, educación popular y de animación sociocultural. Consiste fundamentalmente en que agentes externos a un grupo o colectivo promueven la participación para realizar un programa o proyecto que se presupone que es de interés para el conjunto.

1.4 Niveles de participación

Ander Egg, destaca distintos niveles en torno a la participación, los cuales van desde la mera obtención de información hasta la autogestión, para eso se establecen siete niveles

de participación pasiva o activa, los cuales se relacionan fuertemente con la capacidad de influir o incidir en los procesos de toma de decisiones (Op. Cit):

- *Participación como consulta:* Busca que los responsables de organizar un programa, servicio o actividad, soliciten sugerencias y opiniones, alentando así a los sujetos a expresar puntos de vista sobre lo que se va hacer o ya se está haciendo.
- *Consulta Facultativa:* Se realiza únicamente si quienes tienen el poder lo estiman conveniente.
- *Consulta Obligatoria:* Se da cuando al interior del programa u organización existen disposiciones que obliguen a ello.
- *Influencia - Remodelación:* En esta, no sólo se expresan opiniones y se hacen propuestas, sino que se generan acciones para que se lleven a la práctica.
- *Participación por Delegación:* Puede darse mediante la delegación de facultades de decisión o responsabilidades a ciertas personas involucradas en un programa, en el que se puedan tomar (decía “tomas”) decisiones de forma autónoma.
- *Cogestión:* Su participación no sólo es institucionalizada, tiene que ver con actividades y gestión de éstas, los actores involucrados generan, en conjunto con el organismo promotor, estrategias para una participación más inclusiva. Sin embargo la institución toma la decisión final.
- *Autogestión:* Se considera el nivel más alto en la participación, las decisiones se toman en conjunto y cada sujeto aporta en ésta, también involucra el control operacional de todas las acciones que se requieran

Cabe mencionar que tanto los niveles como las formas de participación dependen principalmente de los mecanismos institucionales de participación y de la capacitación operativa que se tenga respecto a ésta, en otras palabras, en una institución pueden existir espacios que fomenten la participación, pero si no se entregan las herramientas adecuadas para hacerlo, su impacto no será total. Es fundamental en todo proceso participativo que exista una motivación y compromiso por parte de los residentes de una comunidad para poder organizarse, en función de satisfacer sus necesidades y cumplir

metas. Por esto la decisión de participar debe ser voluntaria, donde se genere sentido de pertenencia en el espacio donde cohabitan, lo que genera una motivación a querer transformar su realidad social.

Por su parte, Hopenhayn plantea cuatro motivos por los que las personas participan de instancias organizativas:

1).- *“Ganar control sobre la propia situación y el proyecto de vida mediante la intervención en decisiones que afectan el entorno vital en que dicha situación y proyecto se desenvuelven;*

2).- *Acceder a mejores y mayores bienes y/o servicios que la sociedad está en condiciones de suministrar, pero que por algún mecanismo institucional o estructural no suministra;*

3).- *Integrarse a procesos de desarrollo en los cuales los sectores excluidos se constituyen en chivo expiatorio de sistema que muchas veces produce más marginalidad que la que se desenvuelven;*

4).- *Aumentar el grado de autoestima “gregaria” mediante a un mayor reconocimiento, por parte de los demás, de los derechos, las necesidades y capacidades propias”.* (Hopenhaym; 1988, p.20)

De esta manera, la motivación debe centrarse en la importancia de la toma de decisiones dentro de una organización, se concibe por lo tanto que la participación tiene como fin influir, pero influir en los procesos de toma de decisiones que de alguna manera se vinculan con los intereses de los participantes, por ende, no basta solo con asistir si no que, es necesario *“actuar para garantizar congruencia entre decisiones y necesidades.”*(Sánchez, 2000, p.3)

Por otra parte, Chacón afirma que el proceso de incentivar la participación comunitaria permite que esta desarrolle una acción autogestionaria que fortalezca la capacidad de la comunidad para asumir sus propios proyectos, gestionando recursos necesarios para su ejecución en pro de la consolidación de la comunidad. (Vivienda 97, 1997)

Para avanzar hacia una cultura que incorpore el involucramiento de los actores como un instrumento permanente de gestión de espacios públicos, es posible identificar los siguientes principios según (Oviedo, & Abogabir, 2000. p.19)

- *Proactividad.* Por las dificultades descritas anteriormente, los procesos participativos requieren de una convicción profunda de que efectivamente valen la pena y que una adecuada metodología genera importantes beneficios para todos. Por ello, se requiere un papel proactivo de la autoridad, del sector privado y de la sociedad civil, entendiendo que la participación es un derecho y un deber en toda sociedad democrática.
- *Inclusión.* La plena participación de todos los afectados e interesados es esencial para lograr soluciones equitativas y sostenibles. Es preciso contar con una amplia gama de participantes representativos de diferentes puntos de vista, y apoyar con recursos a quienes tienen dificultades para participar efectivamente (traslados, reproducción de documentos, capacitación, etc.), así como determinar lugares y horarios adecuados a sus estilos de vida. También es preciso elaborar documentos breves pero relevantes, en lenguaje apropiado para los diferentes públicos.
- *Responsabilidad.* Los gobiernos solos no pueden garantizar el desarrollo sostenible, por lo que la sociedad civil y el sector privado deben compartir los compromisos y costos del desarrollo. Para ello, todos los actores deben esforzarse por comprender y respetar puntos de vista diferentes a los suyos. Se debe generar espacios para que los desacuerdos se planteen y resuelvan hasta donde sea posible, y trabajar colectivamente para proponer alternativas que permitan resolver los desacuerdos que persistan.
- *Flexibilidad.* La participación inspira nuevas ideas y conocimientos. Un proceso de toma de decisiones requiere acoger en todas sus fases los nuevos aportes que hagan la comunidad, la ciencia y la tecnología.
- *Pertinencia.* La discusión debe mantenerse focalizada en asuntos pertinentes. Las técnicas de participación que se utilicen deben ser adecuadas al objetivo del proceso y a las características de los participantes.
- *Acceso.* Las técnicas de participación que se implementen deben asegurar que todos tengan igual posibilidad de aportar y recibir información precisa, objetiva, actual y oportuna.
- *Transparencia.* El desarrollo requiere alianzas entre la sociedad civil, el sector privado y el gobierno, para lo cual los tres precisan ser confiables. Las motivaciones y objetivos deben ser explícitos, así como los roles de cada uno, las limitaciones y los resultados esperados.

- *Oportunidad.* La participación debe iniciarse lo más tempranamente posible y mantenerse a lo largo de todo el ciclo de la decisión, incluyendo su implementación y posterior monitoreo. El tiempo de discusión debe ser adecuado: ni tan largo que retrase innecesariamente la decisión y/o los actores pierdan interés, ni tan corto que se convierta en una iniciativa cuyo solo fin sea demostrar que existió.

La dicotomía de participar o no participar en una instancia de organización comunitaria, supone que se puede encontrar en el contexto vital de la vivienda y su entorno inmediato tanto dinámicas de convergencia y semejanza como ámbitos de diferencia y heterogeneidad que contextualizan las diversas decisiones. (Pliego. F p.35)

En diferentes análisis que se ha hecho de este tema, se ha mencionado la existencia de la crisis de participación social y el declive de los espacios de organización. Figueroa (2001), hace un aporte en torno a la interpretación de los estudios realizados por la División de Organizaciones Sociales, señalando las siguientes causas de crisis y obstaculizadores de representatividad y participación local:

1. *“en primer lugar existe una crisis de representatividad de los dirigentes y por ende de la organización. Dicha crisis se manifiesta en la escasa convocatoria que tienen por ejemplo las juntas de vecinos”*
2. *“en segundo lugar, se habla de una politización de las organizaciones sociales. Se visualiza un alto interés de los partidos políticos por intervenir en las organizaciones sociales. Aparecen en este sentido, los funcionarios administrativos que consideran que la politización a nivel dirigenal produce una deslegitimación y una falta de credibilidad de la comunidad. Para los funcionarios profesionales, la política no conlleva grandes problemas afirmando que no existen posturas apolíticas”.* (Ibid. p.21)

Sin embargo, existen otras perspectivas, que se sustentan en la idea de que existe una situación generalizada de desorganización a raíz de la crisis de las organizaciones tradicionales. Las nuevas perspectivas de participación y organización por su parte están basadas en (Oviedo & Abogabir, 2000) *“la pérdida de confianza en los demás, del sentido de pertenencia y de las certidumbres que ordenan la vida cotidiana; el debilitamiento del vínculo social y del sentimiento de comunidad; el resquebrajamiento del “nosotros”.* (Ibid, p.23.)

1.5 Organización Comunitaria

En este ítem se efectuará un recorrido por los elementos primordiales para el desarrollo y la constitución de una comunidad barrial; en primera instancia se abordará la organización comunitaria entendida como una forma de promover una mejor calidad de vida, para fortalecer el tejido social y fomentar la cohesión entre los habitantes de una comunidad. A su vez, se dará a conocer la importancia del trabajo dirigenal y con ello las gestiones que desarrollan los miembros del Comité de Administración y los delegados de block del condominio.

Primeramente, es fundamental destacar que la sola idea de organizarse nace por el hecho de que el hombre es social por naturaleza y cuando está solo es incapaz de satisfacer todas sus necesidades básicas como techo, alimento y seguridad, además de sus deseos; asimismo es inherente su inclinación a cooperar y ser parte en alguna organización social. Así es como, en la medida en que varias personas coordinan sus esfuerzos, descubren que juntos pueden hacer más que cada uno de ellos por sí solo. (Schein, 1982)

“Las organizaciones satisfacen muchas y distintos tipos de necesidades de los individuos (emotivas, espirituales, intelectuales y económicas). Por lo general, las organizaciones se constituyen para satisfacer objetivos que pueden ser logrados de una manera más favorable en forma colectiva”. (Navarro, 2000, p.4)

Los condominios son otra forma de organización comunitaria del barrio que puede facilitar la vida, así pues estos juegan un rol en el entorno en que se insertan y en la forma de cómo construyen el tejido urbano en su comunidad. Cuando las personas residen en condominios sociales sus esfuerzos no solo se deben concentrar en tener una vivienda que cumpla con los estándares mínimos necesarios para el desarrollo de su bienestar, sino que también deben poder crear espacios de organización y participación que promueva una mejor comunidad, por consiguiente, en el caso de los sujetos de estudio de esta investigación, se espera que trabajen en conjunto para tener una mejor vida barrial. Lo comunitario incluye un rol activo de la comunidad y no solo como un simple espectador o receptor de beneficios, sino que como agente activo con voz, voto y veto (Montero, 2004)

Las organizaciones vecinales que se desarrollan en los barrios, y unidades habitacionales que conforma la ciudad de Santiago, son un valioso actor colectivo orientado a resolver

problemas fundamentales de los pobladores, en gran medida como lo es el tema de la vivienda, constituyendo en algunas oportunidades como una opción para la adquisición de la vivienda o para su mejoramiento.

Por lo tanto, organización comunitaria es *“Aquella que se genera por el esfuerzo deliberado de reconstrucción para reorganizar la comunidad con la participación de la población, mediante un proceso que modifica la vida social de manera ordenada y planificada. Es una de las formas como la comunidad puede responder de manera organizada, a ser parte de los grupos que tienen vida activa en los procesos de organización de la comunidad.”* (Ander-Egg, 2003, p. 155)

Uno de los primeros autores en tratar esta temática es Edward Lindeman, científico social quien fue un explorador temprano del trabajo de grupo, y trabajó para extender la educación popular, este define organización de la comunidad como para designar aquella *“fase de la organización social que constituye un esfuerzo consciente de parte de la comunidad para controlar sus problemas y lograr mejorar servicios de especialistas, organizaciones e instituciones”.* (Linderman citado en Ander-egg, 2003, p.143)

Siguiendo con aproximaciones, la organización puede ser comprendida desde la perspectiva de tres autores: según Parsons (1966:4-7) las organizaciones son unidades sociales o (agrupaciones humanas), construidas en forma deliberada o reconstruidas para alcanzar fines específicos. Para el economista Chester Barnard (1938), son sistemas conscientemente coordinados de actividades o fuerzas de dos o más personas. *“El sistema pues, al que damos el nombre de organización está compuesto de las actividades de los seres humanos, lo que convierte esas actividades en un sistema es que aquí se coordinan los esfuerzos de diferentes personas. Por esta razón sus aspectos significativos no son personales. Están determinados por el sistema, ya sea en cuanto a la manera, en cuanto al grado, en cuanto al tiempo”* (1938. p. 65) en definitiva este sistema será entendido como los esfuerzos que los individuos otorguen al funcionamiento de la comunidad o de una colectividad, los cuales se relacionen e interactúen entre sí con la finalidad de concretar objetivos en común.

La diferencia entre ambas definiciones es que para Parsons (1996) una organización parecería ser un grupo de personas, en tanto Barnard (1996) pensaría que las actividades de estas personas son el elemento constituyente del sistema organizacional (Rodríguez: 2004, 27) de esta manera para efectos de la investigación se utilizarán estos dos términos

que son fundamentales para comprender la organización como un sistema con ciertos fines específicos que puedan trascender en el tiempo.

Y finalmente se mencionará la definición de Luhman (2012), quien afirma que las organizaciones son sistemas sociales de tipo propio, caracterizada por poner condiciones que deben ser cumplidas por quienes quieren ingresar y pertenecer a ellas. Este autor da un especial énfasis en la motivación que tiene cada persona de participar en alguna organización y en lo fundamental, para la sociedad implica contar con esta herramienta como mecanismo eficiente de resolver problemas tales como los conflictos de convivencia dentro de la comunidad, deficiencia en el tema de habitabilidad, el cuidado y mantención de los espacios comunes, etc.

La organización de la comunidad desde la perspectiva del desarrollo comunitario, es influida por la necesidad de educación permanente de la población, manteniendo los siguientes objetivos (Raya, 2005):

- 1.- Lograr el mejoramiento de las condiciones económicas, sociales, culturales y humanas de la colectividad, realzando el trabajo desde la base.
- 2.- Procurar modificar las actitudes y prácticas que actúan como freno o escollos al desarrollo social y económico, promoviendo a su vez actitudes especiales que favorecen dicho mejoramiento.

En estos procesos intervienen dos elementos fundamentales:

- a). La población misma, que participa con acción y si es posible con su iniciativa.
- b). El gobierno, cuyo papel es planear u organizar los programas sobre una base nacional, con arreglo a una política bien concebida, y en segundo lugar prestar los servicios técnicos y la ayuda material básica que están fuera del alcance de las comunidades y de las organizaciones privadas. (Ander-Egg, E. 1982)

1.6 Las organizaciones se caracterizan por (Navarro, 2004):

1. Tener una actividad social sostenida, es decir con permanencia en el tiempo.
2. No nacen naturalmente, sino que existe una intención deliberada al constituir las, es decir existe una voluntad concreta.

3. Tener una estructura estable, ya que están divididos jerárquicamente, lo cual se representa a través de organigramas.
4. Cuentan con la presencia de uno o más centros de poder que controlan los esfuerzos concordados de la organización y la dirigen hacia sus fines predeterminados.
5. Tienen fines diversos u objetivos múltiples.
6. Se relacionan con el medio en el cual se insertan.
7. Están formada por individuos que se pueden cambiar (se excluye la familia).
8. Tiene tamaño, dado por el número de individuos que la integran.
9. Ser complejas debido a la evolución de los hombres.
10. Existen una interdependencia de elementos (tecnología y cultura, planeación y control).

Otros elementos requeridos para el funcionamiento de una organización son las normas y procedimientos diseñados para manejar las contingencias enfrentadas por la organización, son parte de los que se llama formalización, en resumen en un método para poder describir cómo, cuándo y quién debe llevar a cabo la organización. De esta manera nacen las organizaciones formales e informales:

- Toda organización cuenta con sus pautas, mucha de ellas escritas. Expresamente se postula que tales son sus objetivos, su política, su estructura, sus directivos, sus líneas de autoridad y dependencia, etc. compuesta de órganos, cargos, relaciones funcionales, niveles jerárquicos, etc. Estas son todas definiciones que configuran lo que denominamos *Organización formal*.
- Se desarrolla a partir de la interacción impuesta y determinada por la organización formal. En un sistema informal de relación cada individuo necesita un mínimo de interacción con otros individuos organización a esta se denomina *Organización Informal*.

Para que una organización comunitaria pueda optar a diversos beneficios estatales ésta debe encontrarse formalizada, por lo tanto debe registrarse bajo la Ley de Copropiedad, de esta manera, la formalización de las organizaciones es trascendental en la toma de decisiones de una comunidad, que aparece de forma natural cuando las organizaciones aumentan, sea por las condiciones y el contexto del entorno y el estilo de gestión de cada

copropiedad. *“Es necesario formalizar la interacción organizacional para delimitar responsabilidades entre las distintas personas que trabajen la organización o bien para permitir un adecuado control de las actividades de los miembros de la misma. La organización supone establecer ciertas normas o pautas de conducta y jerarquizar al personal”.* (Navarro, 2004, p.8-9)

2ª Parte

Marco Referencial

Capítulo IV

Política Habitacional en Chile

El siguiente capítulo se enmarcará en algunos antecedentes históricos, y ciertos lineamientos, programas y procedimientos, en los cuales se basa La Política Habitacional Chilena, además de conocer los programas actuales que se conformaron para abordar la problemática habitacional en cuanto al deterioro de las viviendas.

1.1 Antecedentes Históricos

A partir de 1906 se aplica un tipo de política habitacional, con el objeto de otorgar soluciones habitacionales para reducir el déficit en Chile de los sectores más vulnerables. En ese periodo se establecen los Consejos de Habitaciones con el propósito de construir viviendas para familias indigentes y pobres sin capacidad de pago. En 1925, se legislaron los contratos de arriendo, consensuando un límite en los precios para las viviendas de los trabajadores. En 1936 se dio paso a la Caja de Habitación Popular, reemplazando a los Consejos de Habitaciones, la cual administraba recursos fiscales para poder construir viviendas sociales. En 1954 surge la Corporación de la Vivienda (CORVI), la que tenía como propósito construir y asignar viviendas sociales; ésta tuvo un gran impacto en cuanto a la construcción a nivel país y se mantuvo hasta 1976. Además, en el año 1965 se crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), y la Corporación Habitacional (CORHABIT), los cuales se encargaron de apoyar las gestiones de la CORVI. CORHABIT asignaba las viviendas sociales, mientras que la CORVI las construía. Hasta ese entonces, en el país se construyeron más de dos millones 300 mil viviendas, equivalentes a 114 millones de metros cuadrados construidos. (MINVU, 2010).

Con la llegada de la dictadura, en 1973, se generó un cambio drástico en la economía del país, lo que a su vez afectó las políticas sociales en general y la política habitacional en particular, fundamentada en las ideas neoliberales, que infundieron las reformas de todos los sectores de la economía. Hubo cambios en las políticas habitacionales y en las instituciones que las diseñaban, en este último caso, se renovó el MINVU, creándose los Servicios Nacionales de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) y las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI); es en este período donde la CORVI y CORHABIT se fusionan, para dar paso a esas dos nuevas instituciones.

En esta época se utilizaron dos tipos de subsidios: los subsidios a la demanda, donde las sujetos de interés tenían la capacidad ahorrar y de acceder a créditos, a través de un certificado de subsidio a la vivienda. Y por otra parte, los subsidios para la asignación y construcción de viviendas, focalizados en personas que tuviesen algún inconveniente para ahorrar dinero, y de sectores vulnerables. Desde 1978, estos dos subsidios han sido valorados como pilares fundamentales para la política habitacional.

En los años '80 se instauraron diversos programas habitacionales basados en la adquisición de subsidios entre los principales se destaca: *“Subsidio Rural” (1986), “Programa Especial para Trabajadores”, PET, (1985), “Subsidio Unificado” (1984). En 1984 se crea el Programa de Vivienda Básica (PVP) a través de la promulgación del D.S. N.62 (V. y U.) de 1984, destinado a atender la marginalidad habitacional. (MINVU, 2004 pág. 185)*, por lo tanto la manera de poder acceder a mejores condiciones de habitabilidad o acceder a una vivienda propia es, a través, de licitaciones públicas, donde se describen los procedimientos para la adjudicación de subsidios habitacionales, de igual forma se establecieron condiciones mínimas para las viviendas que los oferentes debían cumplir obligatoriamente.

“A comienzos de la década de los noventa, la situación en materia de vivienda se caracterizaba por un déficit cuantitativo y de trayectoria creciente, reflejado en la existencia de más de 900 mil familias sin casa”. (ibíd. 230). La propuesta de la Concertación en materia de vivienda se basaba en ejecutar tres ideas centrales de gestión de habitabilidad, los cuales se hicieron presente en el diagnóstico del déficit habitacional y urbano: *i) más viviendas para los más pobres y allegados; ii) mejores barrios y ciudades; iii) diseño y ejecución participativa de los programas habitacionales (Mac Donald, 1992 citado en MINVU, 2004, pág. 230).* En este período la calidad de la vivienda toma especial relevancia, manteniendo un porcentaje alto de viviendas construidas que estuvieran libres de fallas o defectos de construcción, manteniendo buenas condiciones en las pavimentaciones de interiores, en estructuras de muros y techumbres.

1.2 Política Habitacional en el Siglo XXI

En el marco anteriormente descrito, desde el año 2000, la política habitacional en Chile, se ha visto envuelta en una serie de cambios con respecto a los programas habitacionales. Algunos han sido creados, otros modificados, y de los que no se obtuvo resultado, fueron eliminados. Además, se redujo el monto del subsidio habitacional y el valor máximo de las viviendas, para que las familias puedan tener acceso a estos subsidios. Otro cambio importante fue dar paso a entidades públicas o privadas, las cuales iban a reemplazar a SERVIU en su papel constructor, facilitando la organización de las demandas; estas reúnen a las familias interesadas en postular, desarrollan un proyecto inmobiliario en conjunto, ya sea de construcción o mejoramiento, y así, puedan postular con el proyecto en su totalidad a los subsidios que otorga el Estado. *“Las viviendas son construidas por una Entidad de Gestión Inmobiliaria (EGIS), en la que el beneficiario debe estar inscrito. Las EGIS pueden ser instituciones públicas o privadas con o sin fines de lucro. En el caso de las entidades públicas se trata, por ejemplo, de municipalidades o corporaciones municipales y en el caso de las privadas se trata, por ejemplo, de sociedades inmobiliarias, cooperativas de vivienda, fundaciones o corporaciones de vivienda. Los proyectos que son realizados por las EGIS deben contemplar una serie de elementos de equipamiento urbano como son áreas verdes, plazas, etc., y son aprobados en su conjunto. Cada proyecto debe involucrar al menos a 10 hogares. Los subsidios se otorgan según un puntaje que se asigna a cada proyecto y este puntaje considera los niveles de vulnerabilidad y situación de pobreza de las familias beneficiarias.”* (Simian, 2010, pág. 301)

Los programas que surgieron a partir de la creación de estas entidades fueron, el Fondo Solidario de Vivienda: *“Se trata de un programa de subsidio que financia la construcción de viviendas nuevas o la compra de viviendas usadas por un valor de hasta 470 UF, dependiendo de la comuna donde se ubique la vivienda, ya que se subsidian valores mayores en comunas más extremas del país. Se trata de un subsidio dirigido a hogares en situación de pobreza, medida a través de la Ficha de Protección Social (ex ficha CAS), se exige un ahorro mínimo de 10 UF y no requiere ningún tipo de crédito adicional. Las viviendas son construidas por una Entidad de Gestión Inmobiliaria (EGIS), en la que el beneficiario debe estar inscrito”* (Ibíd., pág. 300).

