

UNIVERSIDAD ACADEMIA DE HUMANISMO CRISTIANO  
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

**TIPO DE ORGANIZACIÓN, PROBLEMAS Y  
CONFLICTOS EN COPROPIEDAD DE VIVIENDAS  
SOCIALES EN LA COMUNA DE LO PRADO**

Docente Guía: Mónica Vargas Aguirre

Alumnos: Juan Orellana Pereira

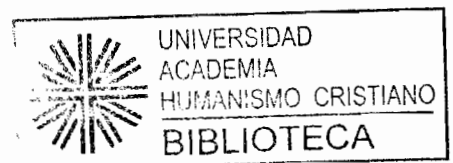
Sergio Rojas Rivera

Tesis para optar al Grado Académico de Licenciado en Trabajo Social

Tesis para optar al título de Asistente Social

Santiago Chile

2004



## INDICE

Introducción .....	3
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	10
PREGUNTAS DE LA INVESTIGACIÓN.....	12
OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	14
HIPÓTESIS .....	16
HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	16
HIPÓTESIS GENERAL N° 2.....	17
HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	18
DEFINICIÓN DE VARIABLES.....	18
TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	19
UNIVERSO.....	19
MUESTRA.....	19

### I PARTE: MARCO TEORICO

TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN .....	21
CAPÍTULO I: HÁBITAT Y VIVIENDA Y SOCIAL .....	23
HÁBITAT II .....	35
LOS ACUERDOS DE HÁBITAT II .....	38
Capítulo II: violencia y conflictos .....	41
Capítulo III: participación y organización comunitaria .....	

### II PARTE: MARCO REFERENCIAL

Capítulo IV: el problema de la vivienda hoy.....	81
Capítulo V: situación de la vivienda en lo prado .....	89
Capítulo VI: ley n° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria.....	93

### III PARTE: RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

Capitulo VII: resultados de la investigación.....	110
ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN .....	110
LA MIRADA DE LOS DIRIGENTES .....	128
CONCLUSIONES.....	135
LA TAREA DEL TRABAJO SOCIAL.....	155
BIBLIOGRAFÍA.....	160
ANEXOS.....	167

## Introducción

La nueva ley de copropiedad de inmobiliaria se presenta como una buena herramienta para mejorar la calidad de vida en los conjuntos de viviendas sociales, en la comuna de Lo Prado aproximadamente un 39% de su población habita en este tipo de conjuntos, que son todas aquellas viviendas económicas de carácter definitivos que están destinada a resolver el problema de marginalidad habitacional y cuyo valor de tasación no supera las 520 UF y los 70 m<sup>2</sup> de edificación.

Estas construcciones de departamentos sociales, por lo general, son edificaciones pequeñas, de mala calidad, entregados a sus dueños sin terminaciones, sin espacios destinados a equipamientos comunitarios o áreas verde y de recreación, además no contemplan los espacios de habitabilidad adecuados que se necesitan para convivir en forma tranquila y confortable.

Con la vigencia de la nueva normativa legal, los copropietarios comienzan a plantear una serie de necesidades y demandas hacia los municipios, por lo tanto son las propias municipalidades, los agentes sociales internos y externos, y la participación de los propios vecinos a través de las organizaciones de copropietarios quienes tienen los elementos y herramientas necesarias que pueden permitir una mejor participación y una convivencia más ordenada y tranquila en este tipo de conjuntos de viviendas.

Una estrategia de intervención profesional debe darse través de la educación, formación y promoción de la participación en las organizaciones de copropietarios cuyo sustento teórico está radicado en la ley de copropiedad y en los textos de estudios que plantean la participación social como un elemento vital, considerada como la potencialidad de hacer, de decidir acciones, de tener el poder de transformar una realidad y que

ciertamente debe contribuir al desarrollo local, situación vista además desde la intervención de la práctica profesional.

Por tanto, la importancia de este estudio de investigación radica fundamentalmente en que servirá como material de consulta, de análisis respecto a las formas de convivencia que existen en los condominios de viviendas sociales.

En el aspecto práctico, podemos indicar que a través de este trabajo se podrán abordar estrategias que ayuden a organizarse a los copropietarios, aclarar conceptos indicados en la ley de copropiedad, elaborar y poner en práctica reglamentos de copropietarios de acuerdo a la realidad de cada comunidad, establecer normas de convivencia y diseñar estrategias de participación real y efectiva de los copropietarios para que a través de la organización que ellos constituyan puedan ejercer acciones y tomar sus propias decisiones que contribuyan a avanzar hacia el desarrollo de la organización y de la comunidad, diagnosticando la situación existente, fomentando y promoviendo la participación social y el establecimiento de redes comunitarias que permitan el intercambio de experiencia entre diferentes organizaciones comunitarias y de copropietarios con el objeto de generar progreso y adelantos sustanciales en los conjuntos de departamentos, además de generar consensos y soluciones en aquellos casos en que se agudice una situación conflictiva.

Este trabajo de investigación se realizó durante el año 2003 y junio de 2004, y se fundamentó en teorías de grupo y comunidad; de la participación, de la promoción, construcción, fortalecimiento de las organizaciones sociales de base, de la mediación y resolución de conflictos, además del sustento práctico y del conocimiento básico de las distintas realidades de las copropiedades de viviendas sociales tomadas como muestras.

Respecto a la relevancia social, los beneficiados son los propios copropietarios ya que tuvieron la posibilidad de recibir nociones básicas de los contenidos de la nueva normativa legal, saber sobre los derechos y obligaciones que tienen y de cómo poder organizarse para obtener los beneficios y aportes que hace el Estado, el gobierno local, las ONGs y los mismos copropietarios.