Y el Subsidio Habitacional D.S 40 que señala lo siguiente: *“El Subsidio General Unificado y la Modalidad Libre Elección de la Vivienda Básica confluyeron en un único programa llamado “Subsidio Habitacional” que se creó en 2004 a través del Decreto Supremo N°. 40. Este programa tiene sólo dos tramos de subsidio en vez de tres con un límite superior menor (viviendas hasta 600 UF en el primer tramo y de hasta 1.000 UF en el segundo tramo). Además, el monto del subsidio se redujo de manera importante, quedando en 90 UF. Desde 2004 se han entregado más de 50.000 subsidios de este tipo. En los últimos dos años, el número de subsidios pagados supera los 20.000 por año.”* (Ibíd., p. 300)

Actualmente, existe una serie de subsidios y programas habitacionales, los cuales han tenido el desafío de mejorar el déficit habitacional, éstos programas son los siguientes: para familias de sectores medios (D.S 1), para familias de sectores vulnerables “Fondo Solidario de Vivienda” (D.S 49), Subsidio de apoyo para el Arriendo, Proyectos de Integración Social, y por último, el programa de Protección al Patrimonio Familiar D.S 255, el cual se detallará más adelante, haciendo hincapié en que su objetivo es mejorar las viviendas sociales.

Estos programas dan cuenta de que Chile ha avanzado en esta temática, el déficit habitacional se ha logrado reducir y en consecuencia han disminuido los niveles de hacinamiento en las viviendas. A través de este apoyo subsidiario estatal se ha logrado que las familias sean propietarias del lugar donde habitan, tengan la posibilidad de arreglar y hermosear el sector donde viven, y a su vez mejorar su calidad de vida.

“A diciembre de 2008 el MINVU registra 233 proyectos aprobados de distintas EGIS en ese año. La mediana de familias beneficiadas por proyecto fue de 44 (el promedio fue de 64 familias). En total esto implicaba la construcción de viviendas para 15.000 familias en todo el país. Entre 2002 y 2007 se han pagado casi 120.000 subsidios y más del 50% de los recursos del MINVU se canaliza a través de este programa. El subsidio ha promediado aproximadamente 300 UF por vivienda y, en su gran mayoría, se ha aplicado a la construcción de viviendas nuevas. En efecto, según información del MINVU entre 2006 y 2008 se otorgaron poco menos de 7.000 subsidios para “Adquisición de Viviendas Construidas”, mientras que en ese mismo período se otorgaron en total de 95.000 subsidios a través del Fondo Solidario.” (Simian, 2010, pág. 301)

Capítulo V

Comuna de Lo Prado

En éste capítulo se darán a conocer los aspectos referidos a la comunidad a investigar, “Coronel Santiago Bueras”, el cual se ubica en la comuna de Lo Prado, describiendo la conformación de la comuna y su historia y por otro lado la historia y conformación de la Comunidad objeto de estudio, vista como un condominio de viviendas sociales.

1.1 Algunos antecedentes históricos de la comuna

Al final de la década del siglo XIX, hubo una fuerte y creciente migración desde el campo a las ciudades aledañas, principalmente. Su expansión causó modificaciones en la dominación de algunos lugares, es por eso, que bajo la administración del presidente Federico Errázuriz (1871-1876) y la solicitud de las subdelegaciones 13 “Pudahuel” de la comuna de Maipú, y la 14 “Pudahuel” de la comuna de Renca, el Estado creó una nueva comuna ubicada al norponiente del centro de la ciudad, llamada Las Barrancas (1897). Fue en los primeros años del siglo XX que el municipio de Las Barrancas empezó a recibir peticiones de las poblaciones de las comunas del sector oriente para implementar servicios básicos de edificación porque las calles y agrupaciones de viviendas se encontraban ya establecidas, por ser un sector aún con una esencia rural. (PLADECO Lo Prado, 2013)

En 1931, aparecen y se incorporan al sector rural y agrícola, centros médicos, el primer retén de carabineros y las primeras quintas de recreo en San Pablo. Las subdivisiones de terreno con dirección residencial se extendieron en esa zona, donde primeramente surge la población Lautaro (ubicada entre San Pablo y Portales), esto antes de 1940. En 1946 aparece la población Blanqueado, y luego en 1952 nace la población Jardín Lo Prado. (PLADECO Lo Prado, 2013)

La comuna de Lo Prado se ubica al norponiente de la Región Metropolitana, la cual limita al norte con las comunas de Cerro Navia y Quinta Normal, al sur con las comunas de Pudahuel y Estación Central, al oriente con las comunas de Quinta Normal y Estación Central, y por último, al poniente con la comuna de Pudahuel. La comuna se encuentra subdividida en 24 unidades vecinales compuesta mayoritariamente por poblaciones y villas.

En la actualidad el territorio comunal de Lo Prado es completamente urbano, bajo esta premisa, en 1960 se comienzan a construir las viviendas “CORVI” y conjuntos habitacionales residenciales, los cuales se comienzan a inscribir en el Municipio como loteos; entre éstas se encuentran las Villas California, Villa O’Higgins, Cañada Norte, Ecuador, Kennedy y Cardenal Frings. También es un periodo (1960) de creación de organizaciones vecinales como “Comités de adelanto” y JJVV, instaurados con el propósito de dar soluciones habitacionales a los sectores de las “tomas de terreno”, de pobladores que requieren ayuda para obtener una vivienda, y así optar a un hogar más digno.

En ese entonces, la comunidad también planteaba programas para la construcción de casas en conjunto con las autoridades, por lo que la comuna fue creciendo de forma constante. En 1969, fue la primera etapa de construcción del Metro para unir y otorgar accesibilidad a las comunas periféricas con las comunas del centro del gran Santiago. En Lo Prado, la creación de la línea 1 del Metro, permitió el vínculo de la comuna con diferentes zonas de la capital; específicamente, respecto al Metro Pajaritos, este se ubica a nivel suelo, entre las estaciones Neptuno y Las Rejas, frente a la comunidad “Coronel Santiago Bueras”.

El 13 de Octubre de 1975 a través del decreto Ley N° 1.208 se modifica el nombre de la comuna de Las Barrancas por Pudahuel, pero más adelante, en 1981, se presenta en el diario oficial la ley de descentralización de las comunas por lo que Pudahuel se divide en dos, surgiendo las comunas de Cerro Navia y Lo Prado. Luego el 17 de octubre de 1984, a través de la Ley N°12.194, se crea la Ilustre Municipalidad de Lo Prado, como una corporación autónoma de derecho público, con patrimonio propio y personalidad jurídica, encargada de administrar la comuna. Su objetivo final es satisfacer y solucionar las necesidades de la comunidad, y a su vez, garantizar su participación en el avance y mejora social, económica y cultural.

Entre 1970 y 1982, el aumento demográfico explosivo en la capital es ocasionado por el movimiento migratorio, a causa de las políticas de Gobiernos de turno de la época y con el propósito de cumplir con los programas habitacionales, el objetivo central que buscaban era disminuir el déficit habitacional.

1.2 Antecedentes Demográficos

La comuna de Lo Prado posee una superficie de 6,58 (7) km² y según la Secretaria Comunal de Planificación de la Municipalidad de Lo Prado (año 2014), cuenta con una población de 114.724 habitantes, de los cuales 55.708 son hombres y 59.016 son mujeres.

Tabla N°3: Distribución poblacional, comuna de Lo Prado

POBLACION AÑO 2014			
Unidad Vecinal	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
1	1615	1712	3327
2	3231	3423	6654
3	3955	4190	8145
4	2117	2243	4360
5	2562	2715	5277
6	3064	3246	6310
7	4178	4426	8604
8	1727	1829	3556
9	3008	3187	6195
10	3287	3482	6769
11	3231	3423	6654
12	2841	3010	5851
13	3398	3600	6998
14	2507	2656	5163
15	1504	1594	3098
16	2507	2656	5163
17	2730	2892	5622
18	1226	1298	2524
19	2173	2301	4474
20	836	885	1721
21	2173	2301	4474
22	557	590	1147
23	947	1003	1950
24	334	354	688
	55708	59016	114724

FUENTE: SECPLAC, 2014

1.3 Pobreza

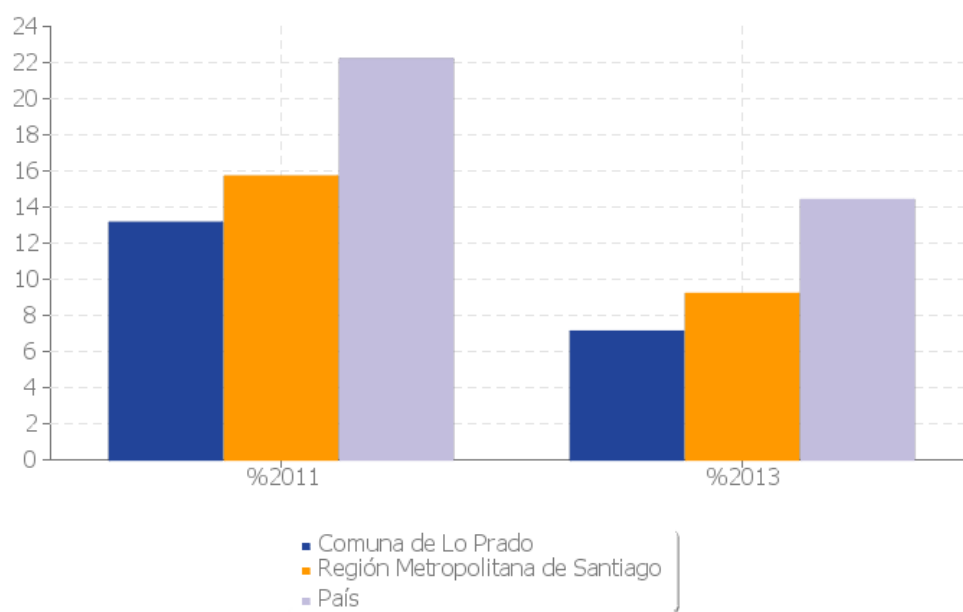
Según los resultados entregados por la Encuesta Casen 2011-2013, se aprecia que el porcentaje de Personas en Situación de Pobreza por Ingresos disminuyó en la comuna entre estos años, además el porcentaje de Personas en Situación de Pobreza por ingresos en Chile era un 22,2% el año 2011 y el año 2013 era de 14,4%, lo que representa una disminución 7,8 puntos porcentuales entre estos años. Para el año 2015 el porcentaje de Personas en Situación de Pobreza por ingresos era de un 11,7%.

Tabla N° 4: Población según pobreza CASEN 2011-2013

Territorio	% de Personas en Situación de Pobreza por Ingresos	
	2011	2013
Comuna de Lo Prado	13,14	7,11
Región Metropolitana de Santiago	15,70	9,20
País	22,20	14,40

Fuente: Estimación de la pobreza a nivel comunal 2013 Nueva metodología (SAE e imputación de medias por conglomerados) CASEN, Ministerio de Desarrollo Social.

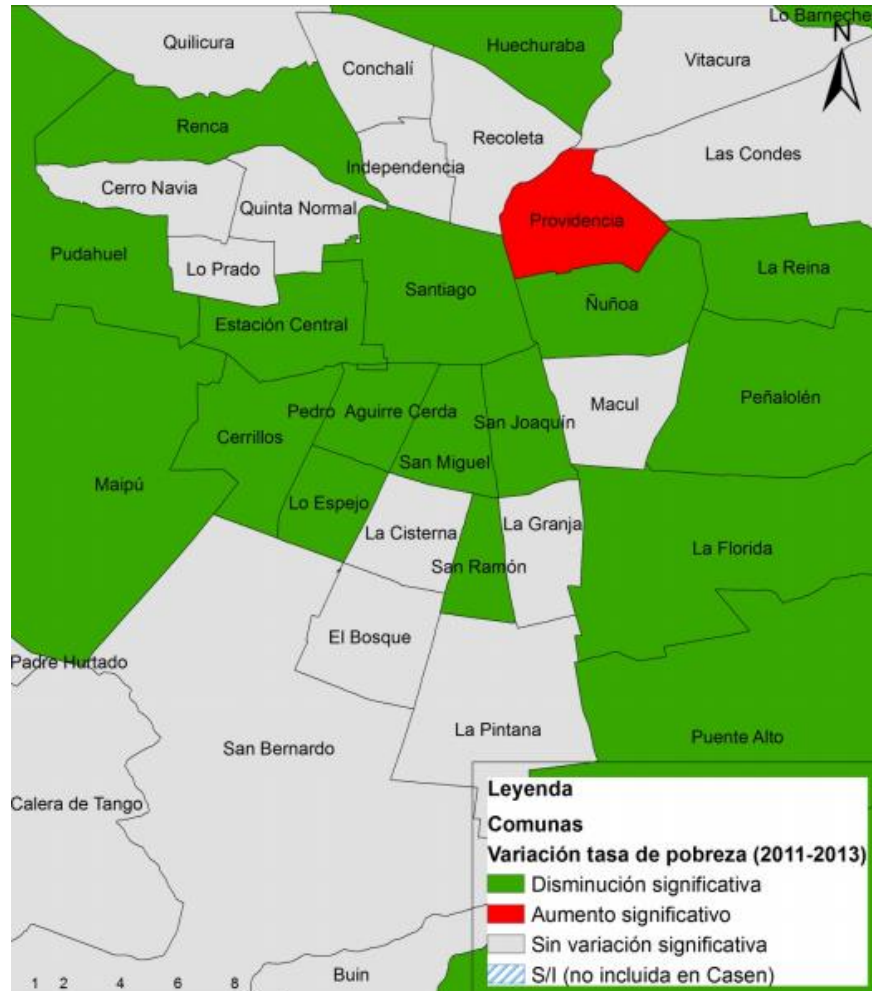
Gráfico N° 1: Personas pobres por ingreso, años 2011 y 2013 (%)



Fuente: Estimación de la pobreza a nivel comunal 2013 Nueva metodología (SAE e imputación de medias por conglomerados) CASEN, Ministerio de Desarrollo Social.

Mapa N°1: Mapa de Variación tasa de pobreza (2011-2013), Región Metropolitana

En el siguiente cuadro se puede apreciar una variación en la tasa de pobreza entre el año 2011 y el año 2013, donde en las comunas de color verde se aprecia una disminución significativa de ingresos; en la comuna de color rojo hubo un aumento significativo de ingresos, y por último, en las comunas de color gris no hubo variación significativa en cuanto a los ingresos. Lo Prado se ubica entre estas últimas.

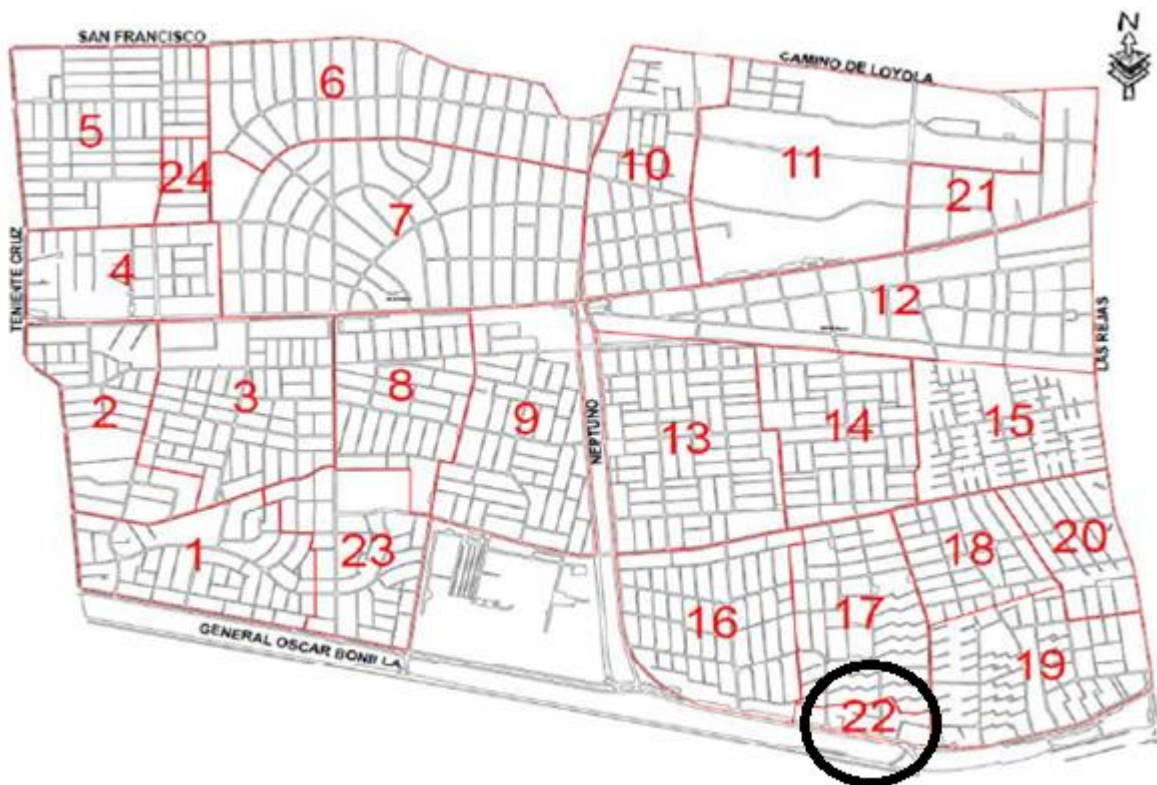


Fuente: Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN 2013), Ministerio de Desarrollo Social.

1.4 Antecedentes Geográficos

De acuerdo a la información proporcionada por el PLADECO (2013) de Lo Prado, esta comuna se ubica sobre el terreno sedimentado del lado occidental de la cuenca de la provincia de Santiago, Distrito 18 - 7ª Circunscripción Santiago Poniente. Exactamente al norponiente de la XIII Región Metropolitana

MAPA N°2: Unidades vecinales comuna de La Prado, en la Unidad Vecinal N° 22, se ubican las viviendas sociales “Coronel Santiago Bueras”



Fuente: PLADECO 2013

1.5 Comunidad “Coronel Santiago Bueras”

En el año 1985 se construye un conjunto habitacional de viviendas sociales denominado “Coronel Santiago Bueras” en Lo Prado, exactamente frente al actual metro Pajaritos. Esta comunidad se encuentra entre las calles General Oscar Bonilla, Santa Marta y Amenti; cuenta con una división de seis sectores, además de una sede vecinal, N°22, la cual está inserta específicamente en el sector 6.

La historia de este sector no está sistematizada aún, no siendo posible encontrar bibliografía que permitiera esclarecer sus antecedentes históricos. Por ello se debió recurrir a un informante clave para levantar una breve reseña de este sector que está obtenida, como se ha dicho de fuentes primarias. La información fue proporcionada por don Juan Orellana, Trabajador Social de profesión, quien ha vivido en este condominio desde el año 88’, y actualmente habita en el mismo. Además trabaja en el área de vivienda del municipio de Lo Prado.

“Alrededor de los block de Coronel Bueras, se hizo la villa la Cañada Norte o la Villa O’Higgins, que fueron tomas de terreno. Nosotros llegamos en septiembre de 1988 (cerca del plebiscito del SÍ y el NO: esto fue la última “gracia” de la dictadura, los subsidios). Para postular pedían 10 UF, en esa época como 36.000 pesos, en la libreta de ahorro. Pasaron el aviso y se hicieron reuniones, y los funcionarios municipales pudimos postular a estos subsidio. Ahí nos entregaron las llaves y llegamos a habitar en ese año. El programa de vivienda por el cual se postuló se llamaba PET, “Programa Especial para Trabajadores”, y las personas quienes pudieron postular fueron funcionarios del municipio de Lo Prado y Pudahuel. Habían carabineros, de investigaciones, profesionales del área de la salud, profesorados, gente del servicio público; además vecinos de otras comunas. No fue toma de espacios en los block de Coronel Bueras, solo fue un subsidio otorgado. Los condominios tienen capacidad para 472 familias, divididos en seis sectores. Además los edificios venían en bruto, los entregaron con radier, sin piso y con una pintura simple; a medida que transcurrió el tiempo, las mismas personas les comenzaron a hacer arreglos a sus departamentos. El subsidio en total fue 220 UF, nos dieron 60 UF de subsidio, y tuvimos que pagar 160 UF. Actualmente el valor de cada departamento es de sobre 1000 UF, porque está al frente del metro Pajaritos,

la ubicación y cercanía que tienen, hace que aumente la plusvalía; hay supermercados, están los buses que van a Valparaíso y Viña del Mar, está la PDI, la carretera, etc.

Los departamentos son pequeños de 44m², tienen baño, cocina, dos dormitorios y un comedor (no se puede hablar de que existe un living por el tamaño). Tienen una capacidad para cuatro personas como máximo.

En 1995, se constituyó La Junta de Vecinos N° 22, donde firmamos con los dirigentes, y su Presidente don René Olivos, y ahí comienzan a trabajar en organizarse y obtener contenedor para la basura, por ejemplo. Pero nunca nos constituimos como condominio social, hasta Febrero del 2015 con la llegada de la EGIS “CREAR ASOCIADOS S.A”.

Hasta aquí el relato de don Juan Orellana, permitió tener un acercamiento general a la historia y conformación de esta población.

División Administrativa “Coronel Santiago Bueras”

En el siguiente plano se muestra la subdivisión y distribución de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” en seis sectores en las cuales se han conformado como condominios sociales certificados por la Dirección de Obras Municipales y regidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria n°19.537.

Plano N°2: Plano viviendas sociales “Coronel Santiago Bueras”



Fuente: Entidad Patrocinante “CREAR ASOCIADOS”, área técnica D.255 ,2015.

Capítulo VI

Ley de Copropiedad

En este capítulo se abordará la Ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria, la cual se crea con la finalidad de regular los condominios y con ello normar la convivencia y la vida comunitaria que se desarrolla en este tipo de viviendas, de esta forma se menciona la evolución que ha tenido esta normativa hasta la actual ley que rige para todos los condominios.

1.1 Historia de la copropiedad en Chile

Ley 6.071 (1937), de “Propiedad Horizontal” o “Venta por pisos”

Las copropiedades eran reguladas por esta ley que regía desde el año 1937, dando cuenta de un marco legal lejano a la realidad que viven hoy en día los condominios sociales. La Propiedad Horizontal, hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común, de esta manera:

“La primera normativa de este país que alude al tema fue la Ley 6.071 de 1937, sobre propiedad, pisos y departamentos, también conocida como Ley de Venta por Pisos. Ella vino a llenar un vacío en la legislación nacional dado el impulso que comenzaba a adquirir la edificación de viviendas en altura. Ello estuvo asociado a intervenciones residenciales urbanas, impulsadas por los agentes públicos y los promotores inmobiliarios. El Estado a través de la Caja de la Habitación Popular, creada en 1936, comenzaba a construir edificios de departamento para abordar el creciente déficit habitacional que afectaba con especial vigor a los grupos más necesitados de la sociedad. A su vez en el contexto internacional los postulados de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna propiciaron decididamente la edificación en altura y racionalismo arquitectónico, lo que se expresó en nuestro país en la construcción de los primeros bloques en altura”. (Hidalgo et al., 2003, p. 25)

Sin embargo, esta ley trajo consigo los siguientes hechos:

- Cambió la idea de “propiedad individual” que había hasta ese entonces y permitió disponer que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se dividirá cada piso que podrán pertenecer a distintos propietarios. De esta manera, según las disposiciones generales de esta ley, *“Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley”*
- En su artículo 47 menciona: *“El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, particularmente a las de administración, mantenimiento y reparación, y al pago de servicios y primas de seguros. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes”.*
- Que la mayoría de los copropietarios que representen 2/3 del valor total del edificio resuelvan los temas relativos a la administración del edificio.
- Que los bienes comunes fueran tales “a perpetuidad” (nadie puede apropiárselos o impedir el uso de ellos de los demás copropietarios, pues nadie es dueño “exclusivo” de ellos).
- Que al haber bienes “comunes”, todos quienes pueden ocuparlos deben contribuir a mantenerlos. Si algo les pasa, todos los copropietarios resultan afectados, de esta forma, cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los emplee según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás. *(Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2007)*

El cambio en la Ley implicó la modificación de algunos aspectos para adecuarla a la realidad de los Condominios de Vivienda Social.

1.2 Ley 19.537 de “Copropiedad Inmobiliaria” 1997 y Condominios Sociales

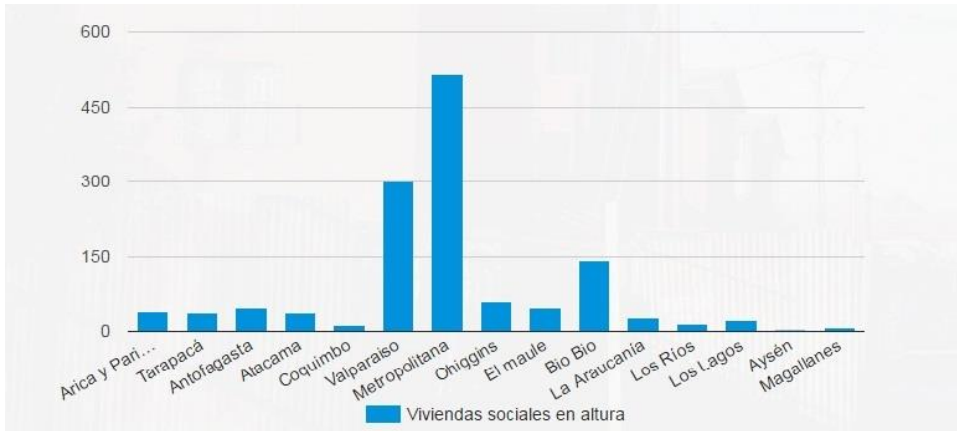
En la segunda mitad del siglo XX, una de las manifestaciones concretas del desarrollo de la vivienda social en Chile, ha sido la cuantiosa producción de condominios sociales fabricados en altura. La región Metropolitana, tuvo que afrontar diversos desafíos en torno al crecimiento de la población, a causa de esto, los habitantes sobrepasaban el número de viviendas construidas en ese entonces y con ello el flujo de producción de nuevas soluciones habitacionales. Por esta razón, se dispusieron diferentes estrategias para contrarrestar el déficit habitacional, de ahí, surge una mayor cantidad de construcciones en altura, concentrándose en su mayoría en condominios sociales.

“Caracterizada como una solución de alta densidad, la vivienda social en altura no solamente se ha constituido desde sus orígenes como la forma paradigmática de respuesta desde las distintas políticas habitacionales para las familias más vulnerables, sino que ha influido profundamente en la configuración espacial, en las experiencias cotidianas del habitar y en los procesos de integración social que caracterizan actualmente a las grandes ciudades y áreas metropolitanas del país.” (MINVU, 2014, p.30)

A partir de la información levantada por el Catastro Nacional de Condominios Sociales se pudo establecer que al año 2013, en Chile existía un total de 1.555 conjuntos habitacionales en altura correspondientes a condominios sociales, los que en su conjunto alcanzarían las 344.402 unidades de departamentos a nivel nacional.

“El 83% de la población chilena vive en centro urbanos y el 60% de esta cifra está concentrado en tres grandes ciudades. Al interior de las ciudades se dan situaciones complejas, como en Santiago, donde el 35% de la población reside en condominios, por lo que ocurra al interior de ellos afecta a una parte importante de la población”. (La Tercera, 1995).

Gráfico N°2: Cantidad de viviendas sociales en altura



Fuente: Techo Chile (2015) a partir de MINVU (2014)

En la comuna de Lo Prado, como referencia para presente investigación y según datos aportados por el Catastro Nacional de Condóminos Sociales, existen 8.137 departamentos lo que equivale al 2,4% de las construcciones en altura en todo el país.

Como consecuencia de este acelerado crecimiento inmobiliario, sumado a las mínimas condiciones de habitabilidad que presentan las viviendas sociales, la legislación decide regular la vida en comunidad, tratando de otorgar soluciones a los conflictos que podrían ir surgiendo en este tipo de condominios. Entre las diversas leyes y reglamentos que se crearon para normar los condominios sociales, se dictó una sola ley que pudiera abordar todas las normas sobre el régimen de copropiedad, es decir, una ley que estableciera cómo se iba a regular esta forma de propiedad especial que es exclusiva pero al mismo tiempo común.

De esta manera, el 16 de diciembre de 1997 bajo el Gobierno de Eduardo Frei Ruiz-Tagle, se publica en el diario oficial la “Ley de Copropiedad Inmobiliaria” 19.537, con la finalidad de regular la vida en comunidad, la convivencia y las diversas situaciones que ocasionan conflictos entre los copropietarios. Esta ley *“regula el uso, cuidado y mantención del lugar donde viven y conviven distintos propietarios para lograr una buena convivencia, una vida en comunidad positiva y adelantarse a problemáticas que se pudieran enfrentar.”* (FOSIS, 2015, p. 7)

Esta ley no contempla una definición legal de copropiedad inmobiliaria, por lo que el abogado Figueroa Valdés elabora este concepto, entendiéndolo como: ***“aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y qué atribuye el titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común”.*** (www.derecho-chile.cl)

Esta Ley nace como iniciativa del Ministerios de Vivienda y Urbanismo, determinando la necesidad de encontrar un instrumento legal que regulará los conjuntos habitacionales y que garantizará la conservación y renovación de estos (Tapia, 1998)

La presente normativa, según su art 1º, tiene como objetivo: *“regular un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos”.*

Los condominios de viviendas sociales, según el Art 2º de la ley 19.537 son *“las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley”.*

Cabe destacar que se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

- Tipo A: las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y
- Tipo B: los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan, en dominio exclusivo, a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

El carácter de vivienda social, tanto de una unidad como de un condominio debe ser certificado por la Dirección de Obras de la respectiva municipalidad (DOM), de esta forma los condominios de viviendas sociales tienen la oportunidad de poder postular a proyectos financiados con recursos fiscales como: proyectos de protección del patrimonio familiar, programa de regeneración de condominios sociales, programa de capacitación para los

miembros del comité de administración del condominio, programa de ampliación de las unidades, programa de autofinanciamiento de los condominios, programa de pago de primas de seguro de incendio y adicionales, programa para los gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad y por último, instalaciones de redes de servicios básicos que no sean bienes comunes. Todos estos programas son impulsados por SERVIU, con el objetivo de regenerar las condiciones habitacionales y mejorar la calidad de vida de familias que vivan en sectores vulnerables y cuyas viviendas presenten grandes falencias estructurales producto del deterioro.

Esta ley de copropiedad estipula en su Art. N° 2 que todas las personas que vivan en la comunidad son propietarios de forma individual de su departamento (bienes exclusivos), pero también lo son de forma común de casi todas las cosas que lo rodean (bienes comunes).

- 1) **Bienes exclusivos:** *también se llaman “unidades del condominio”: son aquellos sobre los cuales pueden haber un solo propietario, con exclusión de los demás (por ejemplo, un departamento)*
- 2) **Bienes comunes legales:**
 - a) *Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio (ej. terreno; muros exteriores; alcantarillado)*
 - b) *Los que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo (ej. accesos; terrazas comunes)*
 - c) *Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio (ej. Un pedazo de terreno sin construir)*
 - d) *Los destinados de forma permanente al servicio, recreación y esparcimiento de los copropietarios (ej. multicancha; parque; banca; columpio; iluminaria común)*
- 3) **Bienes comunes determinados por los copropietarios en el reglamento interno:** *aquellos que los copropietarios han decidido que sean comunes (por ejemplo, animales destinados a cuidar el recinto) y así lo estipulen en el reglamento de copropiedad*

1.3 Derechos y Deberes de los Copropietarios

Los copropietarios son los dueños de departamentos que forman el condominio. Dicha calidad se le otorga a quien vive bajo el régimen de copropiedad, por el hecho de poseer bienes privados y bienes comunes, mencionados anteriormente.

a).- Derechos

Derecho de uso y goce de los bienes comunes: el derecho de uso, que se traduce en la facultad de servirse de los elementos y servicios que proporcionan los bienes de dominio común.

Derecho de disposición jurídica: solamente se podrán gravar, enajenar o arrendar los bienes de dominio común cumpliendo con el Art. 14; 3. El Art. 12 señala que no pueden gravarse, enajenarse o arrendarse los estacionamientos de visita.

Participar en la administración de la cosa común: el Art. 17 señala que todo lo concerniente a la copropiedad será materia de discusión en asamblea de copropietarios; el Art. 20 establece el derecho de participación en la asamblea y el deber de asistir a la asamblea.

b).- Deberes

1. El uso y goce exclusivo del bien; tendrán como limite el destino natural del bien de que se trata.
2. El beneficiario no podrá efectuar alteraciones o construcciones sin el acuerdo de la asamblea y el permiso de la dirección de obras municipales.
3. Los derechos de estos bienes de dominio común son inseparables de la comunidad.
4. No pueden asignarse en uso y goce exclusivo los estacionamientos de visita del condominio (Art. 11).
5. Cumplir lo estipulado por el Reglamento de Copropiedad, pudiendo el copropietario verse sancionado por las multas o restricciones que el Comité de Administración y la Asamblea de Copropietarios estipule. Como por ejemplo: según el Art. 5, el reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador o

presidente del condominio con el acuerdo de los demás representantes del comité de administración para suspender o requerir la suspensión del suministro de servicio eléctrico de aquellas unidades que pertenezca a aquellos copropietarios que se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas de los gastos comunes.

1.4 Reglamento de Copropiedad

La Ley 19.537 exige que en todo condominio debe existir un Reglamento: “*Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad*”, el cual es un acuerdo entre vecinos, que establece normas destinadas a prevenir y solucionar problemas o conflictos propios de vivir en copropiedad, además de la mantención y mejora de estos, para alcanzar una sana convivencia. (Decreto n°46, 1998))

“De manera ya específica, cabe señalar que el reglamento de copropiedad inmobiliaria fija con precisión los derechos y obligaciones de los copropietarios, impone limitaciones, señala las unidades que integran el condominio, los sectores en que se divide y qué bienes son de dominio común” (www.dudalegal.cl)

El artículo 5° del Decreto Supremo N° 46 de 1998, estipula que el reglamento de copropiedad es un régimen administrativo interno, por lo que se determinan los derechos y obligaciones de los copropietarios del condominio. Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona que adquiriera una de las unidades que conforman el condominio, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de esas unidades. De esta manera entenderemos **condominio formalizado**: El que tiene reglamento inscrito y Comité de Administración electo.

Sin embargo, según el artículo N° 43 de la ley de Copropiedad, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades

El Reglamento, según establece la Ley de Copropiedad:

- Debe proponerse en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios con quórum del 50% de los vecinos y aprobarse por el 50% del total de los vecinos.
- Reducirse a Escritura Pública en una Notaría, por el Presidente del Comité,
- Inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces acompañando una nómina de los copropietarios actuales de cada departamento, indicando los datos de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- Para que el trámite no sea cobrado en el Conservador, debe acompañarse Certificado de Vivienda Social del Condominio, que emite la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva.
- Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

En este caso el reglamento podrá:

1. Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos.
2. Imponerse las limitaciones que estimen convenientes.
3. Dejar establecido las unidades que integran el condominio, los sectores en que se divide y los bienes que se consideran “comunes”.
4. Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes comunes, como asimismo la cuota de gastos comunes que cada copropietario debe pagar para su mantención.
5. Establecer todo lo relacionado a la administración (ej. cuánto durará el Comité de Administración).
6. Regular cómo serán usados y aprovechados los bienes comunes (ej. horarios de uso de multicanchas).
7. Otorgar a ciertos bienes el carácter de comunes.

8. Fijar las facultades y obligaciones que tendrá el Comité de Administración.
9. Establecer la asistencia necesaria para asambleas y acuerdos, siempre que sean mayores a las que ya se han mencionado.
10. Fijar la periodicidad de asambleas y reuniones.

En cuanto a la Organización y Participación de los residentes del condominio, la presente ley establece todo lo concerniente a la administración del condominio y a los deberes que debe cumplir todo copropietario. De esta manera en torno a la Participación la ley obliga a los propietarios a tener que asistir a las reuniones y asambleas u otorgar poder a otra persona para que sea representado, estipulándose lo siguiente en el Art. 20: *“Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación”*. (Ley N° 19.537, Art. 20, 1997)

Cada sujeto participa de estas instancias colectivas porque posee motivaciones y objetivos que desean lograr, a pesar de esto son diversas las restricciones que se presentan al momento de querer ser parte de alguna instancias organizacional desde los Gobiernos locales hasta la misma Ley de Copropiedad, la cual estipula exigencias para que el condominio pueda tomar decisiones, debiendo cumplir con el quorum exigido en asambleas que difícilmente son alcanzables. Según el Artículo 19 de la Ley de Copropiedad: *“Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes”*. (Ley n° 19.537, Art. 19, 1997)

De esta manera el Senado se encuentra trabajando en un proyecto de disminución de los quórums para facilitar los acuerdos e incentivar la participación de quienes si asisten, especialmente en materias que no alteran los derechos de propiedad. *“En materia de copropiedad inmobiliaria y todo lo que es el tema de la gestión de la administración, de las decisiones que hay que tomar, existe una moción que viene aprobado de la Cámara para*

rebajar de alguna manera los quorum; todos sabemos los problemas que se tienen, muchas veces, desde el punto de vista de la administración, el sistema de copropiedad inmobiliaria y cuáles son las sesiones ordinarias, cuales las extraordinarias; qué temas requieren más altos y cuáles más bajo quorum; en qué temas deben participar solo los propietarios y en cuáles también pueden participar los arrendatarios", explicó el legislador. (www.senado.cl)

¿Qué sucede con los residente que la misma Ley excluye y quieren participar?, la Ley de Copropiedad incurre en un vacío en la disposición de la norma, ya que no regula la participación de **los arrendatarios** en la vida barrial de los condominios sociales, por lo que muchos de estos no se hacen partícipe de la instancias de organización, ni de toma de decisiones. La figura del arrendatario/a no aparece dentro de las disposiciones de la Ley 19.537, solo menciona al Copropietario del inmueble entendiéndose este según el Artículo 3º *como al dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común*. Esta problemática se torna compleja en comunidades donde el número de arrendatarios sobrepasa al de propietarios por lo que la organización comunitaria y con ello el desarrollo comunitario se vuelve complejo de intervenir. *“Cuando se habla de participación, en general se alude al involucramiento directo de las personas en los procesos de toma de decisiones sobre asuntos que comprometen sus aspiraciones o problemas”*. (Oviedo, & Abogabir, 2000, p.26) por lo tanto los arrendatarios no se involucran con su realidad, no pueden tomar decisiones debiendo acatar lo que la mayoría de propietarios decida.

Se reconoce la exclusión que hace la Ley a los arrendatarios con respecto a las decisiones que estos puedan tomar dentro de la organización comunitaria, además de verse inhabilitados para integrar el comité de administración según el Art. 21 y Art. 24 inciso tercero de la Ley de Copropiedad limitan la participación de estos al disponer que solo pueden ser designados las personas naturales que sean propietarias del condominios o sus cónyuges, por ende el contexto legal condiciona la opción de los arrendatarios para no participar.

Si los arrendatarios/as quisieran ser parte de instancias decisivas dentro de su comunidad estos deben pedir un poder especial al dueño del inmueble, el cual estipule que se da autorización al arrendatario para que participe y vote en las asambleas y reuniones que efectúe el Comité de Administración o cuando su participación esté establecida en el contrato de arriendo, a menos que el propietario haya elegido a un representante.

“El arrendatario puede participar con derecho a voz y voto, en una asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios, en los siguientes casos:

a) Cuando el respectivo propietario le otorgue un poder por escrito para asistir a dicha asamblea, simple o notarial según lo determine el respectivo Reglamento de Copropiedad.

b) Cuando el propietario respectivo no asista a la asamblea, o no designe apoderado, o habiéndolo designado, éste no asistiere, siempre y cuando en el respectivo contrato de arrendamiento, conste la facultad de representar al copropietario de la unidad en cuestión”. (<https://www.sites.google.com>)

Las decisiones que se tomen serán resueltas por los copropietarios reunidos en asamblea, distinguiendo un sistema de administración que contempla tres órganos:

1.-Asambleas:

- **Asambleas de copropietarios:** La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración. Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.
- **Asambleas ordinarias:** Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ella podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.
- **Asambleas extraordinarias:** Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación

Estas asambleas serán convocadas por el Comité de Administración que se describe a continuación:

2.-Comité de Administración:

Instancia elegida por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley (Nº 7). El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente. Podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

- **Presidente/a:** Es responsable de citar a asamblea de copropietarios. Podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio. Ejemplo: mantención de la basuras, cuidado de los espacios comunes, horarios, etc. Podrá imponer las multas que están en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan la ley, del reglamento de copropiedad y las normas de buen funcionamiento. Podrá solicitar la apertura de una cuenta de ahorro del respectivo condominio. Llevar a cabo los acuerdos de la asamblea. Solicitar la rendición de cuentas-gastos al administrador o al tesorero
- **Secretario/a:** Gestionar la compra de un libro de Actas. Llevar un orden y registro en el libro de “Actas de Reuniones” de los acuerdos tomados en las asambleas. Leer al comienzo de cada asamblea los acuerdos tomados en asambleas anteriores
- **Tesorero/a:** Llevar registro de cuentas en un libro diario de “Rendición de cuentas” donde se estipulen los ingresos y egresos de la copropiedad. Cobrar y recaudar los gastos comunes. Financiar y apoyar las actividades que se lleven a cabo dentro de la copropiedad

3.-Administrador:

La persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad. (art.2 N° 8). Esta se encarga de organizar y disponer la utilización de los bienes comunes, su función es ejecutiva, sin embargo, en los condominios de viviendas sociales no siempre se da esta figura, por lo tanto, quien actúa como tal es el presidente del Comité de Administración.

De esta manera, surge una serie de ventajas para los condominios sociales una vez que estos se acogen bajo la Ley 19.537:

- Una forma de administración más flexible de los condominios.
- Una forma de administrar los “bienes comunes” que sea determinada con igualdad para todos los copropietarios designada en el reglamento de copropiedad interno del condominio.
- Eliminó la necesidad de que haya “votación unánime” en muchos casos, o con quórum demasiado altos (por ejemplo 2/3 de los copropietarios que exigía la Ley de Venta por Pisos o de Propiedad Horizontal).
- Hizo una distinción más amplia que antes sobre los bienes, que ahora pueden ser: i) bienes exclusivos de cada persona; ii) bienes comunes “por ley”, y; ii) bienes comunes que son tales porque los copropietarios lo establecieron así en el reglamento interno de copropiedad.
- Hizo una clasificación más amplia de los gastos comunes, distinguiendo gastos ordinarios y extraordinarios.
- Con acuerdo de la mayoría de los copropietarios se puede regular los gastos de vivir en comunidad, la convivencia y las sanciones por incumplimiento de normativa. Si un grupo de vecinos se acoge a la copropiedad, debe respetar criterios de estética y construcción, entre otros. La posibilidad de ser sancionado por incumplimiento de normativa se conoce desde antes y de común acuerdo.
- El trabajo comunitario es más sencillo. Al elegir un Comité de Administración entre todos los vecinos las necesidades de la comunidad se canalizan más rápido ante la autoridad municipal. Además, esta autoridad adquiere obligaciones con los vecinos que se han organizado en copropiedad, como nombrar un Administrador Temporal, hasta que los vecinos elijan a otra persona; activar Planes de

Mejoramiento de Viviendas, ya que la copropiedad tiene derecho a los mismos planes de financiamiento público que otras organizaciones sociales, como Juntas de Vecinos, clubes deportivos, o de adulto mayor.

- Se recopilaron y pusieron en una sola ley todas las normas que antes se encontraban repartidas en distintas leyes.
- Al acogerse a la copropiedad, todos los gastos de organización de la copropiedad son gratuitos: la ley garantiza para las viviendas sociales gratuidad en este punto.

1.5 Ley 20.168 de “Organización y Administración de Condominios de Viviendas Sociales”, 2007

El 14 de febrero del 2007, se publica la Ley 20.168 la cual modifica algunos artículos de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, incorporando nuevas obligaciones en los condominios de vivienda social, con el objetivo fundamental de facilitar su administración y mejorar la convivencia entre sus habitantes.

Por lo que el Parlamento se propuso como objetivos:

1. Propender a crear un mejor entorno y calidad de vida en los condominios de viviendas sociales, evitando que dichos condominios estén conformados por un número excesivo de unidades y procurar que cuenten con un ordenamiento, distribución, espacios comunes y equipamiento que favorezcan la convivencia y la seguridad de los vecinos.
2. Favorecer la organización, al amparo de la ley, de los copropietarios de viviendas sociales, con el objeto de lograr una adecuada administración de los bienes comunes. Para lo cual, se precisan las normas sobre administración provisoria de los bienes comunes. Se otorga personalidad jurídica al Comité de Administración y se lo dota del privilegio de pobreza para la realización de ciertos trámites.
3. Prevenir y resolver extrajudicialmente los conflictos, mejorando el rol de los Municipios y de los Juzgados de Policía Local en ese ámbito.
4. Fortalecer el rol público en la mantención de la calidad de vida de los condominios de viviendas sociales, mejorando la información existente sobre ellos y procurando una mayor participación de los organismos públicos en las actividades que conduzcan a dicho fin. (Cámara Chilena de la Construcción, 2007)

Dentro de las modificaciones que incorpora la Ley N° 20.168 a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, hay disposiciones que merecen especial atención:

- **Limita a 150 el número de unidades de viviendas que pueden tener los condominios de viviendas sociales**, en el sentido de evitar que estos estén conformados por un número excesivo de unidades, esta limitación solo se dispone a los condominios sociales.

Mediante una norma transitoria se establece la facultad de las Municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, de manera de ajustarse a la modificación que establece la Ley N° 20.168 de limitar este número de unidades de viviendas en los condominios sociales.

- **Establece para los condominios de viviendas sociales la obligación de contar con un mínimo de un estacionamiento por cada dos unidades de viviendas**, disposición que incorpora la Ley N° 20.168 en el artículo 8° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- **Excluye a los condominios de viviendas sociales de la normativa sobre compensaciones de terrenos para equipamiento y áreas verdes**. Se modifica el inciso segundo del artículo 9° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria: *“Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrá ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes o nuevas obras de equipamiento”*. Para impedir las reubicaciones o compensaciones de superficies de áreas verdes o de equipamiento en los condominios de viviendas sociales, de manera que dichos condominios cuenten con los equipamientos y áreas verdes necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- **Primer Reglamento de Copropiedad:** Se modifica la norma del artículo 29 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, relativa al primer reglamento de copropiedad que debe ser dictado por el dueño del condominio. Se agrega que dicho Reglamento deberá considerar las características propias del condominio y contener las menciones específicas para los diferentes aspectos referidos en el artículo 28: *“la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece la obligación de los copropietarios de un condominio de contar con un reglamento de copropiedad y señala las materias*

que éste debe contener, que dicen relación, fundamentalmente, con la regulación de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre las unidades y bienes de dominio común, y la administración del condominio”. (Ley N° 19.537, Art. 28)

Esta nueva disposición persigue evitar la aprobación de Reglamentos tipo que no están de acuerdo con la realidad del condominio.

- **Designación de administradores provisorios:** El artículo 42 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria permite a los Servicios de Vivienda y Urbanización designar en los condominios de viviendas sociales, por una sola vez, administradores provisorios, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses contado desde su designación. La Ley N° 20.168 dota de atribuciones a los Gobiernos Regionales y a las Municipalidades para que, al igual que los Servicios de Vivienda y Urbanización, puedan designar administradores provisorios, y para sustituirlos cuando exista acuerdo de la asamblea de copropietarios en ese sentido. Además, se suprime el plazo máximo establecido para su desempeño, el que no podía exceder de seis meses.
- **Exención del pago de derechos arancelarios en las actuaciones de condominios de viviendas sociales:** Mediante la incorporación de un nuevo artículo 46 bis en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se establece la exención total del pago de derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros por las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley. La calidad de condominio de vivienda social deberá acreditarse mediante certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Asimismo, se permite que en las actuaciones que exijan la intervención de un notario puedan participar como ministros de fe tanto el secretario municipal respectivo o el oficial del registro civil competente.
- **Destinar recursos a los condominios de viviendas sociales:** Mediante la modificación del artículo 41 se establece: “Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios. Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:
 - a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio.

- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude.
- c) el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44.
- d) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo
- e) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes;
- f) En programas de mantenimiento, mejoramiento y ampliación de las unidades del condominio;
- g) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 11 del artículo 17, y,
- h) En programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.

Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

Para poder llevar a cabo estos cambios en la Ley de Copropiedad, se tuvo que acudir a diversos actores que incidieron en los acuerdos finales de esta Ley:

- La Comisión permanente de Vivienda y Desarrollo Urbano del Congreso, a través del diputado Carlos Montes
- Ministerio del Interior, a través de la división de Seguridad Ciudadana
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
- Asociación de Municipalidades
- Municipio de Pudahuel, Cerro Navia, La Florida, San Bernardo, La Granja.
- Cámara Chilena de la Construcción

Una de las posibilidades que permite esta Ley es que asigna una intervención especial a los condominios sociales, autorizando a los Gobiernos Regionales y a los Municipios para realizar inversiones, otorgando fondos para mejorar y reparar los condominios además de guiar la organización interna, así se crean a través del MINVU los proyectos de mejoramiento de condominios sociales.

1.6 Programa Protección al Patrimonio Familiar D.S. 255 (2006)

Uno de los programas que implementó el Gobierno para mitigar el problema del deterioro paulatino de las viviendas y las malas condiciones de habitabilidad de estas familias que contaban con una solución habitacional, fue mediante la promulgación, el año 2006, del Decreto Supremo 255, concerniente al proyecto de mejoramiento (PPPF). De esta manera, el Estado cubre gran parte de las demandas habitacionales antes de la década de los 90' llegando a financiar cerca de 13.000 departamentos anuales, sin embargo, en este período las políticas de cobertura no estuvieron acompañadas por un énfasis en la calidad de la construcción, ni en la adecuada localización de los departamentos construidos en ese período (Beytía, 2014) lo que ha provocado que vayan surgiendo posteriormente grandes problemas en torno al deterioro de las viviendas sociales.

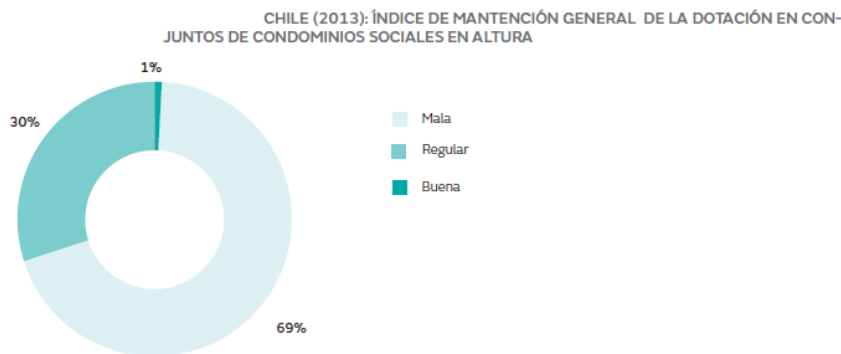
Antes de 1997, las familias beneficiadas con algún programa o subsidio de vivienda social se les hacía entrega de una solución habitacional que no contaba con todas las condiciones de habitabilidad, siendo éstas entregadas solo en obra gruesa habitable *“construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier (Losa de concreto (hormigón) sin armar) afinado, dotada de, a lo menos, un recinto de baño habilitado, con puerta, y en el caso de viviendas, dotada, además, con un recinto de cocina habilitado”* (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, 2008) por esta razón, un gran número de viviendas sociales acusaron una serie de desperfectos y problemas de calidad que pusieron al descubierto las debilidades de una política que hasta ese momento se había mostrado exitosa. *“El Estado mostró debilidades en la regulación, en su capacidad de fiscalización y por ende, en la calidad de su producto, poniendo énfasis excesivos en la cantidad de soluciones y no en su calidad”*. (Hevia, 2003, p.68)

Con el correr del tiempo este *“tipo de viviendas presenta problemas que incluyen mala calidad de las construcciones, reducido tamaño de los departamentos, deficiente acceso a servicios y falta de áreas verdes, entre otros”*. (MINVU, 2014, p.22), de esta manera los

conjuntos de condominios sociales en altura están expuesto a sufrir procesos significativos de deterioro, lo que conlleva aspectos físicos y materiales de las edificaciones como a detrimentos en las condiciones de habitabilidad de las viviendas, por consiguiente, una de las demandas que mayor apogeo ha tenido este último tiempo a nivel país ha sido mejorar las condiciones e infraestructura de sus viviendas.

“El último cálculo sobre barrios vulnerables y altamente segregados indica que en Chile unas 1,7 millones de personas viven en viviendas sociales de extrema vulnerabilidad, identificadas por ubicarse en barrios homogéneamente pobres, tener una oferta de comercio y servicios inferior al promedio de la ciudad donde se ubican, y estar en barrios alejados de los centros urbanos”. (Beytía, 2014, p. 4)

Gráfico N°3: Calidad condominios sociales en altura



Fuente: Área de Estudios. Secretaría Ejecutiva Desarrollo de Barrios. MINVU. 2013.

El MINVU en el año 2013 propone, asimismo, *“implementar políticas de recuperación de condominios sociales dirigidas a familias propietarias de viviendas en edificaciones colectivas que presenten problemas urbanos o constructivos críticos, tales como densidad excesiva, tamaño insuficiente o problemas sociales, como alta concentración de pobreza o delincuencia”.* (MINVU, 2013, p. 7) Por otra parte, el catastro nacional de condominios sociales sostiene que el tamaño de los departamentos ha sido identificado como una variable crítica en materia de habitabilidad, teniendo en cuenta que las actuales normativas técnicas aplicadas a los programas habitacionales del MINVU establecen un tamaño mínimo de 55 m² para las viviendas.

Del mismo modo, para disminuir el déficit habitacional se generan diversos proyectos de vivienda que priorizan la focalización de los beneficios en los sectores más pobres. De

esta forma el artículo 41 de la Ley de Copropiedad estipula que: los gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, en los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio; En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44; En programas de mantenimiento, mejoramiento y ampliación de las unidades del condominio; En programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.

Uno de ellos es el programa de “**Protección al Patrimonio Familiar**”, consiste en ofrecer subsidios habitacionales a las familias chilenas para mejorar el entorno y a su vez mejorar o ampliar su vivienda cuya tasación no supere las 650 UF (\$15.900.000 aprox.), por ende, su objetivo principal es interrumpir el deterioro y mejorar la vivienda de familias vulnerables y de sectores emergentes. Su finalidad es mantener el cuidado y conservación del Patrimonio Familiar que contenga el núcleo familiar, así pues, el MINVU en el marco de su Política Urbana y Habitacional le da un especial énfasis a la conservación de ciudades y barrios, los cuales se encuentren, más integrados, sustentables, atractivos, amables y con identidad. Desde estos principios, el Estado tiene la responsabilidad de recuperar y preservar lo que se ha denominado como **Patrimonio Urbano**. El patrimonio urbano comprende las edificaciones y los espacios públicos cuya forma constitutiva es *“expresión de la memoria colectiva, arraigada y transmitida, los que en forma individual o en conjunto, revelan características culturales, ambientales y sociales que expresan y fomentan la cultura y el arraigo social”* (MINVU, 2016, p. 10)

1.7 Objetivos del Decreto Supremo 255

El Proyecto de Proyección del Patrimonio Familiar (PPPF) como se mencionó con anterioridad se rige bajo el Decreto Supremo 255, el cual tiene como objetivo:

1.- Por la existencia en el país de un patrimonio familiar y cultural constituido por conjuntos habitacionales, cuyas viviendas y entornos conforman un parque habitacional existente, construido por los Servicios de Vivienda y Urbanización, o sus antecesores

legales, por los Municipios o por el sector inmobiliario privado, con o sin aplicación de un subsidio o subvención habitacional.

2.- La necesidad de detener el proceso de obsolescencia de barrios y viviendas con el fin de tender a la conservación de dicho patrimonio familiar y cultural, evitando que su pérdida de calidad termine por generar un deterioro total de éstas, y con ello provocar un segundo déficit habitacional con un impacto urbano y rural negativo, y una mayor demanda en los Sistemas de Subsidio Habitacional.

3.- La conveniencia de mejorar y/o ampliar las viviendas y mejorar su entorno, aumentando su valor una vez rehabilitadas, lo que permitirá además, potenciar las alternativas de comercialización, generando con ello efectos positivos en la movilidad habitacional

De esta forma el decreto implementa diversos proyectos que tiene que ver con el mejoramiento y rehabilitación de viviendas sociales, es así que existen los siguientes proyectos:

Tipos de Proyecto que implementa el Decreto

2) Título I – Mejoramiento de Entorno y Equipamiento Comunitario

- Proyectos de Mejoramiento de Espacios Públicos.
- Proyectos de Construcción o Mejoramiento de Inmuebles Destinados a Equipamiento Comunitario.
- Proyectos de Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad.
- Obras de Innovaciones de Eficiencia Energética: Obras que aborden proyectos de innovaciones tecnológicas que contribuyan a mejorar la eficiencia energética del espacio público, del equipamiento o de bienes comunes no construidos, de manera de mejorar la sustentabilidad del barrio o de la copropiedad, rebajando sus gastos generales o costos de mantención. Los proyectos a financiar pueden ser, entre otros, colectores solares, iluminación solar, tratamientos de separación de aguas u otros similares.

3) Título II – Mejoramiento de Vivienda

- Proyecto de Seguridad de la Vivienda: Obras que aborden la seguridad estructural de la construcción, tales como la reparación de cimientos, pilares, vigas, cadenas o estructura de techumbre y pisos u otros similares.
- Proyecto de Habitabilidad de la Vivienda: Obras que aborden el mejoramiento de instalaciones sanitarias, eléctricas o de gas, reparación de filtraciones de muros y cubiertas, canales y bajadas de aguas lluvia, reposición de ventanas, puertas, pavimentos, tabiques, cielos u otros similares que afecten la habitabilidad de la vivienda.
- Proyecto de Mantenimiento de la Vivienda: Obras que aborden el mejoramiento de partidas de la vivienda, tales como reposición de ventanas, puertas, pavimentos, tabiques, cielos, pinturas interiores o exteriores u otros similares.
- Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados: Obras que aborden partidas tales como el mejoramiento de escaleras, pasillos comunes, techumbres en circulaciones comunes, protecciones, iluminación u otras similares, pero que correspondan a bienes comunes edificados.
- Obras de Innovaciones de Eficiencia Energética: Obras que aborden proyectos de innovaciones tecnológicas que contribuyan a mejorar la eficiencia energética de la vivienda o en bienes comunes construidos de una copropiedad a intervenir, de manera de rebajar los gastos generales, costos de mantención y/o los cobros por servicios básicos. Los proyectos a financiar pueden ser, entre otros, colectores solares, iluminación solar, tratamientos de separación de aguas u otros similares.

Estos proyectos van dirigidos a familias en situación de vulnerabilidad social y de grupos emergentes, propietarias o asignatarias de una vivienda social o cuyo valor de tasación no supere las 650 UF, construida por el Estado o por el sector privado con o sin subsidio habitacional y localizada en zonas urbanas o rurales, este es el caso de la comunidad sujeto de estudio.

1.8 Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

Por otro lado, haciendo referencia a los proyectos que tienen que ver específicamente con el mejoramiento de Condominios Sociales, ante la necesidad de aumentar la atención de estos, el año 2009, se incorporó un nuevo capítulo dentro del Programa de Protección al Patrimonio Familiar enfocado exclusivamente en el mejoramiento de copropiedades cuyo objetivo es reparar y/o mejorar los bienes comunes de una copropiedad y mejorar la organización de sus comunidades, específicamente de viviendas de carácter social.

Para ello, otorga subsidios con la finalidad de realizar obras de reparación y/o mejoramiento en los bienes comunes tales como fachadas, techumbres, luminarias, áreas verdes, cierres perimetrales, escaleras, patios, equipamiento comunitario, redes de servicios, tratamiento de plagas, paneles solares, cambio de ventanas, revestimiento térmico, entre otras posibilidades. (MINVU, 2015)

Por otra parte, junto a la imperiosa necesidad de promover procesos de mejoramiento y recuperación de aspectos físicos, arquitectónicos y urbanísticos de los condominios sociales, la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNUD, 2014) subraya la necesidad de acompañar dichos procesos con el fortalecimiento de la organización social de las comunidades residentes, las que pueden convertirse en actores estratégicos para potenciar la regeneración urbana y fomentar el desarrollo de la calidad de vida en la escala barrial, así pues, este proyecto apoya la formación de los Comités de Administración de las copropiedades, la elaboración participativa del reglamento de copropiedad y capacita a los residentes y sus comités de administración en torno a los derechos y deberes de la vida en copropiedad.

Este subsidio está dirigido a todos los condominios sociales del país que presenten deterioro o déficit en sus bienes comunes y cuyas comunidades buscan mejorar sus capacidades de organización y gestión administrativa, acogiéndose a los términos de la ley de copropiedad inmobiliaria.

Según el Manual del Copropietario efectuado por el MINVU, una de las áreas que debieran ser potenciadas por los representantes de la comunidad es la organización y participación: *“Por medio de esta dimensión se espera poder contribuir a que las familias de las comunidades se hagan parte de los procesos que experimentan. Promoviendo la organización de la comunidad como principal herramienta para conseguir los objetivos*

planteados (tanto lo que implica el proyecto de vivienda como los procesos comunitarios)”. (MINVU, 2013)

En este sentido, el MINVU se plantea la voluntad de *“fomentar y apoyar la participación y la creación de organizaciones de base en los barrios, comunidades y conjuntos, como instancias de integración social y desarrollo local”* (MINVU, 2013), poniendo especial énfasis *“en la constitución de juntas de vecinos o comités de administración cuando se trate de condominios”* (MINVU, 2013).

Por lo tanto, en el caso de la vivienda en copropiedad, el desafío de ser propietario en contextos de vulnerabilidad es aún mayor. *“No se trata sólo de mantener y cuidar la vivienda, sino también las áreas de uso común que requieren organización colectiva y autogestión. Algunos de los problemas identificados en estos conjuntos son el rápido deterioro de los bienes comunes, la falta de organización a nivel de copropiedades, la existencia de tomas de terreno y ampliaciones informales en espacios públicos o bienes de uso común y la presencia de micro basurales en áreas sin uso”* (Vergara, 2016, p.15).

Otro desafío es nivelar las políticas enfocadas en mejorar la calidad de las viviendas, ya que estas no cumplen con los estándares mínimos en cuanto al mejoramiento y construcción de viviendas, debiendo el Gobierno Estatal volver a invertir en proyectos y subsidios habitacionales ya existentes que hace más de 30 años ya subsidió; además, es relevante mencionar que la comunidad no ejerce influencia en la concepción y puesta en práctica de las soluciones habitacionales.

Actores involucrados en la Postulación y Ejecución de los Proyectos de mejoramiento en Condominios Sociales:

Uno de los principales actores son las Entidades Patrocinantes, antiguamente denominadas Entidad de Gestión Inmobiliaria (EGIS) y los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) en los cuales recae la responsabilidad de la implementación y postulación de los proyectos, a través del proyecto técnico y el plan de habilitación social. El área social de las Entidades Patrocinantes, tienen el deber de investigar cuál es la comunidad que cuenta con los requisitos mencionados anteriormente, haciendo un diagnóstico previo del lugar, visualizando como primer punto si cuentan con el carácter de viviendas sociales, la ubicación del sector, si es zona prioritaria según el SERVIU, cantidad de familias, y una de las más importantes es que estos se encuentren

organizados mediante la Ley de Copropiedad 19.537, debiendo presentar al momento de la postulación según el DS.255, copia del documento que acredita que cuenta con personalidad jurídica propia como organización comunitaria y la personería de sus representantes, o acompañar el respectivo Reglamento de Copropiedad reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, si procede, así como el instrumento en que conste el nombramiento del Administrador del Condominio si lo hubiere, o a falta de éste, el del Presidente del Comité de Administración.

Por otro lado, el área social debe implementar al momento que la comunidad se adjudicó el proyecto un Plan de Habilitación Social (PHS) que consiste en hacer un acompañamiento a la comunidad, realizando una reunión mensual para informar sobre el avance de las obras y con ello también hacer talleres y capacitaciones tanto al comité de administración como a los mismos copropietarios. Según el artículo 23 bis del DS.255. *“El Plan de Habilitación Social tiene como objetivo lograr un mejor proyecto, dando a conocer a las familias los derechos y deberes que tienen al participar en este Programa, fortaleciendo su participación durante el desarrollo del mismo”*.

Uno de los principales actores dentro de la postulación al proyecto de mejoramiento, fue la directiva de la Junta Vecinal nº22, la cual se organizó para poder postular a la comunidad de Coronel Bueras al mejoramiento de sus viviendas, de esta forma cuando los/as y vecinos/as se unieron en pro de este objetivo, debieron conformar 6 Comités de Administración uno por cada sector, representado por un/a presidente/a, tesorero/a y secretario/a, desde ese entonces cada sector tiene su directiva, creando un reglamento de copropiedad único para cada copropiedad el cual fue votado y normado por la mayoría más uno de los propietarios.

3ª Parte

Análisis y

Conclusiones

Capítulo VI

Análisis

En el siguiente capítulo se expondrá el análisis de la información obtenida durante el desarrollo de la investigación mediante las técnicas de recolección de datos que se utilizaron en cada caso. Los datos recogidos son de tipo cualitativo y cuantitativo.

La información recogida de forma cualitativa se efectuó a través de dos grupos focales, para ello se contó con la participación de los actores sociales relevantes en la organización de la comunidad, quienes son los miembros del Comité de Administración y Delegados/as de Block correspondiente al sector 2, 3 y 6 de los Condominios Sociales de “Coronel Santiago Bueras”; cabe mencionar que la conformación de este comité se debe a que es uno de los requisitos primordiales que estipula la Ley de Copropiedad para su funcionamiento. Así pues, se efectúa esta actividad en dos sesiones diferentes, se citó un día a los delegados y dirigentes del sector 2 y 3, y el segundo día se entrevistó a los delegados y dirigentes del sector 6. En las dos ocasiones se cumplió a cabalidad con el objetivo de la actividad, pues asistió la totalidad de los miembros de los comités de administración y delegados/as de block de los tres sectores convocados.

Cabe señalar que para identificar a los entrevistados durante el desarrollo del análisis utilizaremos su primer nombre, su cargo y el sector que represente.

Sector 2: Carlos (Vice-presidente Comité), Ingrid R. (Presidenta Comité), Sara (Delegada de block), María (Delegada de block), Bernarda (Delegada de block), Patricia, Verónica (Delegada de block), Juan P. (Delegado de block).

Sector 3: Ingrid M. (Presidenta Comité), Teresa (Tesorera Comité), Juan O. (Delegado de block), Irene (Delegada de block), Eduardo (Delegado de block), Jocelyn (Delegada de block).

Sector 6: René (Presidente Junta vecinal), Gloria (Presidenta Comité), Silvana (Tesorera Comité), Graciela (Secretaria Comité), María Elena (Delegada de block), Juan (Delegado de block), Irene (Delegada de block), Helia (delegada de block), Cecilia (Delegada de block).

Cabe mencionar que la finalidad de este “grupo focal” es conocer, desde la percepción de los dirigentes y delegados de block el efecto que ha tenido la formalización de su condominio bajo la Ley de Copropiedad, específicamente en la organización, participación y convivencia de cada sector. Ello también permite comparar las formas de organización en dos momentos: antes y después de la implementación de Ley 19.537 que regula los condominios sociales. El referente a analizar serán las visiones y percepciones que tienen estos diferentes actores sociales involucrados en esta investigación sobre la dinámica organizacional antes y después de la aplicación de la ley antes mencionada.

En cuanto a la información recogida de forma cuantitativa, ésta se efectuó a través de la aplicación de una encuesta a 120 residentes de los sectores 2, 3 y 6 de “Coronel Bueras” comuna de Lo Prado.

Tabla N° 5: Encuestas aplicadas por sector

Sector	Nº residentes	Nº encuestas aplicadas
2	99	47
3	63	31
6	76	42
		TOTAL: 120

Los objetivos de esta información se centró en evaluar el efecto que ha tenido la “Ley de Copropiedad” en los sectores 2, 3 y 6 de los “Condominios Sociales de Coronel Bueras”, identificando las ideas y opiniones generales sobre la realidad solo de los residentes de la comunidad, específicamente en tres temas puntuales: Convivencia Barrial, Organización y Participación Comunitaria, a partir de la experiencia obtenida con la ejecución del proyecto de mejoramiento. Esta información, como se dijo recoge la perspectiva de los propios residentes de la comunidad (hombre o mujer mayor de 18 años) sin importar su condición de propietario o arrendatario del inmueble.

La información recogida con estos dos instrumentos será presentada a través del análisis integrado, donde los resultados se describirán a partir de la comprensión de las opiniones de los miembros del comité y delegados de block complementándola con los resultados obtenidos de la aplicación de las encuestas que se les efectuó a los residentes del condominio. Esta forma permitió comparar y completar directamente los resultados

provenientes de la recolección de datos cuantitativos con resultados de la recolección de datos cualitativos.

1.1 Concepto Participación y Convivencia

Los siguientes datos evidencian la realidad que perciben los miembros del comité de administración y delegados/as de block respecto al efecto que ha tenido la formalización como condominio de vivienda social, bajo la implementación de la Ley 19.537 en cuanto a la participación que se da en cada sector, este análisis es primordial para comprender y evaluar si los diferentes actores sociales comprenden el concepto, lo interiorizan y lo llevan a cabo, ya que uno de los requisitos fundamentales que describe esta ley inmobiliaria es la obligación que tiene los propietarios de **Participar** en las instancias de organización, de esta manera la ley estipula lo siguiente: Art. 20 de la ley 19.537 describe: *“Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad”*. (1997, pág. 13)

En cuanto a la percepción que tienen los dirigentes y delegados/as de los sectores 2, 3 y 6 de “Coronel Bueras” sobre el concepto de participación se puede evidenciar a través de las siguientes textualidades:

“participar para mi es que los vecinos asistan a las reuniones, porque de repente opinan y no tienen idea, no vienen a las reuniones, y escuchan comentarios y se dejan llevar por eso.” **Sara, (delegada, sector 2):**

“participación es que todos los vecinos participen dando su opinión, interiorizándose de todo lo que se va a llevar a cabo, informándose para el bien de todos, dando su opinión, dando ideas, y que todo esto se reúna, digamos, en un bien común para la comunidad”.

Irene, (delegada, sector 3):

“participación para mi es involucrarse en el colectivo y ser uno más, pero codo a codo con ellos y planteando inquietudes y con la asistencia a las reuniones que sean necesarias con los vecinos” **René, (presidente junta de vecinos, sector 6):**

Por consiguiente, en cuanto al concepto de Participación que los dirigentes y delegados comprenden, resaltan tres ideas centrales: 1.- asistencia, 2.- opinión, 3.- involucramiento “*el deber que tienen los residentes en asistir a las reuniones y asambleas que se convocan en la comunidad*”, internalizan y asocian el concepto con la obligación de asistir y participar de las instancias organizativas, además de involucrarse en lo que acontece en la comunidad. De esta forma, se podría concluir que los dirigentes y delegados asocian el término de participación con aquellos aspectos que la ley contiene a saber las obligaciones de la asistencia para informar e involucrarse en la vida comunitaria.

Cabe destacar la importancia de los dirigentes comprendan este concepto de que la participación de los vecinos/as generará en la comunidad una mejor convivencia y por lo tanto una mejor forma de vida.