El valor teórico de la normativa legal tuvo importancia relevante en el sentido que este cuerpo legal debe ser aplicable a las comunidades de copropietarios, en el entendido de lograr un real aporte al desarrollo local y no un obstáculo que impida la posibilidad de organizarse y de obtener logros en cuanto a obras de adelanto en la comunidad de copropietarios con la participación real y efectiva de la gente, además de permitir el normal uso y desplazamiento de las personas en los espacios de dominio común, ya que la ley y la reglamentación interna pueden coartar la libertad y la dinámica propia de los copropietarios, como también puede normar, regular y hacer posible una mejor convivencia, generar espacios tranquilos y confortables que permitan una mayor seguridad en este tipo de comunidades.

Sabemos que la solución habitacional dada por el Estado ha sido deficiente, especialmente en períodos anteriores al año 1990, donde se produce el mayor descalabro en materia de construcción de viviendas sociales, en la siguiente década, en los gobiernos de la Concertación, esta problemática continúa, no sólo desde el punto de vista arquitectónico como es el caso de las “casas Copeva” o respecto a construcciones de departamentos edificados sobre o contiguos a un basural, sino que principalmente porque no se consideró el desconocimiento de los futuros habitantes de los condominios de viviendas sociales respecto a lo que significa vivir en copropiedad. No se les informó respecto a la ley, no se les explicó que tenían que vivir de acuerdo a un reglamento y menos se les apoyó en la organización administrativa de los bienes comunes.

En la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en su artículo transitorio, establece que *“Las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior (conjunto de viviendas sociales preexistentes a la vigencia de esta ley), a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica, contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza”*. (Ley de Copropiedad N° 19.537)

Por lo tanto, los municipios, tienen el deber de informar y de educar a los copropietarios para que éstos conozcan sus derechos y obligaciones y, además deben facilitar la organización de copropietarios según lo indican los manuales explicativos existentes, sin embargo algunos municipios aún no han asumido esta labor por distintos motivos: desconocimiento de la nueva normativa, falta de recursos financieros y humanos, desinterés que existe por parte de los propios copropietarios o por que los municipios no asumen plenamente este tema; así, las demandas que plantean los copropietarios, en muchos casos, no son resueltas por los gobiernos locales, no se responde oportuna y eficientemente a los requerimientos de los copropietarios. Evidentemente, que la falta de recursos es un factor muy preponderante para avanzar en el progreso local, ya que las desigualdades sociales son muy evidentes: existen comunas con suficientes recursos financieros y humanos, en cambio hay otras comunas en donde todos los recursos son escasos; por tanto los municipios con recursos pueden atender las demandas de sus habitantes, y aquellas comunas que no tienen recursos difícilmente podrán atender satisfactoriamente las necesidades y problemas de sus habitantes.

Es más, esta nueva normativa que faculta a los municipios a cumplir con una serie de demandas, no contempla el presupuesto necesario para desarrollar proyectos de inversión en las copropiedades sino que los propios gobiernos locales deben proveer los recursos financieros y humanos que se necesiten para atender las demandas de las personas que habitan en los conjuntos de departamentos de viviendas sociales, recurso que muchas veces es escaso e insuficiente y no permite atender todas las demandas de las comunas más pobres.

En este escenario, la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria se constituye en el inicio de una reparación social, ya que como instrumento legal brinda posibilidades para mejorar la calidad de vida de las familias en términos sociales y materiales, además a través de esta ley los municipios pueden orientar y educar en el sentido de fomentar la participación y la creación de organizaciones de copropietarios dirigidas por un comité de administración que debe tener, entre sus objetivos, la elaboración de un reglamento de copropiedad que establezca las normas generales para lograr una buena convivencia y desarrollo del sector, además de mejorar las condiciones de habitabilidad y de calidad de vida de las personas.

Desde esta perspectiva es importante reconocer la acumulación histórica y cultural de una comunidad, distinguir su capital social, entendido éste como el potencial que tienen algunas comunidades y que se reproduce a través de los distintos grupos que interactúan dentro de una población o barrio, y que se desarrolla a través de distintas acciones y experiencias que pertenecen al conjunto de personas. Este aspecto va a influir en forma positiva en la constitución de una fuerte identidad y sentimiento de arraigo, substrato psicológico para el desarrollo de una cultura común que posibilitará, a su vez, el desarrollo del conjunto de individuos y de la comunidad.

Generalmente, en estas comunidades cuando no existe organización de copropietarios, los deberes y obligaciones que se establecen en la normativa legal vigente no son conocidas por sus habitantes, por lo que los espacios comunes son “tomados” por algunos vecinos llegando a producirse discusiones y problemas, generándose, en algunos casos, conflictos mayores, lo cual provoca que las personas afectadas interpongan denuncias en los juzgados de policía locales correspondientes, esto conlleva a que los jueces deben sancionar las faltas cometidas por los infractores, quienes, a su vez, deberán cumplir con las multas o acatar las sanciones correspondientes, en algunos casos la no cancelación de la multa significa el cumplimiento de reclusión nocturna del o los infractores.

Con el objeto de responder y solucionar algunos problemas originados en las edificaciones de departamentos, en diciembre de 1997 se publicó la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en junio de 1998 se publicó el Reglamento Tipo de Copropiedad para Condominios de Viviendas Sociales, a través de los cuales se faculta a los municipios para que asuman el compromiso de educar y formar los comités de administración con el objeto de que los vecinos participen organizadamente elaborando proyectos que tiendan al mejoramiento de su entorno y calidad de vida.