1.2 Asistencia en Asambleas

Participar de las asambleas que describe la Ley de Copropiedad es uno de los requisitos principales dentro del funcionamiento de la comunidad. En primera instancia opera para poder constituir y formalizar el condominio y posteriormente para la toma de decisiones en temáticas concernientes a la vida en comunidad. De esta manera se refieren los dirigentes y delegados/as respecto de esta dimensión.

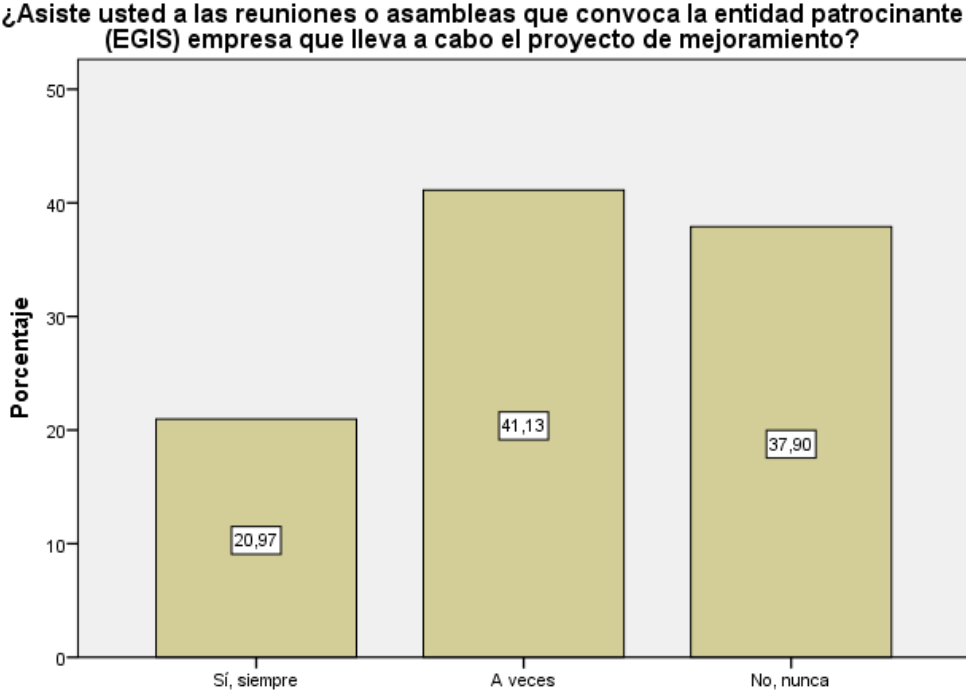
“Los vecinos no asisten, son muy individuales, muy individualistas. Y acá, nosotros sentimos eso también, o sea, si hay un condominio como el sector nuestro que es de 99 departamentos, para hacer asamblea llegan 12 o 15, eso llegan, entonces es complicado para nosotros, porque la gente se encierra en sí misma (...)” **Juan (Delegado, Sector 2)**

“que cuesta mucho que la gente participe porque aquí no estábamos en realidad, no estábamos acostumbrado a organizarnos ni asistir a reuniones y ahora todo esto es nuevo para muchas personas (...)” **Silvana (Tesorera, Sector 6)**

“que asistan a las reuniones, porque de repente opinan y no tienen idea, no vienen a las reuniones, y escuchan comentarios y se dejan llevar por eso. No participan, la idea es que vengan a las reuniones, que es importante igual” (...) **Sara, (delegada, sector 3)**

Se puede apreciar, según lo dicho por los miembros del comité de administración, que existe una baja asistencia de parte de los residentes en las asambleas y por tanto en la toma de decisiones de la comunidad. Así pues, complementando lo dicho se puede evidenciar a través de la encuesta efectuada a los residentes, el siguiente resultado en cuanto a la pregunta de si los residentes (propietarios como arrendatarios) asisten a las reuniones que convoca la Entidad Patrocinante, la respuesta fue la siguiente:

Gráfico N° 4: Asistencia a las Asambleas



Fuente: investigación directa 2016

En los resultados anteriores se puede apreciar que en general de los tres sectores investigados existe una baja asistencia de los propietarios y arrendatarios en las asambleas del condominio, solo un 20.97% asiste de forma regular y un 37,90 nunca ha participado de las asambleas, por lo tanto no se informan por la vía regular, ni participan de las decisiones que se tomaron. Tampoco cumplieron con los quorum que exige la ley y por consiguiente tomar decisiones que afecten al condominio. De ahí que la participación de los residentes es fundamental en la organización de la copropiedad, pues como mencionamos anteriormente la Ley obliga a los propietarios a participar de las asambleas

y de esta forma estas instancias es decisiva para dirimir sobre temas concernientes a la vida en comunidad y así solucionar ciertas problemáticas de convivencia.

Uno de los mayores obstáculos en torno a la participación, nace de la dificultad de lograr una movilización real de la población; así por ejemplo, no basta con la mera inscripción a su organización del condominio, ni menos con asistir esporádicamente a las reuniones como es el caso de la comunidad en cuestión (41% de los residentes declaran asistir **a veces** a las asambleas). Esta debería ser regular y masiva en la medida que se toman decisiones que pueden ser sustanciales y que afecten e impacten en la comunidad, viéndose esta instancia como una oportunidad de influir en las decisiones que se toman sobre la vida barrial.

A través de estudios realizados por el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G. (2014), se ha concluido que alrededor de un 18,4% de los copropietarios de condominios participan en asambleas, por lo tanto existe en general una baja participación de los residentes de un condominio en las decisiones que se toman respecto de su barrio y espacios públicos. En diferentes análisis que se ha hecho a la población, se ha mencionado la existencia de la crisis de participación social y el declive de los espacios de organización. Al respecto Figueroa (2001), aporta en torno a la interpretación de los estudios realizados por la División de Organizaciones Sociales, señalando las siguientes causas: *“existe una crisis de representatividad de los dirigentes y por ende de la organización. Dicha crisis se manifiesta en la escasa convocatoria que tienen por ejemplo las juntas de vecinos”*. (Boletín N° 6206-14, pág. 1)

Las asambleas de copropietarios son el máximo órgano de dirección de una copropiedad, de esta manera si en cada reunión se cumple con los quorum exigidos por la ley 19.537, las decisiones que tomen los copropietarios obliga tanto a los que asistieron como a los que no participaron (ausentes y disidentes).

“La inasistencia de un copropietario a la asamblea implica que renuncia a su derecho de hacer propuestas, deliberar y votar en la definición de asuntos tan importantes para su vida cotidiana como el valor de la cuota mensual de administración, el tipo de seguridad que resguardará a su familia o la calidad del mantenimiento de las áreas comunes, entre muchos otros. De las decisiones tomadas en las asambleas también depende la evolución o conservación de la copropiedad, que determina a su vez el grado de valorización o desvalorización que le afectará”. (www.miedificio.com)

Los miembros del Comité de Administración y delegados/as de block, manifiestan que la baja participación se debe a la presencia de un número significativo de arrendatarios que viven en cada sector, quienes no se quieren involucrar en los procesos de organización, de esta manera relatan lo siguiente:

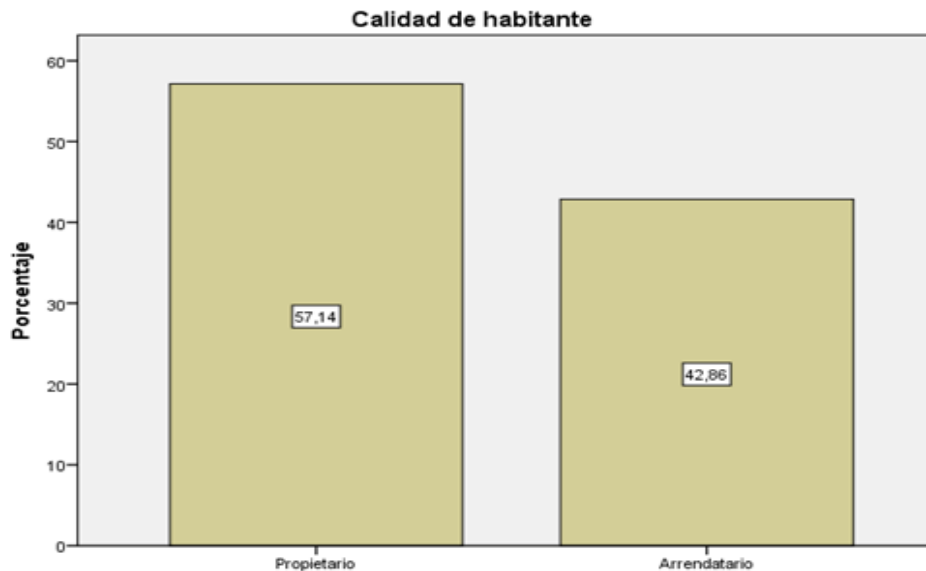
“hay poca participación, lo que pasa es que en mi sector por lo menos, hay muchos arrendatarios y ellos no están ni ahí con participar porque ven como que esto no es de ellos, van y vienen (...)” Irene (Delegada, Sector 3)

“Hoy en día soy, creo, el único dueño antiguo que queda, han llegado dueños nuevos y la mayoría son arrendatarios, y los arrendatarios son muy cerrados, muy su mundo, poco cooperadores. Ellos no quieren colaborar, para qué me saco la mugre si ellos no quieren participar, este asunto es participación” (...) Waldo (Delegado, sector 2)

“Mucho influye los arrendatarios, no participan con nosotros, y los dueños de esas viviendas tampoco se quieren involucran, a ellos les interesa solo recibir el billete todos los meses” (...) Juan (delegado, sector 6)

Por consiguiente, según los relatos vistos anteriormente, se puede apreciar que en cada uno de los sectores existe una alta presencia de arrendatarios habitando el condominio lo que desencadena una desafección por la comunidad generando un vínculo débil y por ende un bajo sentido de pertenencia y arraigo en los espacios donde coexisten.

Gráfico N° 6: Calidad del Habitante



Fuente: directa 2016

En cuanto a la calidad del habitante, un 57,14% manifiesta ser propietario del inmueble y un 42,86% es arrendatario; sin duda este alto porcentaje de personas que viven en calidad de arrendatario potencia la baja asistencia en las asambleas debido a que la Ley de Copropiedad no contempla la figura del arrendador en las decisiones de la comunidad; por ende las propiedades que se encuentran arrendadas y cuyos propietarios no asisten a las asambleas configura una tensión al momento de tomar decisiones.

Por su parte, en ningún artículo se menciona los derechos que mantiene el arrendatario, la ley describe al “Copropietario del Inmueble” entendiéndose este según el Artículo 3° *“como al dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común”*, éste es quien tiene derecho de participar de las asambleas y en la toma de decisiones de la comunidad, dejando de lado la participación de los arrendatarios.

Los Art. 21 y Art. 24 inciso tercero limitan la participación de los arrendatarios y la opción de tener un cargo dentro del comité de administración inhabilitándolos a esta posibilidad; la ley dispone que solo pueden ser designadas las personas naturales que sean propietarias del condominios o sus cónyuges, en conclusión el contexto legal excluye la participación de los arrendatarios en la organización interna de la comunidad, sin

embargo, tienen el deber de acatar el reglamento de copropiedad y los acuerdos que se tomen en las asambleas de copropietarios, además de contribuir al pago de los gastos comunes.

“Cuando se habla de participación, en general se alude al involucramiento directo de las personas en los procesos de toma de decisiones sobre asuntos que comprometen sus aspiraciones o problemas”. (Oviedo, & Abogabir, 2000, p.26)

Otro de los motivos que desencadena la baja participación en las asambleas de copropietarios desde la opinión de los propios residentes y respondiendo a la pregunta de ¿Por qué no asiste a las reuniones? Como lo siguiente:

- Falta de interés
- La reuniones las hacen en horario de trabajo

Por consiguiente, la participación de un porcentaje de la población y de los residentes de esta copropiedad, que no se puede precisar, ha decrecido significativamente debido a su falta de interés de parte de los residentes en las instancias de organización. En parte por el número de arrendatarios, que por su condición, no les llama la atención participar de estas instancias. Otra causa importante, es que las reuniones se efectúan en horarios durante la jornada laboral, por lo que los residentes no alcanzan a llegar.

1.3 Motivación

La iniciativa y motivación por participar de estas instancias por parte de los dirigentes y delegados/as es de vital importancia para iniciar una organización y a la vez continuar con ésta. Los dirigentes y delegados tienen grandes responsabilidades para con la comunidad, asumiendo compromisos que deben cumplir durante todo el período.

A continuación se expondrá textualidades de los entrevistados que expresan algunos de los motivos que los lleva a participar y tomar un cargo.

“mi participación va por avanzar, por avanzar, no quedarnos dormido aquí esperando a que otros nos hagan las pegas, hay harto por hacer y ayudar; es cooperar con todo para que de alguna manera entre todos empujemos este carro y que todos nos involucremos para poder sacar adelante entusiasmando más con este proyecto que hallo que ha sido muy bueno”. **María Elena (delegada, sector 6)**

“bueno, a mí me motiva es que a mí me gusta mucho mi departamentito y me gustó la idea de hermosearlo. Cuando salió este proyecto yo me entusiasmé, me gustó mucho y me motivó ser delegada porque muy poca gente coopera del block, no hay quorum, entonces la gente delega mucho los compromisos, la responsabilidad”. **Irene (delegada, sector 2)**

“a mí igual me motivó eso de que la gente no quiere participar, yo no quería ser presidenta y ustedes me obligaron a ser presidenta, “cachay” pero igual estoy entusiasmada, igual, porque todo lo que ustedes me han dicho que hay que hacer lo he tratado de hacer lo mejor posible” **Gloria (presidenta, sector 6)**

Según lo expuesto por los dirigentes y delegadas, se puede apreciar que el motivo principal del porque ellas participan de la organización del condominio surge:

- por la necesidad de mejorar sus viviendas queriendo postular a los proyectos de mejoramiento del MINVU, así arreglar sus departamentos y mejorar la calidad de vida de las familias que componen “Coronel Bueras”.
- actuando como representantes de los que no participan.

Uno de los motivos que destaca Hopenhayn (1988) a la hora de participar y ser parte de una organización es *“acceder a mejores y mayores bienes y o servicios que la sociedad está en condiciones de suministrar, pero que por algún mecanismo institucional o estructural no suministran”* (pág. 5), asimismo, lo señalado concuerda con lo relatado por las delegadas de la comunidad, ya que estas tomaron la responsabilidad de asumir un cargo producto de su interés en mejorar sus condiciones de habitabilidad y con ello su calidad de vida. Resolver el problema de la vivienda implica satisfacer las necesidades de subsistencia y protección de los sujetos que las habitan, además se asegura una mejor calidad de vida para estos mismos. Por esta causa la participación es una herramienta importante para asegurar una digna habitabilidad siendo uno de los motores centrales que motiva a las delegadas a ser parte de esta nueva organización. De este modo se transforman en actores centrales del cambio de su realidad social.

Para obtener una mejor participación debe existir una organización que promueva esta instancia y con ello fortalezca la vida en comunidad, donde converjan las distintas visiones y opiniones, pudiendo llegar a acuerdos entre los mismos residentes, logrando cumplir las

metas y objetivos propuestos entre ellos, para seguir mejorando su condición de habitabilidad, y de paso su calidad de vida.

1.4 Organización en los Condominios

Este punto es de vital importancia ya que antes de la implementación de la Ley de Copropiedad en el condominio “Coronel Bueras”, su organización se basaba en el trabajo que efectuaba la Junta vecinal N°22 correspondiente al sector, encabezada por el Presidente, Tesorero y Secretario, quienes mantenían la responsabilidad de organizar a las 427 familias que componen el condominio; sin embargo, cuando llega esta Ley a regular la vida comunitaria de la villa, uno de sus objetivos primordiales es que la comunidad se organice bajo los lineamientos que plantea esta normativa legal. Para ello la comunidad debe conformar el estamento organizacional llamado “Comité de Administración”. En el artículo 21 de la ley 19.537 se estipula lo siguiente: *“La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria”* (1997, pág. 15). Asimismo, los miembros del comité de administración en cuanto a la organización de la comunidad y a los cambios que han percibido luego de la formalización como condominio social, mencionan lo siguiente:

“Los cambios que yo vi desde la formalización es la llegada de una directiva a cada sector.” **María (delegada, sector 2)**

“la organización funciona mejor, ahora está todo más limpio y eso es gracias a la unión de todos los vecinos y la directiva.”(...) **Irene (delegada, sector 2)**

“que ya estamos organizados, lo mejor es que tenemos la oportunidad de postular a nuevos proyectos porque tenemos respaldo como comunidad y más fácil, que por ser, consigamos más beneficios para la comunidad” (...) **Juan (delegado, sector 6)**

Los miembros del comité de administración y delegados/as de block visualizan de manera positiva esta nueva forma de organización que trajo la Ley de Copropiedad, por consiguiente complementado lo dicho anteriormente los residentes de los tres sectores

intervenidos, el 100% de los vecinos visualiza que desde que se formalizaron como copropiedad con la **conformación del comité de administración**, su condominio funciona mejor en cuanto a la mantención de los espacios comunes y a la participación de la comunidad.

Como se dijo en páginas precedentes, los residentes de “Coronel Bueras” en asamblea eligen a los miembros del Comité de Administración, conformando una directiva por cada sector del condominio. De esta manera se crearon tres Comités de Administración correspondientes a los sectores 2, 3 y 6; cada uno cuenta con un presidente/a, tesorero/a, secretario/a; en la medida en que varias personas coordinan sus esfuerzos, descubren que juntos pueden hacer más que cada uno de ellos por sí solo. (Schein, 1982). De este modo, el condominio se comienza a organizar bajo los lineamientos de la ley de copropiedad, la que establece la composición del sistema de administración y las facultades de los miembros del comité. *“Es necesario formalizar la interacción organizacional para delimitar responsabilidades entre las distintas personas que trabajen la organización o bien para permitir un adecuado control de las actividades de los miembros de la misma. La organización supone establecer ciertas normas o pautas de conducta y jerarquizar al personal”.* (Navarro, 2000, p.8-9)

En cuanto al proyecto de mejoramiento, la Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014) describe que *“este proyecto apoya la formación de los comités de administración de las copropiedades, la elaboración participativa del reglamento de copropiedad y capacita a los residentes y sus comités de administración en torno a los derechos y deberes de la vida en copropiedad”*, el proceso de apoyo con la comunidad se realiza por parte de la EGIS quienes son los responsables, sin embargo, esto solo se efectúa a corto plazo es decir, mientras dure el proyecto de mejoramiento.

1.5 Organización y Reglamento de Copropiedad

Junto con la conformación del Comité de Administración, los propietarios en asamblea extraordinaria votaron por un Reglamento de Copropiedad. La Ley 19.537 exige que en todo condominio debe existir un Reglamento: *“Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad”*, el cual es un acuerdo entre los propietarios para establecer las normas destinadas a la convivencia y también a prevenir y solucionar problemas o conflictos propios de vivir en copropiedad. También se plantea la mantención y mejoramiento de los espacios comunes para alcanzar una sana convivencia y una mejor calidad de vida. *“Las organizaciones satisfacen muchas y distintos tipos de necesidades de los individuos (emotivas, espirituales, intelectuales y económicas). Por lo general, las organizaciones se constituyen para satisfacer objetivos que pueden ser logrados de una manera más favorable en forma colectiva”*. (Navarro 2004, p.4)

Según el artículo N° 43 de la ley de copropiedad, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la copropiedad deberá guiarse por este *“reglamento tipo”* para tomar decisiones y establecer la normativa que regulará la convivencia dentro de cada copropiedad. Sin embargo, volviendo al tema de los arrendatarios, estos además de no poder participar de las instancias de toma de decisiones, tampoco pueden ser parte de la votación y elaboración del reglamento de copropiedad.

“Por lo menos en mi sector la gente no lee, no se informan sobre el reglamento, solo dos personas lo han leído”. **Carlos (Vicepresidente, sector 2)**

“El reglamento cuesta que lo integren y que la gente pueda interiorizarlo, con paciencia se puede lograr.” **Patricia (Delegada sector, 3)**

“El reglamento no lo han leído, siento que a veces los vecinos no cumplen sus deberes. Hay que cambiar la mentalidad de las personas”. **Juan (Delegado, sector 6)**

Se puede evidenciar según el relato de los dirigentes y delegados de cada sector, que el Reglamento de Copropiedad no es conocido por los residentes de los tres sectores, si bien hace más de un año que se elaboró este reglamento asesorado por la Entidad Patrocinante la cual llevó a cabo el proyecto de mejoramiento. En relación a los datos

arrojados por la encuesta la mitad de los vecinos y vecinas dice manejar esta normativa y las cláusulas que en este aparecen.

Gráfico N° 5: Conocimiento del Reglamento de Copropiedad



Fuente directa, 2016

Se puede apreciar que un porcentaje significativo (48%) declara no conocer el reglamento de copropiedad. Dentro de las respuestas que más se repetían del por qué desconocían esta normativa interna, era porque no asisten a las asambleas. Otros respondieron que si tenían conocimiento de su existencia pero que no lo han leído. Por otra parte, un 52% de residentes dice conocer el reglamento. Al mismo tiempo declaran que ellos asisten a las reuniones y que el comité de administración les entregó esa información, razones por las cuales tienen conocimiento de la normativa.

Sin embargo, pese a que **No** todos los vecinos conocen a cabalidad las normativas que estipula este reglamento interno, cada Comité de Administración ha podido lograr con su incorporación, la implementación del cobro de los gastos comunes establecido en el Art. 5º.- a saber, *“Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y*

en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad” (1997, pág.). El encargado de efectuar este cobro es el/la tesorero/a de cada comité de administración. Obtenido por esta vía les ha permitido efectuar reparaciones y arreglos dentro de cada sector o para contar con recursos para enfrentar cualquier emergencia.

“Respecto al reglamento la idea de los gastos comunes es que funcione, no hay que enemistarse con los vecinos por plata. Hay que advertir en cuanto al reglamento y actuar, por ejemplo, si no pagan los gastos comunes, se les corta la luz, para que tomen en serio”. Ingrid (Presidenta, sector 2)

“todos no se dieron por enterados de lo que estábamos haciendo, lo único que estaban claros era de la cuota porque uno va cobrando departamento por departamento, entonces eso lo tienen claro, que tienen que cancelar la cuota, pero lo demás no se dan mucho por enterado”. Irene (Delegada, sector3)

“Porque si hay un reglamento no se hacen reuniones, no hay proyecto de organización de que vamos hacer más adelante, se cobra sí el gasto común y se paga sin problema ni un problema pero no hay nada más”. María Elena (delegada, sector 6)

Los residentes de cada sector manifiestan saber en su totalidad que una de las labores que efectúa el Comité es cobrar los gastos comunes, visualizando un 100% en las respuestas que se aprecian en los resultados de las encuestas.

Si esto no se cumpliera, se les aplicarían sanciones a los residentes (tanto los propietarios como arrendatarios) de cada sector, como por ejemplo el corte del suministro eléctrico; el Art. 5 de la ley 19.537 dispone que el *“reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador o presidente del condominio con el acuerdo de los demás representantes del comité de administración para suspender o requerir la suspensión del suministro de servicio eléctrico de aquellas unidades que pertenezca aquellos copropietarios que se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas de los gastos comunes”*

1.6 Autoevaluación del Comité de Administración

Ya han pasado dos años desde que la comunidad se formalizó como Copropiedad, conformados estos Comités en cada sector, de esta manera en cuanto a la organización que han llevado a cabo la directiva, con ello las funciones, actividades, reuniones y gestiones que han desarrollado durante el tiempo que llevan en el cargo, estos efectúan una evaluación de su administración, mencionando lo siguiente:

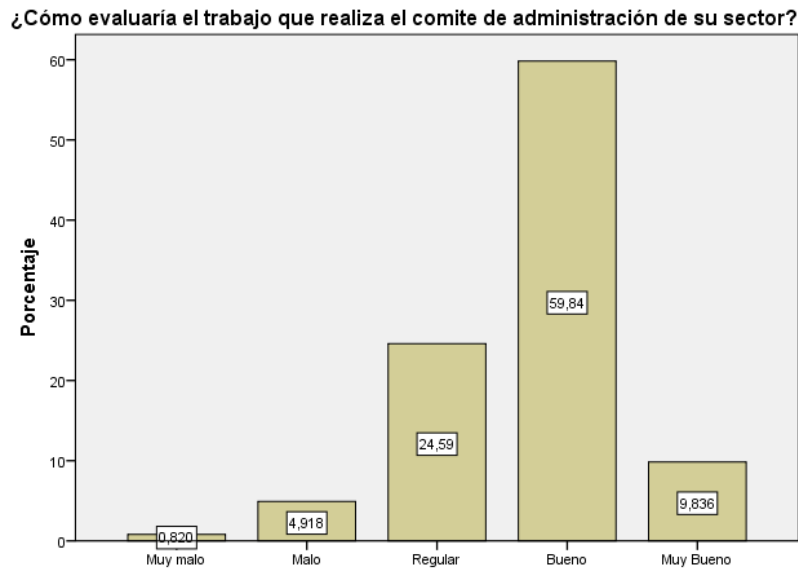
“Yo creo que lo he hecho bien, cobro los gastos comunes en mi sector, utilizando tiempo personal para ir al banco o a la notaria. Estoy muy consciente de mi puesto, sabía a lo que iba”. **Irene, (Delegada sector 3)**

“Lo he hecho bien, me gusta lo que hago, soy participativo, hago actividades para mejorar el block, soy como se dice, bien movido. Estoy conforme con mi trabajo con la comunidad”. **Carlos (Vice-Presidente, sector 2)**

“Yo lo encuentro excelente, yo lo encuentro bueno porque de verdad, esto nos quita harto tiempo de andar departamento por departamento, a lo mejor muchos lo encontrarán malo, pero pucha, no creo que nadie tiene, como se dice, los pies para andar golpeando escuchando que de repente te tratan mal”. (...) **Silvana (Tesorera, sector 6)**

Por consiguiente, el trabajo que han desempeñado este tiempo los miembros del Comité de cada sector, en opinión de ellos y ellas, ha sido una buena labor. Los indicadores para esa autoevaluación según las opiniones de ellos son: realización de actividades que benefician a la comunidad, ocupan su tiempo personal para realizar gestiones entre otros aspectos que demanda la organización y la participación.

Gráfico N° 6: Evaluación del trabajo que ha efectuado el Comité de Administración



Fuente directa, 2016

Se puede apreciar que un 59,84% suman bueno y muy bueno de las respuestas que dieron los vecinos del condominio evaluó de forma “Bueno” el trabajo que ha desempeñado el Comité de Administración y solo un 4,91% lo evalúa de forma negativa “Malo”. Es así como la información obtenida a través de los dos instrumentos aplicados es coincidente de lo que se podría inferir que realmente se están efectuando cambios en la organización interna de la comunidad y por lo tanto este estamento está funcionando adecuadamente.

1.7 Concepto

Sobre el significado de convivencia

La convivencia como la definen los autores, como un *“sentimiento explícito de nexos o lazos efectivos y potentes con sus vecinos, quienes son considerados más que vecinos, sus amigos y parientes más cercanos. Eso denota un sentido de pertenencia a una comunidad, a un grupo social, en el cual se conjugan relaciones próximas, necesidades comunes y redes de apoyo de vital importancia en el desarrollo de su vida cotidiana; de*

ahí la relevancia de reconocerse como parte de una comunidad donde el entorno o espacio habitado, que conforma el barrio, tiene un rol fundamental en su percepción de calidad de vida”. (Sánchez, 2006, p. 60)

Para describir la opinión de los y las entrevistadas, se muestra los extractos del significado de convivencia:

- “Es saber convivir con la gente, saberlas entender, de repente no se po’...” (Silvana delegada sector 6).

- “Es el esfuerzo que hacemos cada uno por vivir en este tipo de comunidad (...) y por lo tanto convivencia es el esfuerzo que debemos hacer para poder llevar una vida más llevadera y es la única forma de surgir por que aprender actuar en colectividad salir del individualismo que existe.” (René Presidente Junta de Vecinos, sector 6)

- “...ocupar estos espacios, ocupar los espacios comunes también que hay en la villa, y convivir significa vivir con el otro, vivir en el sano juicio, en la hermandad, en la solidaridad, en la ayuda, en la fraternidad, en el amor, en el afecto, en tantas cosas; convivir con el otro, convivir con el vecino...” (Juan, delegado sector 2).

- “Convivencia es el modo de vivir, de cómo compartimos, cómo conversamos para mí ese es convivencia el modo que tengo yo para vivir de relacionarme con los demás.” (Helia, delegada sector 2).

Según lo expuesto por el autor Sánchez (2006), los residentes convergen con el significado de convivencia, expresando los siguientes conceptos: *saber entender, actuar en colectividad, salir del individualismo, vivir con el otro y compartir*. Estos elementos constituyen el sentido de pertenencia a una comunidad que menciona el autor, el reconocimiento de las redes de apoyo que son de vital importancia en sus vidas, ambos les permite salir del individualismo, pensar en un colectivo al momento de actuar y tomar decisiones. Si estos aspectos se llevan a cabo de buena manera, se creará un ambiente propicio para generar una mejor convivencia.

Sobre el tipo de convivencia

Extracto del significado de convivencia a partir de los extraídos en los grupos focales:

- *“El buen trato, la empatía con la gente, tener comunicación; y la mala convivencia es tratar de segregar yo creo que hay que tratar de unir a la gente en un bien común. Eso es para mí es la buena convivencia.” (Silvana, delegada sector 6)*

- *“Para mí una convivencia buena es estar al tanto del otro llámese vecino, familiar y poder aportar lo positivo y una mala convivencia es no respetar el espacio de donde esté uno.” (René, Presidente Junta de Vecinos sector 6)*

- *“Para mi convivir es salir de la burbuja que estamos viviendo actualmente, porque realmente estamos viviendo en una burbuja, que la burbuja viene siendo el departamento de uno (...) entonces esto ha servido para salir de esta burbuja”. (Juan, delegado sector 6).*

- *“Para mi convivir es tratar de mejorar nuestras relaciones del día a día y la parte mala es que por ser, lleguen de otros sectores o arrendatarios que se da en estos casos que vengan a “echar a perder” nuestra convivencia que ya “tenemos”, que es una convivencia sana y que, por ser, de repente llegan personas de otros sectores a echar a perder, ya sea que traen malas costumbres como la droga, el alcohol, eh, cosas así y se echan a perder demasiado los condominios.” (Juan, delegado sector 6)*

Hay coincidencia entre lo que entienden los vecinos sobre el significado de convivencia y la definición que dan algunos autores de la misma. Así pues el Ministerio de Educación que lo define como *“la potencialidad que tienen las personas para vivir con otras en un marco de respeto mutuo y de solidaridad recíproca. Ello implica considerar principios fundamentales, como el respeto a las ideas, tolerancia, aceptación y valoración de la diversidad, solidaridad, entre otros.”* (MINEDUC, 2010, p.14) En síntesis, la idea de convivir consiste en el respeto mutuo entre las personas, las cosas y el medio en el cual vivimos y desarrollamos nuestra actividad diaria.

Existe una gran expectativa por parte de los delegados y dirigentes, de sostener la convivencia por intermedio del “comité de administración”, aspirando a que, a través de éste se puedan generar espacios de participación. De aquí parte la base para poder

difundir una organización como comunidad, creando un lugar para la buena convivencia entre los vecinos, donde exista un compromiso, interés y motivación con el lugar en donde habitan. Esta claridad es importante, dado que esto abre más posibilidades de desarrollo comunitario y puede potenciar espacios de participación en otros ámbitos; no obstante, queda en evidencia en los relatos de los miembros del Comité de Administración y los delegado/as de block, que a pesar de tener claridad en lo que es convivir con un otro, no siempre se lleva a la práctica.

La Ley de 19.537, como ya se decía en el Marco Referencial de esta investigación, excluye a los arrendatarios, como se mencionó con anterioridad, porque esta figura no aparece descrita en la ley, por lo tanto, no los incluye en la participación dentro del condominio y detona en que estos no se sientan motivados a hacerlo y se genere una convivencia dificultosa entre los propietarios y estos. También podemos deducir que a los arrendatarios les cuesta más adquirir sentido de pertenencia, les falta poder interiorizarse en los temas que competen a la comunidad y a lo que significa habitar en ésta, ya que al llegar a un lugar donde no conocen las reglas y normas que establece la ley, no indagan más allá para poder interiorizarse en lo que respecta a la convivencia de su condominio social. *“el espacio habitado tiene una significación para cada individuo y cada grupo social, así todo barrio posee condiciones particulares que le hacen distinguirse de otros, expresándose en forma de ventajas o privilegios para sus habitantes, o por el contrario como un entorno rodeado de inconvenientes.”* (Sánchez, 2006, p.30)

Convivir con el otro, refiérase al modo de relacionarse con los demás en cuanto a la ayuda, a la solidaridad, dejar de ser individualista, que exista unión entre los vecinos.

Para que se lleve a cabo una convivencia barrial la ley estipula en el Art. 32 *“Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al*

descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.” (1997, p. 19)

En relación a los cambios ocurridos en la convivencia barrial del condominio social de Coronel Bueras, una vez que el condominio se formalizará como copropiedad, se obtuvo el siguiente resultado:

El total de los vecinos/as entrevistados respondió que el cambio en la convivencia que ellos aprecian dentro del condominio social es, por un lado, la ayuda mutua entre los vecinos y el Comité de Administración (100%), y por el otro, que se han generado menos conflictos entre los vecinos (100%), por lo tanto, la organización de los vecinos con la llegada de esta ley, ayudó a mejorar la convivencia en el sector, y como se mencionó anteriormente, con la participación y organización del Comité de Administración sostener la convivencia del condominio.

1.8 Sobre los conflictos y los Espacios Comunes

En referencia a los conflictos y la toma de espacios comunes a partir de los grupos focales, los dirigentes dicen que:

- “...han habido conflicto uno no debe quedarse en el conflicto ni enrollarse en eso y ni esa idea de agresividad incluso, sino que los conflictos son desafíos para enfrentarlos, en la medida de que todos aportemos a la solución de aquello si siempre tiene que haber alguien que lleve la idea positiva (...) yo voy más allá del conflicto como solucionar estos conflictos y en la medida que está organizado estos comités se va a ir atenuando y se va ir organizando y arreglando.” (René, presidente Junta de Vecinos sector 6).

- “...porque estamos cada uno en su mundo, cada uno vive en su mundo, esta parte que es importante, muchas veces no venimos a estos espacios”. (Waldo, delegado sector 2).

*- “Sí, como dice la palabra son espacios comunes, que son de todos, y por lo tanto tienen que respetarlo, y hay gente que se apoderan de los espacios que son de todos ahí crean los conflictos (...) gente que se apodera de los espacios comunes, y son arrendatarios, y el arrendatario mayormente es el que crea conflictos (...) **no respetan a sus vecinos y el espacio es común, es de todos, no puede ser que, por unos pocos, hayan problemas, conflictos.” (Irene, delegada sector 2).***

- “los espacios comunes deberían de ser exclusivos para hacer, no se, po’ jardines o juegos para los niños” **(Silvana, delegada sector 6).**
- “En los espacios comunes desde que llegamos a la villa, muchos tomaron parte de lo que no correspondían, y así se crearon conflictos, favorables para algunos y desfavorables para otros (...).” **(Carlos, delegado sector 3)**
- “...todos tenemos derechos a los espacios comunes” **(Sara, delegada sector 2).**
- “...nosotros ignoramos cuál es el espacio común (...) va por la información... el mea culpa es comunicar, informar” **(Ingrid, delegada sector 2)**

Podemos ver que no existe claridad con el uso de espacios comunes por parte de vecinos, por lo tanto el conflicto principal es el uso y la toma de los espacios que son de todos. “un espacio público se refiere a cualquier espacio abierto en el cual se reúne un número de personas. “Espacio Público” es un concepto situado históricamente; sin embargo tiene una base política y legal en la democracia liberal y la formación del Estado nacional moderno”, (Low, 2005, pág. 33).

Si bien la directiva conoce el tema, por su relación directa con el proyecto de mejoramiento, se puede inferir que la información no baje con claridad a todos los vecinos. Si esto fuese así se evidenciaría una debilidad del comité, sin embargo, importante de rescatar es que existen personas que se dan cuenta de esto; lo que es un avance. A través del Art. 1 de la Ley 19.537 se describe que “La presente ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos; este enunciado lo establece la ley como tal, pero la información no siempre es entendida y sabida por la totalidad de vecinos que habitan un condominio.”(1997, p. 1)

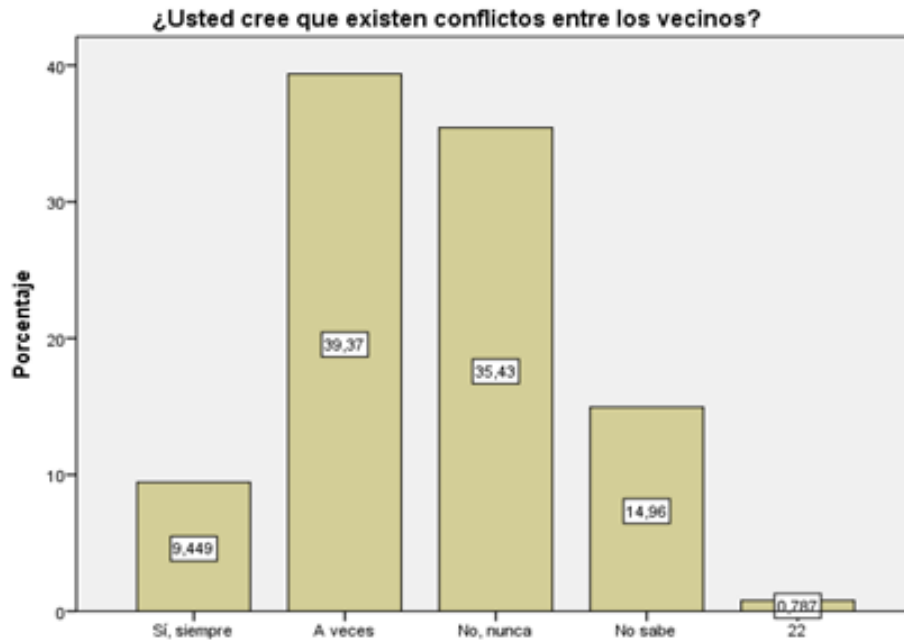
En cuanto a los conflictos que puedan presentarse dentro de la comunidad, los/las dirigentes/as y los delegados/as de blocks, tienen opiniones diversas respecto al tema. Se plantea que existen conflictos cuando los espacios comunes no se respetan como tales.

Los espacios comunes, se transforman en un lugar de confrontación de intereses individuales, que por los distintos estilos de vida de cada familia o grupos humanos, pueden producir conflictos que alteran la convivencia, *“los conflictos son inherentes a la vida humana, porque las personas son diferentes, poseen descripciones singulares de sus realidades y, consecuentemente, exponen puntos de vista distintos, a veces encontrados. La manera de manejar tales conflictos aparece como una cuestión fundamental en el momento de coordinar las relaciones cotidianas”*. (Schnitman, 2000, p.99)

De este modo, para los dirigentes/as y el delegados/as de blocks, los conflictos son desafíos que hay que enfrentarlos en la medida en que todos aporten a su solución y en la capacidad que estos tengan para organizarse para solucionarlos. Es por esto, que este enunciado concuerda con lo planteado en la investigación, ya que considerando la postura anterior, se podría decir que un conflicto no necesariamente puede calificarse como negativo, también presenta potencialidades positivas que pueden servir incluso de fortalecimiento y crecimiento.

Por lo tanto, la convivencia se genera en el espacio común, el cual *“está hecha de relaciones, pero no solo entre personas, sino entre personas y un lugar que, junto con las acciones compartidas, con los miedos y las alegrías, con los fracasos y los triunfos sentidos y vividos otorga un asiento al recuerdo, un nicho a la memoria colectiva e individual. Un lugar construido física y emocionalmente del cual nos apropiamos y que nos apropia, para bien o para mal”*. (Montero, 2011, p.206)

Gráfico N° 7: Conflicto entre los Vecinos



Fuente: Investigación directa, 2016.

Por su parte, los encuestados responden tal y como se muestra en el gráfico anterior. Como se mencionó con anterioridad pareciera que los conflictos son inherentes a la convivencia dentro de una comunidad. Un (39,37%) señala que “a veces” existen conflictos entre ellos, en ciertas oportunidades. De ello se podría inferir que se debe a la falta de convivencia de su sector. Provocando molestias entre los vecinos. Como menciona la ley 19.537 a través del Art. 4 “*Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución. Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda*” (1997, p. 3). Gastos comunes que se definieron en asamblea extraordinaria al momento de fijar las normas de convivencia. Esto se puede observar en el siguiente gráfico:

Gráfico N° 8: Normas de Convivencia



Fuente: investigación directa, 2016.

Otra de las causales de conflicto es la tenencia de mascotas, con los vecinos que no practican la tenencia responsable de los animales, lo que genera problemas con la comunidad, viéndose reflejado en un 100% de las respuestas de los encuestados.

Los ruidos molestos también es un aspecto que el 100% de los vecinos reflejó que era un problema dentro de la convivencia, ya que se establecen normas respecto al horario en que se puede escuchar música, realizar trabajos con herramientas que metan ruido, realizar fiestas, etc. Si esto no se cumple se generan conflictos que impiden llevar una convivencia en armonía; por último, la basura también genera un problema y conflicto dentro de la comunidad; donde el 100% de las opiniones se enfocan en ese aspecto. Se dice que las personas no respetan el espacio del otro botando basura en lugares que no corresponden, a pesar que exista un lugar establecido dentro del condominio y en cada sector donde botar las bolsas.

Sobre la convivencia, comunidad e individualismo

Extracto sobre convivencia, comunidad e individualismo a partir de los grupos focales:

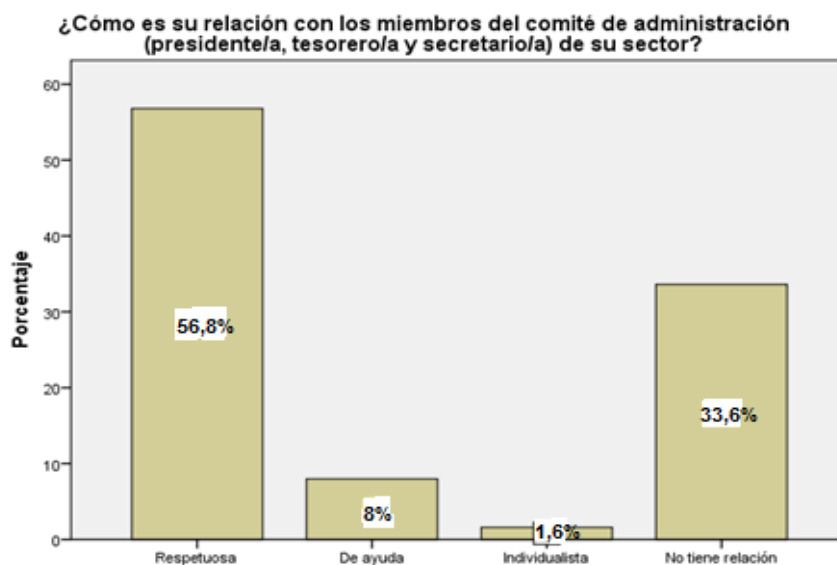
- *“salir de la burbuja (...) así sirve para conversar con los vecinos”* **(Juan, delegado sector 6)**

- *“...entonces es demasiado individualista la gente que vive en los departamentos”* **(Juan, delegado sector 2)**

- *“Quienes dirigen cuando se ponen a hacer cosas individuales; al hacer cosas individuales, se crean conflictos”* **(Eduardo, delegado sector 2)**

La Ley 19.537 ordena que la comunidad pueda organizarse a través del Comité de Administración como sus representantes, y que puedan llevar a cabo una organización en función de mejorar sus espacios comunes, su convivencia y sus relaciones, si es que antes no existía este organismo. Desde la opinión de los vecinos/as la relación que han generado los vecinos con el Comité de Administración es respetuosa (56,8 %) según la entrevista realizada, pueden llevar a cabo un trabajo en conjunto donde el aporte de ambas partes es fundamental para la organización y apoyo dentro de la comunidad de “Coronel Bueras”. Esto se puede apreciar en el siguiente gráfico:

Gráfico N° 9: Relación con los Miembros del Comité de Administración



1.9 Sobre la Convivencia y la Comunicación

En relación a la convivencia y la comunicación, a partir de la información recogida en los grupos focales:

- *“La poca comunicación con los vecinos, se hacen cosas y no se informan o se informa como tiene que ser, que a veces se miente, entonces ahí empiezan los conflictos, no, es que dijeron esto, no, es que dijeron esto otro, es la mala información, como le digo, la poca comunicación”.* **(Jocelyn, delegada sector 2)**

- *“El principal de los conflictos es la comunicación (...) la comunicación es una de las cosas principales. Quienes dirigen no pueden dirigir para sí mismos, porque fueron elegidos por una cantidad de personas y ellos deben de dirigir hacia la totalidad”.*
(Eduardo, delegado sector 2)

- *“Una mala comunicación es no escuchar, porque la gente no escucha, la gente no lee, ustedes mismas han puesto papelititos de las reuniones y eso es una mala comunicación porque no leen y la gente se le informa para tratar de tener una buena comunicación también se hace el sordo y no vienen porque nosotros también le hemos dicho a la gente que hay reunión y no vienen, cachay. Para mí eso es una mala comunicación.”*

(Gloria, delegada sector 6)

- *“Una buena comunicación es cuando yo converso con mis vecinos y les digo con respeto y buena forma lo que no me gusta y lo que se está llevando mal, tratando de llegar a un arreglo, a un equilibrio tanto para mi vecino como para mí (...) llegar a un acuerdo, ceder (...) mala convivencia lleva a la falta de respeto”.*

(Irene, delegada sector 6)

- *“La mala comunicación partió cuando se empezaron a ir ellos y quedaron los dueños solos, hoy en día soy creo el único dueño antiguo que queda. Han llegado dueños nuevos y la mayoría son arrendatarios, y los arrendatarios son muy cerrados, muy su mundo, poco cooperadores. Ellos no quieren colaborar, para qué me saco la mugre si ellos no quieren participar, este asunto es participación (...) porque estamos cada uno en su mundo, cada uno vive en su mundo, esta parte que es importante, muchas veces no venimos a estos espacios. Mucho influye los arrendatarios, no participan con nosotros, y los dueños de esas viviendas tampoco se quieren involucran, a ellos les interesa solo recibir el billete todos los meses, por eso nos has costado tanto y hacer un trabajo de hormiga con la gente, se generan malos ratos y se reciben palabrotas.”*

(Waldo, delegado sector 2)

- *“Yo creo que hay que tener respeto hacia los demás empezando por el respeto de la casa de uno (...) una mala comunicación podría ser la falta de respeto cuando no se respetan los, en estos casos, los espacios comunes; ha habido problemas con los estacionamientos y cosas así que hay que tratar de conversarlo y hacerle entender a la gente que en nuestro caso respetar la antigüedades, cosas así.”*

(Helia, delegada sector 2)

- *“...es cuestión de ponerse de acuerdo yo creo y no irse a los extremos, conversar eso es lo importante.”*

(María Elena, delegada sector 6)

- *“...yo creo que va por la información... el mea culpa es comunicar, informar y la gente entiende y aprende, la gente no es ignorante”.*

(Ingrid, delegada sector 2).