Las variables que se estudiaron nos dan cuenta de las motivaciones que tienen los individuos para integrarse a participar en su comunidad y de las apatías o desencantos existentes en la sociedad civil que inciden negativamente en el comportamiento de las personas que imposibilita la efectiva participación y creación de organizaciones de vecinos, generándose posiciones individualistas que impide solucionar y cooperar en conjunto con las demás personas los problemas y necesidades que puedan afectar a ellos, a su grupo familiar y a la comunidad. Además, a través del desarrollo de este trabajo conocimos los conflictos que se producen en la comunidad y entre las personas, además la forma en que los vecinos solucionan sus propios

problemas, cómo están organizados. También, conocimos mecanismos eficientes y eficaces para resolver los conflictos que se generan entre ellos, con el propósito de que sean los propios vecinos quienes producen lazos de confianza, de buena convivencia, de respeto mutuo y de solidaridad que nos acerque a un desarrollo personal y local más integrado.

El desarrollo de este trabajo de investigación requerirá ocupar una grabadora y casetes, para registrar las reuniones y entrevistas, grupo focal que se realizó a las personas, dirigentes, funcionarios públicos, a los grupos organizados y a los no organizados.

El recurso humano contempló la participación de dirigentes sociales, delegados de blocks, funcionarios municipales, personal de ONG, profesora guía y los dos alumnos que desarrollaron esta tesis profesional.

Los recursos materiales como libros, materiales de apuntes, ley y reglamento tipo de copropiedad, plano comunal, planos de cada una de las copropiedades, fueron solicitados a los organismos correspondientes, tales como, bibliotecas, Municipio de Lo Prado y Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El desarrollo de este trabajo de investigación nos indicó la trascendencia e importancia que significa poner la mirada desde el trabajo social en los conjuntos de departamentos, definidos también como condominios de viviendas sociales, en donde cada comunidad vive su propia realidad, una realidad que se condice con los discursos de progreso y desarrollo social; es ahí donde debe estar la visión integradora del profesional que busca superar las desigualdades sociales cuyo objetivo principal se traduce en mejorar los entornos más inmediatos del ser humano: el espacio local, definido como el lugar en donde tienen cabida todas las manifestaciones, ya que es en el barrio, en la esquina, en la plaza, en la calle, en la comunidad, donde debe

darse la verdadera participación, entendida ésta como un elemento vital para la toma de decisiones que conlleva al logro del progreso social, construido desde las mismas bases y apoyados por los distintos actores sociales.

Esta investigación, también nos mostró cómo comparten y conviven los copropietarios de viviendas sociales, que sin lugar a dudas, en la comuna de Lo Prado son una parte importante de su población, ya que están representados por un tercio del total de habitantes. Estas son comunidades que cada día están demandando soluciones a sus problemas y conflictos, por lo que hoy los municipios tienen la facultad de apoyar, educar y buscar formas y estrategias de intervención profesional que ayuden a resolver los problemas que plantean los copropietarios.

### **Planteamiento del problema**

Las construcciones de departamentos en la comuna de Lo Prado alcanzan a un 39% del total de la población, es decir aproximadamente 40.000 personas viven en estos conjuntos habitacionales que, a partir de la publicación de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, el 16 de diciembre de 1997, están demandando necesidades de atención desde los municipios, ya que este cuerpo legal faculta a los gobiernos comunales a desarrollar programas educativos sobre derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, además los municipios tienen el deber de apoyar la formación de organizaciones de base, constituidas por copropietarios, con el objeto de mejorar la calidad de vida en los condominios, de ayudar a resolver conflictos y, entre otras materias, en conjunto con los vecinos, pueden postular al Ministerio de Vivienda y Urbanismo proyectos de desarrollo local de su comunidad con el propósito de promover la organización y participación de los copropietarios.

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 construyan en altura, los que son ubicados mayoritariamente en la periferia, así es como los habitantes de condominios de viviendas 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 las normas de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

De este modo, es evidente la responsabilidad del Estado en los problemas actuales de las familias que viven en condominios de viviendas sociales, lo que con el tiempo se ha convertido en una deuda social pendiente del Estado para con un importante conjunto de barrios que hoy en día le dan rostro a la pobreza urbana, problemas que constantemente son demandados a los gobiernos locales cuyos recursos e instrumentos, en la mayoría de ellos y especialmente en Lo Prado, son escasos e insuficientes para atender los requerimientos de las personas que habitan en los conjuntos habitacionales de departamentos.

La complejidad de los problemas asociados al vivir en copropiedad, así como las exigencias que la misma ley impone a los copropietarios cuando quieren servirse de ella, demuestra en la práctica que los habitantes de estos barrios no podrán por sí solos revertir su situación, por lo que se hace indispensable la participación de un conjunto de actores públicos y de la sociedad civil, principalmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los municipios, las

organizaciones territoriales y funcionales, y la organización de los mismos copropietarios a través de la conformación de un comité de administración.

El tema en estudio estará referido a los conflictos que se originan y a los problemas y necesidades que constantemente son demandados por las comunidades que habitan en copropiedades de viviendas sociales, habitualmente conocidos como conjunto de departamentos, y que obedecen principalmente a la correlación de distintas variables que se indicarán y analizarán en este estudio.

Los bajos niveles de participación y las múltiples desmotivaciones que puedan afectar a las personas para organizarse podría implicar que los problemas de ocupación de espacios comunes, de convivencia entre los copropietarios, de desconocimiento de los derechos y obligaciones que se establecen en la normativa legal, la falta de comunicación; son elementos que hipotéticamente agudizan y hacen más frecuentes los conflictos entre los copropietarios.

### **Preguntas de la investigación**

¿ Qué factores inciden positiva o negativamente para que los copropietarios de viviendas sociales se organicen o no bajo la ley de copropiedad ?

¿ Los copropietarios conocen la nueva normativa legal que rige para los condominios de viviendas sociales ?

¿ Cuáles son los alcances, derechos y obligaciones que establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria?