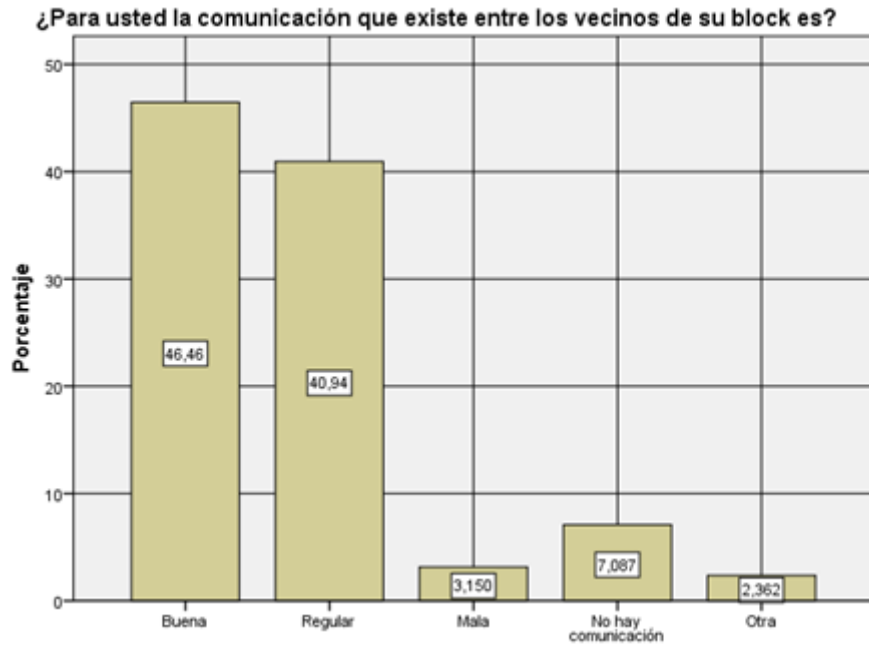
Como se da a conocer en la investigación, existen diversas maneras de comunicar, pero si la forma en que se hace es equívoca o se hace de mala forma, no se logrará el propósito de que la información sea recibida de forma unánime, por lo tanto *“el comunicador puede afectar a la gente en forma distinta de lo que pretendía si olvida que su mensaje puede ser recibido por aquellos a quienes no estaba destinado. [...] Podemos basarnos en esta distinción en lo referente a todas aquellas personas que se encuentran “en contexto” (es decir, que se hallan en la situación experimentada por el receptor) a quien estaba dirigido el mensaje”*. (Berlo, 1969, p. 9)

En los relatos se aprecia además que, la comunicación que incide en la convivencia del barrio, significa respeto hacia el otro, respeto hacia los espacios comunes, que los vecinos pueden entenderse entre sí. Como menciona Irene (delegada sector 6) *“una buena comunicación es cuando yo converso con mis vecinos y les digo con respeto y buena forma lo que no me gusta y lo que se está llevando mal, tratando de llegar a un arreglo a un equilibrio tanto para mi vecino como para mí (...) llegar a un acuerdo, ceder (...) mala convivencia lleva a la falta de respeto”*. También, la comunicación se ve afectada porque, como mencionamos anteriormente, una gran cantidad de vecinos son arrendatarios.

Independientemente que exista en algunas instancias mala comunicación, de los relatos que nos comentan los vecinos del sector 2, 3 y 6, se puede evaluar que para éstos la convivencia en general es buena (46, 46%) dentro de la comunidad luego que se formalizaron como copropiedad, tal como menciona la vecina María Elena (delega sector 4) - *“...es cuestión de ponerse de acuerdo yo creo y no irse a los extremos, conversar eso es lo importante.”*

Y esto es lo imprescindible, que puedan conversar, llevar a cabo una comunicación fluida, ponerse de acuerdo y entenderse con el fin de mejorar el trabajo organizativo dentro de la comunidad. Esto se puede apreciar en el siguiente gráfico:

Gráfico N° 10: La Comunicación que existe entre los Vecinos



Fuente: Investigación directa, 2016.

Esto hace inferir que si bien los propietarios y arrendatarios tienen conflictos dentro de la comunidad, estos no tienen que ver con la comunicación, ya que estos mantienen una buena relación, llevando una vida armoniosa, sin embargo, los conflictos se detonan por otros motivos los cuales son externos y aparecen en ocasiones provocando los conflictos dentro de la comunidad.

En síntesis, es primordial que los vecinos y vecinas mantengan buenas relaciones tanto sociales como humanas donde se vinculen y generen objetivos en común en pro de mejorar la vida comunitaria, de esta manera las relaciones entre vecinos son más efectivas cuando se han llevado a cabo en un tiempo prolongado y no solo por alguna eventualidad como lo es el proyecto de mejoramiento.

Conclusiones Finales

Para finalizar la presente investigación, se hace fundamental reflexionar en torno a los resultados obtenidos, a las percepciones, situaciones y elementos teóricos que han servido de ayuda en este proceso. La investigación se focalizó en identificar los efectos que provocó la implementación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 19.537, en la vida barrial de los condominios sociales “Coronel Santiago Bueras”, comuna de Lo Prado. Para esto se abordaron tres tópicos que fueron fundamentales para los resultados y análisis a saber; Participación comunitaria, Organización Comunitaria y Convivencia.

Cabe señalar que la realidad de un condominio social es diferente en cada lugar; se pueden apreciar condominios sociales compuestos por adultos mayores, por jóvenes, por mujeres dueñas de casa, madres solteras, o por la presencia de un número considerable de arrendatarios como es el caso de “Coronel Santiago Bueras”, cada uno de estos elementos detona conflictos entre los residentes de la comunidad, por la convivencia entre diferentes costumbres, formas de vida y estilos de crianza que difieren mucho de una y otra familia.

1)-En relación al primer objetivo que se describe a continuación:

“Identificar funcionamiento del Comité de Administración en torno a la participación y convivencia”

Se formula la siguiente hipótesis N°1 de investigación *“El funcionamiento del Comité de Administración en torno a su capacidad de promover la participación y mejorar la convivencia de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad, es baja porque existe poco compromiso de parte del comité. Por otro lado, en cuanto a la convivencia existe una mejor convivencia potenciada por la aplicación del reglamento de copropiedad que ha contribuido a regular los conflictos de la comunidad”*.

De esta manera podemos concluir que la hipótesis N°1 se prueba parcialmente por las siguientes razones:

La participación de los miembros del Comité de Administración, se puede apreciar que existe una constante participación y compromiso de los miembros del comité en ser parte de la toma de decisiones y en la organización misma de la copropiedad; se destaca las gestiones que han comenzado a efectuar desde que adquirieron esta responsabilidad,

cumpliendo con las tareas concernientes a su administración, participando activamente de las reuniones y asambleas que se efectúan en el condominio, así pues los mismos residentes evalúan de forma positiva su trabajo, por lo tanto se aprueba esta parte de la hipótesis, destacando el trabajo dirigenal que ha sostenido cada directiva, la cual ha sido beneficiosa para la población y para la organización interna de cada sector, así mismo, entre los tres Comités ha surgido un trabajo mutuo y colaborativo, el cual ha unificado la Villa, efectuando diversas actividades en conjunto y gestionando intervenciones de mejoramiento y seguridad para la totalidad de los sectores.

Por otro lado, en cuanto a la convivencia, cada comité ha tratado de dar a conocer el reglamento de copropiedad en diferentes instancias, este propiciaría una mejor convivencia entre los vecinos y vecinas, regulando y normando los conflictos que pudieran darse en cada sector. La Entidad Patrocinante informó a la comunidad en que constaba este reglamento y con ello en asamblea Extraordinaria votaron las normas que este llevaría, según la realidad de cada sector. En definitiva se aprueba parcialmente esta parte de la hipótesis, ya que, se podría inferir a través del reglamento interno de copropiedad, el cual si bien no es conocido por la totalidad de los residentes, ni ha contribuido a mejorar las interrelaciones barriales, este ha regulado la convivencia interna entre los vecinos, sin embargo, aún existen conflictos en la convivencia que tienen que ver con la toma de los espacios comunes, ya que no todos tienen claridad de los espacios que les corresponde a cada uno y los espacios que son de todos los copropietarios, apropiándose de sectores que son de uso comunitario.

Como anuncia la ley respecto a esta temática Art. 32 de la ley 19.537 que *“Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al*

descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.” (p. 19)

2)- En cuanto al segundo objetivo específico se concluye lo siguiente

“Establecer los cambios que los copropietarios perciben en cuanto al funcionamiento del Comité de administración luego de haberse conformado como condominio de Vivienda Social”.

Para esto se elaboró la siguiente hipótesis N°2, *“En cuanto a los cambios que los copropietarios de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” comuna de Lo Prado, éstos perciben, en torno al funcionamiento del Comité de Administración, luego de su conformación como condominio de Vivienda Social, son positivos, ya que el Comité de Administración ha convocado periódicamente a reuniones y asambleas, haciendo partícipe a la comunidad en las decisiones que necesitan tomar para mejorar la calidad de vida de los copropietarios de los tres sectores”.*

Es así como se aprueba lo descrito en esta hipótesis, visualizando desde la opinión de los residentes una organización más consolidada desde la conformación del comité, como mencionamos anteriormente, los residentes evalúan de forma positiva el trabajo que han ejercido los miembros del comité y de esta misma forma ellos también evalúan su labor de buena manera, actuando de forma autónoma, tomado la iniciativa de organizar ciertas actividades o gestiones que mejoren la calidad de vida de los residentes, una de estas iniciativas ha sido la organización en temas de mantención y cuidado de los espacios comunes, en el pago de los gastos comunes y en las fiestas de fin de año.

Los cambios ocurridos en la convivencia barrial respecto al funcionamiento del comité de administración, son positivos, ya que los vecinos responden que uno de los cambios ocurridos es la *“ayuda mutua”* que se ha generado entre ellos, y con el Comité de Administración, así pues, cuando han tenido algún inconveniente lo han podido resolver de buena manera, ejerciendo una sólida resolución de conflictos, por lo mismo, la llegada de la ley y de la conformación del comité, ha permitido disminuir los conflictos entre los vecinos de la comunidad; por lo tanto, ésta hipótesis ha sido aprobada.

Las formas de organización y convivencia de los copropietarios antes de regirse por la ley de copropiedad se enfocaba principalmente en las acciones que realizaba la junta vecinal N°22 conformada por Presidente/a, Tesorero/a, Secretario/a estos coordinaban los seis

sectores compuestos por 427 familias, por lo tanto el trabajo que estos desarrollaban se volvía complejo para organizar a toda la Comunidad. Con la creación del Comité de Administración y participación de los delegados de block en las decisiones de su barrio, la comunidad se ha fortalecido y la organización ha consolidado la administración del Comité, actuando cada directiva según la necesidad de su propio sector, recepcionando y canalizando las opiniones, sugerencias y críticas de todos/as los vecinos/as enriqueciendo los acuerdos que se tomen en asamblea, así mismo al generar esta nueva organización se pueden repartir de mejor manera las responsabilidades y ejercer una mayor representatividad entre los copropietarios y que este trabajo no decante solo en la Junta de vecinos.

3)-En cuanto al Tercer objetivo:

“Determinar los cambios ocurridos en los copropietarios respecto de su motivación y compromiso por participar en las instancias organizativas creadas en su comunidad”.

Se formula la siguiente hipótesis: *“Los cambios ocurridos en los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, en cuanto a la motivación y compromiso por participar en las instancias organizativas, son débiles viéndose reflejado en la poca asistencia a las reuniones y asambleas que realiza tanto la EGIS como el Comité de Administración”.*

Se puede inferir que esta hipótesis no se aprueba ya que si bien no existe un gran número de residentes que asistan a las reuniones, esto no se debe a que no existiera compromiso o motivación por participar en las asambleas, sino que este bajo porcentaje se debe al gran número de arrendatarios que viven en el condominio, quienes no participan de estas instancias, ya que no pueden tomar decisiones trascendentales que propicien una mejor calidad de vida, debiendo acatar lo que los propietarios decidan en asamblea. Por lo tanto, los propietarios asisten constantemente a las reuniones, sin embargo, no se cumple con el quórum esperado en cada sesión.

De esta manera, se visualiza un cambio significativo en la organización y participación de los vecinos en querer cambiar su estilo de vida, están comprometidos con los temas que concierne a todos/as, constituyendo la identidad de la comunidad la cual permite que los vecinos y vecinas pudieran organizarse en pro de sus necesidades, fortaleciendo su capacidad de búsqueda de soluciones a sus problemas de habitabilidad y convivencia que

puedan suscitarse en la vida barrial, gestionando el logro de las metas que tengan como comunidad.

4)- Cuarto objetivo:

“Establecer los cambios ocurridos en la convivencia barrial, luego de haberse formalizado como condominio social, desde la percepción de los copropietarios y el Comité de Administración”.

La hipótesis que se baraja es la siguiente: *Los cambios ocurridos en la convivencia cotidiana de la comunidad han sido positivos, expresado en una comunidad más comprometida en cambiar su realidad social, mediando sus conflictos, generando relaciones de ayuda entre los mismos vecinos, integrando a los arrendatarios a estas instancias.*

Se aprobó parcialmente, ya que, por un lado, se ve reflejado que la comunidad está más comprometida en cambiar su realidad social, en las respuestas de los vecinos se puede dar cuenta a lo que aspiran y a lo que ha ido ocurriendo una vez que se formalizaron como condominio social, la responsabilidad como vecinos ha consistido en llevar a cabo el respeto mutuo entre las personas y el medio en el cual viven y desarrollan su actividad diaria e interactuar admitiendo los derechos de los demás; todo esto se manifiesta en que la convivencia de los vecinos sea un *“sentimiento explícito de nexos o lazos efectivos y potentes con sus vecinos, quienes son considerados más que vecinos, sus amigos y parientes más cercanos. Eso denota un sentido de pertenencia a una comunidad, a un grupo social, en el cual se conjugan relaciones próximas, necesidades comunes y redes de apoyo de vital importancia en el desarrollo de su vida cotidiana; de ahí la relevancia de reconocerse como parte de una comunidad donde el entorno o espacio habitado, que conforma el barrio, tiene un rol fundamental en su percepción de calidad de vida”.* (Sánchez, 2000 p. 60)

Por otro lado, en lo que respecta integrar a los arrendatarios de la comunidad a las instancias de organización y participación, a pesar que existen arrendatarios que asisten a las reuniones o muestran interés en hacerlo, la ley, como se mencionó anteriormente, los excluye de poder participar con voz y voto por lo que no se incorporan a estas instancias, además, como mencionan algunos vecinos, *“llegan personas a habitar el condominio social con otro tipo de costumbres”* lo que lleva a una desunión comunitaria y a una convivencia dificultosa. Por lo tanto, lo que se propone en este sentido es que el Comité

de Administración pueda incluir a los arrendatarios a participar de la misma forma que los propietarios, citando a una asamblea extraordinaria e incluyendo este punto en el reglamento de copropiedad interno del condominio, ya que finalmente son ellos quienes viven en él y hacen uso de su espacio privado y de los espacios comunes de la misma manera que los propietarios. En la encuesta que se efectuó se pudo visualizar que existe un gran número de personas de la tercera edad que habitan en el condominio quienes llegaron en un inicio, cuando entregaron el subsidio habitacional, por ende se puede extraer que la convivencia se ve afectada debido a la desintegración social que se aprecia al no existir el mismo tejido social que existía hace algunos años en la Villa, donde los propietarios se han ido, vendiendo o arrendando sus propiedades lo que motiva a que la comunidad no se reconozca y no se sienta parte del condominio, los arrendatarios se diferencian profundamente de los propietarios sobre todo en temas de edad y cultura, lo que deriva en los problemas y conflictos que se dan en la comunidad.

Si bien se dan diferentes tipos de problemáticas y conflictos que aquejan la vida barrial de los residentes, estos conflictos no son graves, son problemas que se pueden evitar y regularizar, primeramente dialogando y pudiendo aclarar los puntos que detonan las molestias, y por otro lado llevando a cabo las normas que se estipularon en el Reglamento de Copropiedad que los mismos vecinos votaron, hacer valer esta normativa generará un mayor compromiso y responsabilidad por parte de los arrendatarios y propietarios en cuidar y mantener los espacios que son de todos.

En conclusión, la Ley y los proyectos del Estado promueven la participación de la comunidad dentro de las decisiones de la vida barrial interna que tiene cada condominio, sin embargo, la participación comunitaria en relación con el Estado se centra en intervenir en la comunidad con el fin de gestionar y obtener recursos para que así estos puedan solucionar de manera efectiva sus problemáticas habitacionales, pero esta participación se ve motivada por actividades impulsadas desde las instancias gubernamentales. (Cunnill citado en Sánchez 2000), por lo tanto la comunidad no ejerce influencia en la concepción y puesta en práctica de las soluciones habitacionales ya que estas soluciones vienen predispuestas por las Entidades Gubernamentales o Entidades privadas. El proyecto de participación que debe implementar el Estado debe centrarse *“como resultado de la definición que la comunidad hace de sus necesidades, y del derecho que ésta ejerce para optar a soluciones de sus problemas distintas a las tradicionalmente ofrecidas por el estado”*. (Sánchez. 2000, p.5), por ende, el Estado de velar por entregar información y

educar a los vecinos que viven en condominios respecto de la implicancia que tiene el vivir en comunidad.

A través del impulso que significa la intervención social, proporcionada mediante las herramientas, capacitaciones y orientaciones que el Estado, con los subsidios habitacionales de mejoramiento de su entorno, pueda otorgarles a ellos como comunidad, se ha visualizado que la comunidad ha tenido la capacidad de continuar con este trabajo de manera autogestionada y autodeterminada. Los tres sectores se organizaron para instalar portones eléctricos en las entradas de cada sector, los cuales ya fueron puestos generando una mayor tranquilidad en cuanto al tema de la seguridad, por otro lado, el sector 3 compro cámaras de seguridad las cuales están conectadas directamente con los celulares de todos los residentes en caso que tengan algún problema en sus viviendas, además de organizarse para festejar la fiesta de fin de año y navidad para los más pequeños de la Villa.

La idea es que resulte una comunidad comprometida, capaz de realizar gestiones para mejorar la calidad de vida de todos los vecinos que la habitan de forma permanente y no solo por lo que duro el proyecto. Esto se puede lograr, a través de potenciar las capacidades que cada uno de los individuos que componen la comunidad tienen, lo que los dotará del sentido de pertenencia para realizar cambios concretos en su entorno social; integrando activamente a los arrendatarios en las decisiones de la comunidad, por lo tanto es esencial realizar un trabajo en conjunto, ya que *“lo comunitario incluye el rol activo de la comunidad, su participación. Y no sólo como invitada, o como espectadora aceptada o receptora de beneficios, sino como agente activo con voz, voto y veto”*. (Montero, 2005, p.67) de modo de realmente potenciarla como tal.

En cuanto a los programas de mejoramiento que llevan a cabo las Entidades Patrocinantes ex EGIS a través de SERVIU, si bien son soluciones efectivas que detienen el deterioro estructural de los condominios sociales, existe una debilidad en dichos proyectos al no tener un diagnóstico social o comunitario que permita observar las particularidades y necesidades de cada lugar, en definitiva se efectúa solo un diagnóstico técnico llevado a cabo por un Arquitecto/a quien ve solo lo estructural del condominio, sin embargo, es fundamental intervenir en un comienzo desde el área social, destacando las diferencias de la realidad de cada comunidad, donde habitan diferentes tipos de familias y por lo tanto diferentes grupos etarios, de esta forma cuando se intervino en Coronel Bueras, y se comenzaron los trabajos de mejoramiento, una de las partes que este

proyecto llevaba era habilitar un espacio de áreas verdes con juegos y máquinas para hacer ejercicio, sin embargo, no todos los sectores tienen niños que habiten en el condominio, lo que generó una molestia y un descontento entre los residentes, declarando que esos recursos se hubieran invertido en algo que realmente los beneficiara.

Los vecinos/as plantean en sus relatos que no siempre se informa de la misma manera a todos los vecinos o la información no baja a ellos de forma unánime. De modo que cada vecino sepa respecto a sus derechos y deberes, a lo que puede y no puede hacer, etc. Por lo tanto, sería importante y necesario considerar este tema a la hora de diseñar el Plan de Habilitación Social (PHS), que va dirigido a la comunidad y al Comité de Administración. Sugiere que dentro de las capacitaciones a los dirigentes y delegados incluir temas que sean concordantes con estas situaciones

Finalmente, la noción de Barrio y Comunidad que mantiene Coronel Bueras, los caracteriza como condominio social, manteniendo objetivos en común lo que les permitió que la comunidad se fortaleciera y se empoderara de su realidad, pudiendo adjudicarse el proyecto de mejoramiento que les cambió no solo el aspecto estructural del Condominio, sino que mejoró su calidad de vida, mediante la promoción de una nueva organización y por lo tanto generó una distribución más equitativa de las responsabilidades que nacen en una comunidad, les ayudó a tener nuevas herramientas para solucionar los conflictos y mejorar la convivencia barrial, además que se pudieron reconocer como pares conociendo al vecino/a que tienen al lado, se evidenció un crecimiento en la comunidad al poder ser parte de este proyecto y cumplir con todos los requisitos que esto conllevaba, además, de comenzar a cumplir las normas que venían estipuladas en esta Ley de Copropiedad, de esta forma, cuando el sistema comunitario se encuentra organizado ayuda a disminuir las necesidades de los pobladores, aunando todos los esfuerzos en cumplir sus propósitos como comunidad, incluyendo elementos como la ayuda mutua, la colaboración, la solidaridad y resiliencia con el otros.

Por lo tanto, el Barrio no es solo una entidad física, sino que también tiene elementos sociales que lo conforman en este caso, las relaciones sociales con los diferentes grupos etarios que componen la Villa, los conflictos, intereses en común o particulares, recursos, etc. Los identifica, los caracteriza y los define como únicos y auténticos, lo que pasa en cada Condominio difiere mucho uno del otro, aquí es donde se concentran las tradiciones y significados que cada integrante lleva a la comunidad, se ven los diferentes roles y

posiciones de poder y liderazgo que se da en cada sector generando un espacio de encuentro o desencuentro donde transcurre la vida cotidianamente.

Aportes al Trabajo Social

El aporte a nuestra área es sin duda fundamental para el trabajo comunitario, la labor que efectúa el profesional social de las Entidades Patrocinantes en la temática de vivienda es primordial para las familias que se ven beneficiadas de estos proyectos de mejoramiento; en este sentido, el acompañamiento social desde que se postula a la comunidad y luego cuando se adjudican los fondos es imprescindible para lograr los objetivos que se estipulan al comenzar este proceso.

El nivel de intervención trasciende a las familias, a la comunidad y a la institución que lleva el Proyecto, por lo tanto se trabaja en casos, grupo y comunidad, siendo una labor complementaria en estos tres niveles, *“es preciso comprender que, para conseguir que una comunidad comparta desafíos, es importante generar espacios de encuentro y sentimiento de pertenencia por el proyecto. Para que esto se logre hay que permitir que los distintos grupos que conforman la comunidad puedan expresar sus intereses, fomentando un plan de trabajo en conjunto”*. (MINVU, 2014, P.8)

Así pues, el/la trabajador/a social se encarga de potenciar y fortalecer la organización interna de la comunidad que comienza a regirse por esta Ley de Copropiedad, entregando herramientas que ayuden a los dirigentes y residentes a tener una mayor autonomía en las decisiones concernientes a la vida comunitaria, empoderando a la comunidad en los derechos que cada uno como Copropietario tiene, pero también de los deberes que tienen que cumplir al vivir en una comunidad donde deben compartir espacios comunes. Por ende, tanto arrendatarios como propietarios deben respetar la vida de cada familia que reside en el lugar, para lograr una convivencia más armónica en base a la buena comunicación y relación de ayuda, *“Un condominio, para que logre ser un lugar tranquilo, debe, en primera instancia, conocer y respetar a los vecinos e integrar, en las tareas a todos o a la mayoría de los grupos, para que así todos decidan y actúen como una comunidad unida y participativa”*. (Ibíd., 24)

Esta ley que viene a regir la convivencia de los vecinos no es conocida por todos los residentes, el explicar que desde que se formalizan como Copropiedad la comunidad paso a ser un “Condominio”, genera dudas y cuestionamientos en torno a las obligaciones que lleva aparejada esta nueva normativa y el cómo va a ser el desarrollo de la vida barrial, por lo tanto el deber de/la Trabajadora/o social es enseñar y orientar a la comunidad en temas de convivencia, organización y participación comunitaria.