¿ De qué forma los copropietarios de viviendas sociales pueden organizarse?

¿ Existe coordinación entre los dirigentes de condominios de viviendas sociales y las autoridades locales para resolver los problemas que afectan a los copropietarios?

¿ En la Villa Coronel Santiago Bueras, nuestra muestra de estudio, existe algún tipo de organización?

¿ Cuáles son los conflictos, necesidades, problemas y demandas de los copropietarios de la Villa Coronel Santiago Bueras, sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la comuna de Lo Prado ?

¿ Cómo y cuándo se generan los conflictos entre copropietarios, cómo se resuelven y cuál es el grado de incidencia que se manifiesta en las relaciones interpersonales ?

¿ Cuáles son los beneficios que se generan a partir de la constitución legal de la organización de copropietarios ?

¿ Los copropietarios son capaces de asumir compromisos y responsabilidades para resolver sus conflictos, problemas y necesidades ?

¿ Los copropietarios establecen redes de apoyo con otras organizaciones o entidades públicas o privadas ?

¿ Existe algún catastro respecto a la existencia de copropiedades de viviendas existentes en la comuna de Lo Prado ?

¿ Existe algún tipo de diagnóstico respecto a los problemas y necesidades que existen en las áreas de copropiedades ?

¿ El municipio destina parte del presupuesto anual a resolver o apoyar iniciativas de desarrollo en este tipo de comunidades ?

¿ El gobierno central destina recursos para la promoción de comunidades de copropietarios y/o para la ejecución de proyectos de mejoramiento urbano en las copropiedades ?

## **Objetivos de la investigación**

### **Objetivo General 1**

Describir el grado de participación y de organización de los copropietarios del sector 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras, perteneciente a la comuna de Lo Prado.

#### **▪ Objetivos específicos**

1.1 Caracterizar a las familias copropietarias del sector 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.

1.2 Caracterizar a las organizaciones existentes en el sector 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.

1.3 Determinar los factores socioeconómicos y culturales que inciden para que las personas que habitan en los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras, de la comuna de Lo Prado, se organicen o no como copropietarios.

- 1.4 Determinar la influencia de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en la organización y participación de los copropietarios de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.
- 1.5 Determinar los efectos que produce el Programa de Asistencia Financiera para Condominios de Viviendas Sociales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, en los residentes de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.
- 1.6 Identificar las redes sociales existentes en el territorio donde se ubica la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado, y determinar qué tipo de apoyo reciben los copropietarios de los sectores 1 al 6 de esta villa para mejorar su entorno y sus condiciones de habitabilidad.

## ❖ **Objetivo General 2**

Describir los conflictos que se relacionan con el tema de la copropiedad, entre el sector 1 al 6 y aquellos que tengan incidencia directa entre los copropietarios de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.

## ❖ **Objetivos Específicos**

- 2.1 Identificar los conflictos existentes entre los copropietarios de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras respectivamente.
- 2.2 Describir los problemas que afectan a los copropietarios de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.

2.3 Determinar el modo de resolver los conflictos entre los copropietarios de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.

2.4 Determinar si los copropietarios de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras asumen compromisos y responsabilidades para resolver sus conflictos, necesidades y problemas.

2.5 Identificar las necesidades de equipamiento urbano manifestadas por los copropietarios de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.

## **Hipótesis**

### **Hipótesis General N° 1**

“El grado de participación y de organización de los copropietarios del sector 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado depende de la existencia de organizaciones formales e informales, conocimiento de la ley de copropiedad, trabajo en redes y apoyo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo”

### **Hipótesis Específicas**

Las hipótesis formuladas en este trabajo de investigación son:

1. Las familias copropietarias de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado son numerosas, de nivel socioeconómico y educacional medio bajo, son solidarias y responsables.

2. En los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado existen organizaciones formales e informales que se preocupan de los problemas existentes en este conjunto habitacional, sin embargo la falta de participación incide en la solución efectiva de los problemas y conflictos que ellos tienen.
3. Conocer los alcances de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por parte de los residentes de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado, significa mejorar los niveles de participación y de organización como copropietarios.
4. El Programa de Asistencia Financiera para Condominios de Viviendas Sociales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aporta beneficios directos a todos los habitantes de conjuntos de viviendas sociales que estén legalmente organizados como copropietarios.
5. Los copropietarios de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado reciben apoyo de redes constituidas por las organizaciones sociales existentes en el territorio y de las instituciones gubernamentales y locales para mejorar la calidad de vida de sus residentes.

## **Hipótesis General N° 2**

“Los conflictos que se presentan en los sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras se relacionan con la ocupación indebida de los espacios, basura, diseño y edificación de los departamentos”

## **Hipótesis Específicas**

1. La ocupación indebida de espacios comunes, el mal comportamiento de algunas personas que perturban la tranquilidad y el buen vivir, la falta de un reglamento de uso de espacios comunes; genera conflictos y división entre los copropietarios de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.
2. Algunos problemas que afectan a los residentes de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado son los que se generan por la basura: suciedad, malos olores y contaminación ambiental.
3. Las necesidades de los copropietarios están relacionadas con el diseño de edificación de los departamentos, con la falta de equipamiento comunitario y el déficit de desarrollo urbano existente en el sector 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado.
4. Los habitantes de los sectores 1 al 6 de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado están dispuestos a constituir una organización de copropietarios para solucionar los conflictos, necesidades y problemas que les afectan.

## **Definición de Variables**

Las variables que se definieron para este estudio son:

- Participación Comunitaria
- Organización
- Conflicto

La operacionalización de estas variables se encuentra en "Anexos."

## **Tipo de Investigación**

El tipo de estudio de este trabajo es descriptivo, es decir que se espera determinar las características situación y percepciones propias de la población seleccionada describiendo sus cualidades y a la vez encontrar las causas que determinan esta situación (Hernández et al, 1998).

En esta investigación no se manipularán las variables, sólo serán operacionalizadas en función de su medición, éstas se observarán para después analizarlas. No habrá condición ni estímulos a los cuales se expongan los sujetos del estudio, ellos serán observados en su ambiente natural, en su realidad, por lo tanto el tipo de diseño es No Experimental Traseccional.

## **Universo**

El Universo en este trabajo de investigación está constituido por 472 departamentos, pertenecientes a los seis sectores de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado, ciudad de Santiago, en donde cohabitan aproximadamente 1.500 personas.

## **Muestra**

La Muestra es de tipo probabilístico por cuotas de acuerdo al número de departamentos por sector y está conformada por 45 unidades pertenecientes a los seis sectores de la villa.

Para determinar el tamaño de la muestra (n) se utilizó la siguiente fórmula:

$$n' = \frac{S^2}{V^2}$$

Donde:

n' = Tamaño de la muestra

S<sup>2</sup> = Varianza de la muestra

V<sup>2</sup> = Varianza de la población

Lo que se ajusta al conocer el tamaño (N) de la población:

$$n' = \frac{n'}{1 - n'/n}$$

La característica de esta población, según datos aportados por el Departamento de Organizaciones Comunitarias de la I. Municipalidad de Lo Prado, es de un nivel socio económico medio bajo, muchos de ellos trabajan en la administración pública, carabineros, consultorios, profesores, municipio, corporación municipal, oficinistas; y en el área privada como taxistas, comerciantes, etc. El nivel de educación de los residentes se caracteriza por tener enseñanza media completa, en algunos casos enseñanza técnica profesional, y en otros universitaria.

## **Técnicas de recolección de la información**

La recolección de la información se realizó a través de 35 encuestas que se aplicaron a los residentes copropietarios de los 6 sectores de la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado, en el sector 1 se aplicaron nueve encuestas; en el sector 2, siete; en el sector 3, cinco; en el sector 4, seis; en el sector 5, tres; y en el sector 6, cinco. Además, se efectuaron diez encuestas a dirigentes, cinco por cada una de las dos Juntas de Vecinos existentes en la Unidad Vecinal N° 22. Posteriormente se realizó un grupo focal con los dirigentes para evaluar los resultados de las encuestas y contrastarla con su propia percepción.

## **I Parte: Marco Teórico**

## Capítulo I

### Hábitat y Vivienda y Social

*“En términos restringidos la vivienda es el lugar físico adecuado que aloja a la familia humana permitiendo su desarrollo pleno en cumplimiento de sus fines, necesidades y aspiraciones.*

*En términos amplios la vivienda no sólo es el “techo”, sino un sistema que además incluye el terreno, la infraestructura y el equipamiento social comunitario según una localización y dentro de un contexto amplio. Se entiende como vivienda social la destinada al mejoramiento de la situación habitacional de los más pobres”. (Haramoto et al, 1987)*

Inevitablemente los planes de desarrollo local deben contemplar la visión de querer mejorar la vida en los barrios a través de hacer posible edificar viviendas sociales más adecuadas, más sólidas, de mayor tamaño y con infraestructuras y equipamientos comunitarios más acordes con el desarrollo de la comunidad; ya no es aceptable que se construya en sectores periféricos que se inundan con las lluvias de cada invierno, sobre o cerca de un basural con el riesgo de contraer enfermedades, sin escuelas ni comercio y sin sistemas de seguridad, sin calles pavimentadas y sin ductos de alcantarillado.

*“Un fenómeno importante que ayuda a caracterizar la ciudad de Santiago es la conformación de espacios diferenciados para “ricos” y otros para “pobres. La política de erradicación y radicación del gobierno, logra reubicar a muchas familias pobres, en otras áreas de la ciudad, donde se conforman verdaderos “bolsones de pobreza”. (Morales et al, 1987)*

Sin duda que el problema de la vivienda es un tema que tiene relación con la satisfacción de la necesidad de protección y subsistencia, en este sentido

Martín Hoppenhayn plantea que es importante como expresión de desarrollo y bienestar que todos los miembros de una sociedad puedan contar con una buena atención sanitaria, una vivienda digna, un empleo que genere ingresos suficientes para la mantención de la familia, etc. Pero ¿es esto suficiente cuando hablamos de desarrollo?.

El desarrollo deseado es aquel que está orientado a la satisfacción de una amplia gama de necesidades humanas universales: no sólo la supervivencia, sino también el crecimiento integral de las personas. Eso implica un desarrollo que promueva recursos físicos y humanos, y formas de organización e instituciones que en su conjunto tiendan, de manera progresiva, a que los miembros de la sociedad tengan una subsistencia protegida y que, al mismo tiempo puedan desenvolverse en forma efectiva, política, comunitaria y profesional.

*“Es frecuente que, en el Chile actual, la vivienda se asimile al concepto de “casa”, y que la casa se identifique con una mercancía que se adquiere, según la capacidad de pago, de cada cual, en el mercado.*

*Ello presupone pues, una aparente sociedad homogénea y un mecanismo eficiente, el del mercado, que pone a disposición del habitante la mercadería – vivienda, de un modo eficiente, oportuno y económico”. (Albrecht et al, 1982)*

En la década de los años 70 eran muy frecuentes las tomas de terrenos, Lo Prado que en ese entonces se denominaba comuna de Las Barrancas, aquí se marcó historia respecto a lo que fue la apropiación de terrenos por parte de los pobladores, específicamente surgieron, entre otras, dos tomas de

terrenos en donde tuvo su origen la población O'Higgins y Cañada Norte, en un sector, y en otro el campamento Che Guevara, hoy Villa Santa Anita. En aquellos tiempos imperaba el reparto de los bienes y de la tierra, hoy día los terrenos tiene un precio impuesto por el mercado de acuerdo a la ubicación geográfica, al Oriente donde se ubica la clase alta tienen un valor más elevado que aquellos del sector Poniente o periférico donde residen los pobladores de los sectores medios y las clases sociales marginadas, además ante la evidente escasez de terrenos hoy se hace necesario edificar en alturas, en blocks de 3 ó más pisos.