Uno de los puntos relevantes que aborda el/la Trabajador/a social con la comunidad es el tema del uso de los espacios comunes, lo cual genera diversos conflictos entre los residentes, debido a que algunos propietarios y arrendatarios se apropian de espacios que no les corresponde, construyendo ampliaciones y tomando espacios que son de todos los vecinos; además existen conflictos en cuanto a quién mantiene estos espacios, a quien le corresponde el cuidado y mantención de los bienes comunes de la comunidad, es por esta razón que la labor que debe efectuar el profesional es educar a los residentes, para que estos comprendan la terminología, identifiquen cuáles son los espacios comunes y cuáles son los espacios privados y la construcción de una vida en comunidad más armónica, pudiendo mediar estos conflictos y llegar a un acuerdo entre los vecinos involucrados. Esto puede ser discutido en asamblea y estipulado en el reglamento de copropiedad.

Además, el deber del área social es potenciar la participación y lograr un alto nivel de compromiso y motivación por parte de los residentes, así estos puedan tomar decisiones y acuerdos que se realizan en las organización como un mecanismo colectivo para responder a problemáticas y dar soluciones efectivas a ciertas situaciones que causen controversia, además de efectuar alguna actividad o proyecto en beneficio de la comunidad. Así podrán mejorar su calidad de vida, haciéndose parte de esta organización a través de generar un sentimiento de identidad, formando parte de un colectivo, por lo tanto el profesional debe *“desarrollar habilidades para dialogar”*. Las familias que componen la copropiedad deben organizarse y participar de las instancias que requiera el proyecto, tanto en su postulación como posteriormente si estos llegan adjudicarse los fondos, en definitiva el único requisito fundamental que pide SERVIU y las EP es que la comunidad participe y se vincule con el proyecto.

Por otro lado, es primordial generar vinculaciones con redes desde la comunidad intervenida con la municipalidad, así se potencia la autonomía de la organización comunitaria y se fortalece el trabajo dirigencial que desarrolla el Comité de

Administración, entregando herramientas para que estos puedan continuar con su labor y comprendan a cabalidad cuáles son sus roles y funciones con respecto a la administración de la copropiedad. Así también es fundamental que los dirigentes vecinales se vinculen con las principales instituciones que engloba el proyecto de mejoramiento, tales como; notarias, servicio de puestos internos, SERVIU y SEREMI. En definitiva aprendan a gestionar la solución de los problemas que los aquejan.

Hallazgos

1. La Conformación de los Comités de Administración contribuyó a activar el trabajo que venía desarrollando la JJVV N°22 la cual era reducida a tres personas sin mayor impacto en la comunidad, por lo que se unieron estos estamentos organizacionales potenciando el trabajo dirigenal para con la comunidad.
2. La investigación permitió encontrar que existe un 48% de arrendatarios que viven en los sectores investigados, de esta forma, se potencia la baja participación en instancias organizativas de la comunidad al no tener derechos en la toma de decisiones.
3. Existen prejuicios de los dirigentes sobre los arrendatarios, piensan que los arrendatarios vienen con “malas costumbres”, viéndolos como posibles amenazas en la vida barrial, atribuyéndole a ellos los problemas existentes en la comunidad, lo que entorpece la convivencia entre estos, generando conflictos y mala convivencia.

BIBLIOGRAFÍA

- Álvaro, D. (2010) : **“Los conceptos de “comunidad” y “sociedad” de Ferdinand Tönnies”**, en *Papeles del CEIC*, vol. 2010/1, nº 52, CEIC (Centro de Estudios sobre la Identidad Colectiva), Universidad del País Vasco, <http://www.identidadcolectiva.es/pdf/52.pdf>.
- Alvarado, L. Rosemond, Ch. Rojas, G. (1973) : **“Movilización social en torno al problema de la vivienda”** en EURE; (Rev. Latinoamericana de estudios urbanos sociales Vol.III, abril 1973 nº7, p. 44.
- Ander Egg, (1993) : **“Metodología y práctica del desarrollo de la comunidad”**, 11ª ed. humanitas, Buenos Aires, Argentina.
- Barbero, M. & Cortés, F. (2005) : **“Trabajo Comunitario, organización y desarrollo social”**. Madrid: Alianza Editorial.
- Bauman, Z. (2003) : **“Comunidad”**. Madrid-España: Siglo XXI de España Editoriales S.A.

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (2007)

(www.bcn.cl)

Buraglia, P. citado por: Torres, A. :

“Dialéctica Participación – Apropriación”. Invi, 43, 28-29.

Carrasco, G., Fernández, V., Martínez, M., Sepúlveda R. (2001). :

“Barrios populares e identidades colectivas”, en Documento N°6: El barrio fragmento de ciudad II. www.barriotaller.org.com/publicaciones.htm consultado el 16 de febrero de 2013.

Castells, M. (2004) :

“El surgimiento de la sociedad de redes”, capítulo 6. El espacio de los flujos. Pág. 30

Cazau, P. (2006) :

“Introducción a la Investigación en Ciencias Sociales”. Buenos Aires: 3° Edición.

Cid, P. (2005) :

“Participación de los Más Pobres en Vivienda Social”. Tesis pregrado: Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo Departamento de Urbanismo.

Chile (1990) :

“Un siglo de Políticas de Vivienda”, 1990, p. 184-185.

- Echeverría, M. (2011) : **“Hábitat del habitar, como territorio étnica, grupal y socialmente significado”**, CEHAP.
- Elizondo, M. (1990) : **“Asertividad y escucha activa en el ámbito académico”**. México: Trillas, Universidad Virtual, ITESM.
- Estimación de la pobreza a nivel comunal (2013): **Nueva metodología** (SAE e imputación de medias por conglomerados) CASEN, Ministerio de Desarrollo Social.
- Gravano, A (2005) : **“El barrio en la teoría social”**, Ed. Espacio, Buenos aires, Argentina.
- Haramoto, E. (1998) : **“Conceptos básicos sobre vivienda y calidad”**. Instituto de la Vivienda FAU-U. de Chile
- Hardy, C. (1987) : **“Organizarse para vivir”**. 1ra ed. Lase VAN S.A
- Heidegger, M. (1985) : **“Construir, Habitar, Pensar”**. Alemania: 5^{ta} ed. Alción Editora.
- Hevia, S. (2003) : **”La Política social de vivienda en Chile: Una mirada crítica”**. *Revista del trabajo social “Perspectivas” N°13 (57)*

- Hopenhayn, M. (1988) : **“La participación y sus motivos”**. In: ELIZALDE, A. *Formación en Cultura Ciudadana*. Primer Seminario Nacional sobre Formación Artística y Cultural. Memorias. Ministerio de Cultura. Mimeo. Bogotá. CEPUR.
- Ledrut, R. (1987) : **“Sociología Urbana, Colección Nuevo Urbanismo”**. Madrid- España
- Ledrut, R. (1968) : **“El espacio social de la ciudad”**, ed. Amorrortu, Buenos Aires- Argentina
- Lefebvre, H. (1975) : **“De lo Rural a lo Urbano”**. Barcelona: Península.
- Ley N° 19.537 : **“Diario Oficial de la República de Chile”**, Santiago, Chile.
- LOW, S. (1997) : **"Urban public spaces as representations of culture"**. Environment and Behavior, 29(1): 3-33

- Montero, M. (2011) : **“Introducción a la Psicología Comunitaria”**. Buenos Aires: Paidós.
- Montero, M. (1984) : **“La psicología comunitaria: orígenes, principios y fundamentos”**. Buenos Aires: Paidós.
- MINEDUC, (2010) : **“Conviviendo mejor en la escuela y en el liceo. Manual sobre Convivencia Escolar dirigido a todas y todos los integrantes de la Comunidad Educativa”**.
- MINVU (1999) : Informativo Estadístico 241.
- MINVU (2004) : **“Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio”**, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional – DITEC, 2004
- MINVU (2005) : Manual del Copropietario
- ODEPLAN (1971) : Desarrollo de Chile, 1960-1970, Santiago.
- Orellana, J. & Rojas, S. (2004) : **“Tipo de organización, problemas y conflictos en copropiedad de viviendas sociales en la comuna de Lo Prado”**, (tesis de pregrado), Universidad Academia de Humanismo Cristiano, Chile.

- Oviedo, E. & Abogabir, X. (2000) : **”Espacio público, participación y ciudadanía”**. Ed. Sur, Santiago, Chile.
- Pastrana, E. Threlfall, M. : **“Pan, techo y poder”**, el movimiento de pobladores en Chile, 1970-73 De. Nueva visión S.A buenos aires 1974. P.20
- PLADECO (2013) : Plan de Desarrollo Comunal, Lo Prado
- PIIE (1991) : Apuntes para la participación, **“El dirigente social y sus desafíos”**, una mirada educativa.
- PNUD (2014) : La Política Nacional de Desarrollo Urbano
- Pliego, F. (2000) : **“Participación comunitaria y cambio social”**. Ed. Plaza y Valdés, México.
- Rueda, S. (1996) : **“Habitabilidad y Calidad de Vida”**. 1st ed. Madrid, pp.29-31.
- Sampieri, R. (2006) : **“Metodología de la Investigación”**. 4ta edición por Mc Graw-Hill/Interamericana Editores S.A. México
- Sánchez, E. (2000) : **“Todos con la “Esperanza” Continuidad de la participación comunitaria”**. Universidad Central de Venezuela. Facultad de Humanidades. Comisión de Postgrado. Caracas.

- Sánchez, E. & García, J. (2000): **Análisis de las motivaciones para la participación en la comunidad**”, Granada, España.
- Schein, E. (1982) : **“Psicología de la organización”**. 3ra ed. Prentice-hall hispanoamericana S.A, Naucalpan de Juárez, México.
- Torres Carrillo, A. (2006) : **“Barrios populares e identidades colectivas”**, en Documento N°6: El barrio fragmento de ciudad II. www.barriotaller.org.com/publicaciones.htm.
- Vallejo, C. (1975) : **“Obra poética completa”**. Casa de las Américas. 3ª ed.
- Villagrán, J. (1988) : **“Teoría de la Arquitectura”**. México D. F: Edición UNAM.
- Weber, M. (1997) : **“Economía y Sociedad”**. Colombia: S.L. Fondo de Cultura Económica. España Editorial.

Anexo n°1: encuesta residentes



Encuesta Residentes “Coronel Santiago Bueras”

La siguiente encuesta se enmarca en el trabajo de investigación de las alumnas de quinto año de Trabajo Social de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano, para evaluar el efecto que ha tenido la “Ley de Copropiedad” en los sectores 2, 3 y 6 de los “Condominios Sociales de Coronel Bueras”. Su propósito es identificar las ideas y opiniones generales sobre la realidad de los vecinos, específicamente en tres temas puntuales: Convivencia Barrial, Organización y Participación Comunitaria, a partir de la experiencia llevada a cabo como resultado obtenido a través del proyecto de mejoramiento. La fuente desde la cual se obtendrá la información será de un residente por cada departamento correspondiente a los tres sectores antes mencionados, estos pueden ser tanto hombres como mujeres, mayores de 18 años, independiente de su calidad de propietario o arrendatario del inmueble.

I. ítem: Identificación

Sexo	Edad
Mujer <input type="checkbox"/>	
Hombre <input type="checkbox"/>	

Calidad del habitante
Propietario <input type="checkbox"/>
Arrendatario <input type="checkbox"/>

II. ítem: Convivencia Barrial (Marque con una X la respuesta. En caso de optar por “otra”, describa cual es)

1) ¿Para usted la comunicación que existe entre los vecinos de su block es?				
Buena <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Mala <input type="checkbox"/>	No hay Comunicación <input type="checkbox"/>	Otra <input type="checkbox"/>
¿Cuál?:				

2) ¿Usted cree que existen conflictos entre los vecinos?			
Sí, siempre <input type="checkbox"/>	A veces <input type="checkbox"/>	No, nunca <input type="checkbox"/>	No sabe <input type="checkbox"/>

3) ¿Qué tipo de problema ve usted en su block? (si es necesario marque una o más alternativa)				
Basura <input type="checkbox"/>	Ruidos molestos <input type="checkbox"/>	Tenencia de mascotas <input type="checkbox"/>	Ninguno <input type="checkbox"/>	Otro <input type="checkbox"/>
¿Cuál?				

4) ¿Sabe usted cuál es el trabajo que realiza el Comité de Administración dentro de su sector? (si es necesario marque una o más alternativa)					
Cita asambleas y reuniones <input type="checkbox"/>	Cobra los gastos comunes <input type="checkbox"/>	Gestiona proyectos para la comunidad <input type="checkbox"/>	Fiestas y actividades benéficas <input type="checkbox"/>	Todas las Anteriores <input type="checkbox"/>	No sabe <input type="checkbox"/>
¿Cuáles?					
5) ¿Cómo es su relación con los miembros del Comité de Administración (presidente/a, tesorero/a y secretario/a) de su sector?					
Respetuosa <input type="checkbox"/>	de Ayuda <input type="checkbox"/>	Individualista <input type="checkbox"/>	No tiene relación <input type="checkbox"/>		

6) ¿Considera usted que los vecinos respetan las normas de convivencia de su sector?						
Sí, siempre <input type="checkbox"/>	A veces <input type="checkbox"/>	Nunca <input type="checkbox"/>				
¿Por qué cree que sucede esto?						
7) ¿Qué cambios percibe usted en su sector después de su formalización como copropiedad? (marque más de una respuesta si lo considera necesario)						
Mejoramiento del entorno del condominio <input type="checkbox"/>	Conformación del comité de administración <input type="checkbox"/>	Mayor participación y compromiso de los vecinos <input type="checkbox"/>	Menos conflictos entre vecinos <input type="checkbox"/>	Ayuda mutua entre los vecinos y el comité de administración <input type="checkbox"/>	Ningún cambio <input type="checkbox"/>	Otro <input type="checkbox"/>
¿Cuáles?						

III. Ítem: Funciones del Comité de Administración

8) ¿El Comité de Administración de su sector realiza reuniones o asambleas?			
Siempre <input type="checkbox"/>	A veces <input type="checkbox"/>	Nunca <input type="checkbox"/>	No sabe <input type="checkbox"/>

9) ¿Usted como residente, tiene conocimiento del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD establecido en su sector?	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
¿Por qué?	

10) ¿Cómo evaluaría el trabajo que realiza el Comité de Administración de su sector?				
Muy Malo <input type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Bueno <input type="checkbox"/>	Muy bueno <input type="checkbox"/>

IV. Ítem: Participación y Organización

11) ¿Asiste usted a las reuniones o asambleas que convoca la Entidad Patrocinante (EGIS) empresa que lleva a cabo el proyecto de mejoramiento?		
Sí, siempre <input type="checkbox"/>	A veces <input type="checkbox"/>	No, nunca <input type="checkbox"/>
¿Por qué?:		

12) ¿Desde que su sector se Formalizó como Copropiedad el año 2015 usted ha visto que la Organización del condominio ha mejorado?		
Sí, Bastante <input type="checkbox"/>	No, Nada <input type="checkbox"/>	No Sabe <input type="checkbox"/>
¿Por qué?:		

¡MUCHAS GRACIAS POR SU CONFIANZA Y TIEMPO!

Anexo nº2: operacionalización de variables

Variable	Definición de variable	Definición Operacional	Dimensión	Sub dimensión	Indicador	Ítem	Instrumento
Convivencia Barrial Comunitaria	Hecho de vivir en armonía unas personas con otras, donde exista aceptación mutua. Es el orden "natural" de los vínculos interpersonales y las relaciones sociales. Su utilización está orientada a crear condiciones para resolver conflictos de manera pacífica, tratando de evitar actos confrontacionales y de violencia	Se refiere a la interacción armoniosa entre los vecinos de los Condominios Sociales "Coronel Santiago Bueras", en torno a la aceptación mutua, a las responsabilidades y oportunidades, a la igualdad de derechos y deberes, potenciando el sentido de pertenencia en la comunidad	-Dimensión Comunicacional	-Comunicación Asertiva	-Respuestas de los vecinos encuestados a través del instrumento	-¿Usted considera que en su comunidad se da una comunicación asertiva entre los vecinos, entendiéndose esta como el tipo de diálogo que potencia la empatía por tanto, potencia el entendimiento mutuo? -¿Usted considera que el Comité de Administración de su sector se comunica de forma respetuosa y asertiva con los demás vecinos?	Encuesta

				-Comunicación Agresiva		-¿Usted considera que el Comité de Administración comunica de forma constante las situaciones que ocurren dentro de su sector a toda la comunidad por igual?	
				-Comunicación Pasiva		-¿Usted cree que en su comunidad se dan instancias para resolver conflictos vecinales?	
				-Resolución de			

			-Dimensión Conflictual	<p>Conflictos</p> <p>-Conocimiento y aceptación de las normas</p>		<p>-¿Usted ha tenido algún tipo de conflicto con algún vecino?</p> <p>-¿Usted conoce la normas de convivencia de su sector?</p> <p>-¿Cuáles son los problemas más frecuentes dentro de su sector?</p>	
--	--	--	------------------------	---	--	---	--

			-Dimensión Normativa	-Normas compartidas		-¿Considera usted que los vecinos respetan las normas de convivencia establecidas?	
Participación Comunitaria	Un proceso organizado, colectivo, libre, incluyente, en el cual hay una variedad de actores, de actividades y de grados de compromiso, que está orientado por valores y objetivos compartidos, en cuya consecución se producen transformaciones comunitarias e individuales.	Se refiere a la acción de colaboración conjunta y libre de los vecinos de los Condominios Sociales “Coronel Santiago Bueras” en compartir intereses y objetivos respecto a su vida en comunidad	-Grado de Colaboración	-Motivación	Los vecinos(a) muestran motivación al participar y asistir a las asambleas comunitarias para alcanzar un fin determinado Lista de Asistencia a las asambleas o reuniones	-¿A usted le motiva asistir a las reuniones o asambleas que convoca el Comité de Administración? -¿Usted se siente comprometido con su comunidad, por lo tanto participa de forma activa en reuniones,	Encuesta

			-Grado de Compromiso			asambleas o actividades ¿Por qué?	
Organización Comunitaria	Planificación social con un fin de articulación de los recursos y de las necesidades sociales Cuando las personas comparten tareas comunes, cuando más importan esas tareas a las personas, mayor es su nivel de integración, por ello es preciso que la planificación se realice sobre los problemas sentidos por la comunidad	Se refiere a la planificación social que realizan en conjunto los vecinos de los Condominios Sociales “Coronel Santiago Bueras” para alcanzar un fin en común respecto a alguna necesidad sentida por éstos	-Formas de organización	-Gestiones -Planificación	Los vecinos(as) se organizan conjuntamente, tanto en las gestiones, planificaciones y movilización de recursos que se requieran con el objetivo de mejorar su vida en comunidad	-Califique las gestiones que realiza el Comité de Administración con nota de 1 a 7 (considerando 1 la peor calificación y un 7 la mejor calificación) - ¿Usted ha visto cambios en su sector luego de haber implementado la Ley de Copropiedad? ¿Cuáles?	Encuesta

				<p>-Movilizar recursos</p> <p>-Ley de Copropiedad</p>		<p>-¿Usted considera que las gestiones por parte del Comité de Administración han mejorado o empeorado una vez implementada la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°19.537, en relación a como era antes?</p> <p>-¿Usted como residente tiene conocimiento al reglamento de copropiedad establecido en su sector?</p> <p>-¿Usted ha visto que la comunidad se ha organizado con respecto al proyecto de mejoramiento? ¿Por qué?</p>	
--	--	--	--	---	--	--	--

Anexo nº3: pauta grupo focal

PAUTA PARA “GRUPO FOCAL” VILLA CORONEL BUERAS

1.- ¿Cuál es el funcionamiento del Comité de Administración en torno a la participación y convivencia de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, luego de haberse formalizado como condominio social según lo indica la Ley de Copropiedad N°19.537?

1.1 ¿Qué es para usted participación?

1.2 ¿que lo motiva a participar?

1.3 ¿Qué actividades ha promovido o realizado usted para que exista participación dentro de su sector?

1.4 ¿qué es lo que entiende usted por convivencia?

1.5 ¿qué es lo que entiende usted por buena o mala convivencia?

1.6 ¿cómo es la relación con los vecinos de su sector?

1.7 ¿cómo ve usted la comunicación que se da entre los vecinos de su sector?

1.8 ¿qué entiende usted por buena o mala comunicación? ¿En que lo ve usted?

1.9 ¿desde ese punto cree usted que la comunicación es importante para la convivencia?

2.0 ¿Qué tipo de problemas ve usted en su sector?

2.1 ¿Cómo valora usted los espacios comunes? ¿Es importante tener espacios comunes?

2.2 ¿Qué impacto para usted tienen los espacios comunes?

2.3 ¿en que contribuye la plaza para la convivencia de su sector?

2.4 ¿para usted fue un problema el tema de las plazas porque?

2.- ¿Cuáles son los cambios ocurridos en los copropietarios de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” de la comuna de Lo Prado, respecto de su motivación y compromiso por participar en las instancias organizativas creadas en su comunidad?

2.1 ¿cree usted que existe compromiso de parte de los residentes en participar de la organización de su sector?

2.2 ¿aparte de las asambleas que realiza la entidad patrocinante, existe otra instancias de organización o de toma de decisiones?

2.3 ¿qué es para usted tener compromiso en cuanto a la participación y organización de su comunidad?

2.4 ¿Cómo es la participación de los arrendatarios?

2.5 ¿usted cree si ellos participarían de estas instancias habría una mejor vida comunitaria?

3.- ¿Cuáles son los cambios ocurridos en la convivencia barrial de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” luego de haberse formalizado como condominio social, desde la percepción de los copropietarios y el Comité de Administración correspondiente a cada sector?

3.1 ¿según su opinión creen que existió un cambio luego que la comunidad se formalizara? ¿Qué tipo de cambio percibe usted?

3.2 ¿qué cambios percibe usted en cuanto a la organización de su sector?

3.2 ¿usted visualiza una comunidad más organizada? ¿En que lo nota?

3.3 ¿qué entiende usted por vida comunitaria?

3.4 ¿Cómo describiría usted la vida en su comunidad actualmente?

3.5 ¿usted cree que es efectivo o se aplica el reglamento de copropiedad en su sector?

3.6 ¿es necesario tener este reglamento?

3.7 ¿considera que la implementación de este reglamento ha conllevado una mejor convivencia dentro de su sector?

4.- ¿Cuáles son las formas de organización y convivencia de los copropietarios de los sectores 2, 3 y 6 de la comunidad “Coronel Santiago Bueras” antes y después de haberse formalizado bajo la Ley de Copropiedad Inmobiliaria?

4.1 ¿cómo era el funcionamiento de la junta de vecinos antes que la comunidad se formalizara?

4.2 ¿antes de la formalización ustedes se conocían? ¿Conocían a su comunidad?

4.3 ¿antes de la formalización ustedes conocían la ley de copropiedad?

4.4 ¿ustedes antes de la formalización tenían dirigentes por sectores o delegados?

4.5 ¿actualmente cómo ha funcionado el trabajo de los dirigentes y delegados?

4.6 ¿Cómo valora usted el trabajo que ha realizado hasta ahora?

Autoevaluación

¿Cómo evaluaría usted el trabajo dirigencial que ha desempeñado durante todo este proceso junto a los demás miembros del comité de administración?

¿Porque?

¿Qué mejoraría usted del trabajo que realiza el comité de administración?

¿Cómo evaluaría el trabajo que realiza el Comité de Administración de su sector?

Anexo nº4: Fotografías del Proceso