*“En la mayoría abrumadora de los casos, las tipologías en alturas (altura media) se adaptan con dificultad y distorsión a la vida del habitante popular, y, aun, del morador de estratos medios, debido a su origen inmediato de las zonas rurales o a sus hábitos recientes, idiosincrasia o apego a la naturaleza (familiaridad con animales domésticos, plantas, relación con la vida de los niños, etc.). La elaboración futura de tipos de vivienda de densidad media, que resguarden estos factores determinantes de la vida cotidiana constituyen un desafío de proporciones”. (Albrecht et al Op. Cit.)*

### **El problema del hábitat y la vivienda se plantea en dos términos:**

- ❖ *“El hombre que tiene necesidades que satisfacer.*
- ❖ *La vivienda que intenta responder a esas necesidades, pero que está sometida a limitaciones técnicas, económicas y jurídicas.*

*¿ En qué medida la vivienda moderna satisface las necesidades del hombre actual? ¿ En qué medida pueden ser satisfechas esas necesidades?”*  
(Havel,1961)

En la Conferencia Mundial Sobre Asentamiento Humanos, Habitat II, 1996, se señala que la pobreza urbana y la gestión de las zonas metropolitanas

figuran entre los principales desafíos del siglo que viene. Los procesos de reestructuración económica global en curso, afectan de forma importante a las economías nacionales, pero especialmente a las personas que viven en las grandes ciudades. Lejos de producir un crecimiento económico equitativo, estos procesos fomentan un desarrollo desigual y polarizado, particularmente en las zonas urbanas. Por lo mismo, el tejido social urbano de la mayoría de las ciudades está cada vez más fragmentado y estratificado. La trágica pérdida o la degradación de nuestras ciudades y de sus espacios públicos parece ser la norma en todas partes.

Los pobres no sólo sufren la falta de ingresos y de acceso a bienes y servicios básicos, sino también experimentan un estatus social limitado; marginación en el espacio urbano y un entorno de vida degradado; un acceso limitado a la justicia, a la información, a la educación, al poder de toma de decisiones y a la ciudadanía, así como una vulnerabilidad a la violencia y pérdida de seguridad. Pero pobreza urbana también significa movilizar y compartir experiencias, soluciones, capacidades y solidaridades, cuya fuente de apoyo primordial deriva del potencial humano colectivo de su comunidad.

Por ello la importancia de descubrir, potenciar, fortalecer y apoyar a los grupos sociales comunitarios ya que éstos cumplen el objetivo de detectar los problemas y necesidades de los distintos sectores; los dirigentes, delegados y líderes sociales son los que realmente están más cerca de la gente, son quienes tienen la voluntad y dedican parte de su tiempo a resolver las demandas de los pobladores, entre ellos el problema de la vivienda, pero este trabajo debe hacerse en los mismos barrios, en forma coordinada y planificada contando siempre con la colaboración de los distintos agente locales, especialmente de los gobiernos o administraciones comunales.

*“Se habla de “una habitación decente”, de “una vivienda decente”. ¿Qué significa en este caso el término “decente”? ¿“Conforme a la conveniencia” o más bien “conforme a las exigencias de una civilización, de nuestra civilización”? Una vivienda edificada en 1900 que sólo dispusiera de agua corriente y gas podía perfectamente considerarse decente en esa época en Francia. En nuestros días, la falta de inodoro en un departamento nos parece escandalosa. Exigimos baño, calefacción central, electricidad, aislación acústica, ascensor. Inclusive hay tendencias a considerar esas comodidades como mínimas. ¿Qué es, entonces, “una vivienda decente”? ¿Qué es “un hábitat decente”?*

*Aquí más que en ningún otro caso resulta peligroso el uso de adjetivos calificativos, ya que éstos no tienen el mismo valor para todos los individuos ni para todas las naciones. La expresión “habitación conveniente”, empleada antes, es un ejemplo característico de términos que sólo pueden comprender individuos pertenecientes a un mismo grupo sociológico, caso cada vez más raro, pues el aspecto material y también moral de nuestra civilización se transforma cada vez con mayor rapidez, acentuando las diferencias entre generaciones, localidades e individuos”. (Ibid)*

Para nosotros, la vivienda decente o conveniente es aquella que puede cobijar o albergar en forma cómoda a una familia, debe estar construida con materiales adecuados y duraderos, el precio debe estar al alcance de lo que las personas puedan pagar por ella, además el Estado debe garantizar la seguridad y protección de los residentes con el objeto de hacer posible habitar en comunidades o barrios más integrados, que avancen hacia el desarrollo de las localidades en conjunto con la municipalidad y las organizaciones sociales de cada uno de los sectores.

*“En las tres últimas décadas transcurridas entre 1950 y 1980 la población de Chile ha crecido desde 6.500.000 a 11.500.000, lo que significa un aumento*

*de un 76,9%. El índice de concentración en zonas urbanas ha crecido desde el 60% al 80% en el mismo período y el área metropolitana de Santiago aloja alrededor del 35% de los habitantes del país. Por otro lado, el déficit de vivienda se ha quintuplicado en el mismo período, incrementándose desde 150.000 unidades a 750.000, lo que significa que cada tres familias, una vivía en situación insuficiente; y esto a pesar del significativo esfuerzo realizado en el país al construirse alrededor de 920.000 viviendas entre 1953 y 1982".* (Haramoto et al, op. Cit.)

## **Evolución del concepto de habitación**

Para J. E. Havel, la habitación parece ser uno de los conceptos más antiguos de la humanidad, un concepto casi tan importante como el de la alimentación.

“Hace diez o doce milenios –probablemente más- que se idearon los dos grandes tipos de construcción: la de la madera y la de albañilería. Por más lejos que nos remontemos en la prehistoria, el hombre aparece siempre como un ser que ha tratado de protegerse del frío, el sol, la lluvia, la nieve, la humedad, el viento y, en general, de todos los enemigos que pudieran acosarlo.

El departamento de nuestros edificios modernos no es sino un eslabón de la larga cadena que comienza, poco más o menos, a partir del momento en que el hombre de la Edad de Piedra arregla su caverna edificando paredes exteriores y cubriendo el interior y techo con pieles extendidas. La casa de madera, en forma de troncos o tablas, tan común en el Norte y Este de Europa, Asia Soviética y América, tiene su antecedente en ese círculo de ramas que el hombre de esa época fijaba en el suelo y luego recubría con

follaje y pieles, tal como lo hacen hoy el negro de Africa Central o el indígena de América del Norte y de la Patagonia.

Fue el hombre de la Edad de Bronce quien descubrió el uso que hoy damos a la madera. Erigió paredes con armazones de este material y comenzó a usar la argamasa. El ladrillo cocido apareció en las llanuras de la Mesopotamia más de dos mil años a. C.

El empleo de esos materiales fue relativamente simple mientras la economía era de caza y pesca, o aun de agricultura. Pero las necesidades religiosas, el prestigio de los príncipes o el lujo de los ricos por una parte, y las necesidades de la concentración urbana por otra, dieron impulso a la técnica de la construcción, originaron corporaciones de obreros especializados y provocaron la aparición de profesionales como el arquitecto, ingeniero y maestro de obras, cuyas funciones consistirían en “pensar” la construcción.

Los templos, pirámides y villas muestran la capacidad de la industria humana de seis a diez siglos a. C., quizás de antes. Pero por sobre todo es importante comprobar que ya se planteaba el problema del hábitat urbano y tenía un principio de solución. El inmueble de la ciudad debe someterse a una determinada utilización del terreno, realizar una concentración de individuos en altura y utilizar materiales de procedencia a menudo lejana, y exige un acceso fácil, tal como un curso de agua.

Desde hace mucho tiempo el hombre sabe levantar construcciones altas. Si damos crédito a lo que dice la leyenda, Balkis, la famosa reina de Saba, tenía un palacio de veinte pisos. Más cerca de nosotros en el tiempo, aunque pertenecientes a pueblos que no alcanzaron un grado de civilización muy avanzado, están esos verdaderos rascacielos construidos por los Tatamayos en la Cordillera de Los Andes.

La “paz romana” ha sido uno de los mayores estímulos para la edificación. No deja de sorprender que en pocos siglos se pasara de la choza miserable, con un agujero por chimenea, a la soberbia mansión imperial. La concentración urbana originó en las ciudades romanas un tipo de casa de alquiler cuya fachada recuerda singularmente a la que estamos acostumbrados a ver: por encima de los comercios de la planta baja se yergue un muro recto y decorado, con ventanas más altas que anchas y distribuidas en forma simétrica y regular. Es preciso observar uno de esos edificios por la parte trasera para descubrir que las escaleras dan al patio, y penetrar en el interior de la construcción para comprobar que el arquitecto aún no sabía distribuir el espacio muy correctamente.

Fueron los arquitectos franceses de la Edad Media los que realizaron las investigaciones más fructíferas en lo referente a la distribución interior. A una concepción de distribución en altura, visible en los edificios en torre, sucedió un criterio de disposición interior por pisos. La supresión del excesivo número de escaleras y la idea rectora de que el edificio se hace para aprovechar en la mejor forma posible el terreno de que se dispone, permitieron ganar espacio.

Desde el siglo XIII los aldeanos franceses construían casas con paredes hechas íntegramente de piedra, que comprendían dos piezas y estaban provistas de hogar y chimenea. Era éste un progreso considerable con respecto a la choza circular, construida sobre una base de piedra y con un orificio en el centro del techo para permitir la salida del humo, tipo de hábitat heredado de los galos y que subsistió hasta el siglo XIX inclusive.

Cabe señalarse que las construcciones de adobe se mantienen en las campiñas francesas y permite edificar grandes propiedades rurales. De empleo fácil y barato, es un excelente aislador térmico e hidrófugo. Dicho

material debió abandonarse cuando la circulación automotriz comenzó a deteriorar excesivamente las calzadas y sus inmediaciones.

En cambio, el Renacimiento retomó el gusto existente en la antigüedad por las fachadas hermosas, la simetría y la elegancia. Las viviendas urbanas francesas de los siglos XVII y XVIII, escapando de las fortificaciones a que la Edad Media las confinaba, conservan aún en nuestros días un hermoso aspecto. La mansión entre la calle y el jardín, con entrada para vehículos, signo ostensible de la posición económica del dueño, se convierte en la vivienda del noble y del burgués que dispone de cierta fortuna. Pero, desgraciadamente, ello va aparejado con un retroceso en la comodidad y la distribución interior.

La revolución industrial concentró a las poblaciones obreras en ciudades, cuyas proporciones tomaron una amplitud desconocida hasta entonces. El segundo Imperio se caracteriza por un intento de orden en medio de un crecimiento rápido y desordenado. Mientras la casa pequeña desaparecía del paisaje urbano, el inmueble de renta comenzó a imponerse cada vez con mayor intensidad. Surgieron los problemas de higiene –trágicamente puestos en evidencia por las epidemias de cóleras- y de transporte, que implicaban para los contribuyentes cargas cada vez más onerosas, impuestas por las municipalidades. La mayor altura de los edificios hizo indispensable un perfeccionamiento de la distribución interior, tarea a la que se dedicó el Instituto de Bellas Artes cuya influencia se manifestó en toda Europa y en América. A las exigencias de desagües sanitarios, agua potable e inodoros de fines del siglo XIX se agregaron las de gas, electricidad, ascensor, teléfono, luz natural, ventilación, instalaciones para el aseo del cuerpo y prendas de vestir, y luego las de balcones, artefactos domésticos y de refrigeración, agua caliente, calefacción central, incineración de residuos, radio y televisión.

Este impulso del inmueble urbano sólo fue posible gracias a los trabajos del inglés J. Parker que redescubrió en 1796 la composición del cemento, heredados de los fenicios. A partir de estos descubrimientos, el francés L. J. Vigat y el alemán J. F. John perfeccionaron, a comienzos del siglo XIX, las primeras variedades de cemento fácilmente utilizables. Este nuevo material, usado primeramente para unir en las construcciones de piedra o ladrillo, se convirtió progresivamente en el elemento principal, sobre todo como cemento armado y cemento precomprimido, dos formas que revolucionan hoy las técnicas de construcción.

En el siglo XIX se inicia la era de las estructuras metálicas, que se afirma orgullosamente con la erección de la torre de hierro del ingeniero Eiffel. Luego apareció el aluminio, metal que Francia produce en gran cantidad y que ofrece cualidades tales como su liviandad, insensibilidad a las variaciones térmicas y resistencia a los agentes atmosféricos.

Los materiales y técnicas nuevos llevan a construir en mayores dimensiones, tanto en altura como en volumen total con el fin de responder a las crecientes necesidades derivadas de la concentración de una cultura que se orienta actualmente hacia la urbanización.

La construcción de mediados del siglo XX vuelve a la pequeña unidad familiar. El edificio para cuatrocientas o seiscientas familias podía parecer el ideal en 1910 o aun en 1930, cuando el automóvil todavía no tenía el carácter de transporte popular de hoy, pero ya no se justifica más que por una necesidad de concentración que tiende a producirse, únicamente, en el centro de las ciudades, o bien por razones de economía en la construcción y mantenimiento.

El nuevo paisaje urbano, resultante de la civilización del automóvil, exige una construcción extremadamente variada, que va del edificio gigantesco para

varios centenares de familias –así como también para comercios y oficinas- a las viviendas particulares y a las casas “de medianeras”, unas junto a otras.” (Havel , Op. Cit.)

## **Estrategia de desarrollo**

La puesta en marcha del proceso de descentralización ha significado que a los gobiernos locales, más bien a las administraciones locales, les fueron traspasados los servicios de educación y salud, además los municipios son los encargados de atender los problemas y necesidades de la comunidad como, por ejemplo, para abordar el tema de la cesantía, las municipalidades deben desarrollar proyectos de absorción de mano de obra durante un período determinado, que evidentemente no soluciona el problema de la falta de trabajo; por otro lado, existe un retroceso en materia educacional respecto a colegios municipalizados y colegios subvencionados y privados, problema que radica no en la infraestructura, ya que se ha invertido buena parte del presupuesto nacional en mejorar las escuelas, sino que en la calidad de la educación. En salud, nos encontramos con un bajo presupuesto, los consultorios colapsados y con pocos medicamentos.

De este modo, la gestión de los municipios es muy complicada, especialmente de aquellos que no tienen recursos humanos y financieros suficientes ya que cada vez tienen que asumir nuevos temas como, por ejemplo, la seguridad vecinal, la ecología y el medio ambiente, la protección de los animales, los derechos de los niños y niñas, el maltrato infantil y la violencia intrafamiliar; recepción de postulaciones a los diferentes subsidios habitacionales; fortalecer y promocionar la participación ciudadana a través de la comunidad y las organizaciones, realizar trabajos con redes sociales y comunitarias, desarrollar proyectos en conjunto con la comunidad, atender

las necesidades, problemas y conflictos de los condominios de viviendas sociales de acuerdo a la nueva normativa legal vigente, entre otras materias.

Por lo tanto, nosotros creemos que para que los municipios puedan gobernar en lo local, y no ser sólo administradores, deben contar con mayores recursos financieros, deben procurar tecnificar y profesionalizar al personal, capacitando a todos sus funcionarios para que éstos puedan abordar con mejores conocimientos los nuevos desafíos que deben emprender y así responder en forma más eficiente y oportuna a la comunidad.

*“Desde los municipios, es posible aportar en la construcción de los hábitat locales, teniendo como meta considerar la doble dimensión de la pobreza de los asentamientos humanos: la pobreza de las localidades y la pobreza en las localidades.*

*Entre las líneas estratégicas para el desarrollo de las localidades mencionan acciones de mejoramiento del territorio, vinculadas a la superación de déficit existentes, a la promoción de mejores soluciones a problemas urbanos y a la entrega de servicios que mejoren la calidad del territorio.*

*Asimismo, acciones de apoyo directo a las personas y familias, a través de la asistencia a sectores más desposeídos”. (Gobierno de Chile, 1996)*

## **La Vivienda, Bien Duradero**

J. E. Havel, plantea que la vivienda es un bien que se construye y se consume lentamente. Mientras para fabricar un automóvil basta dos días y medio, se necesitan meses para construir una casa.

Pero esa casa cuya construcción necesita meses podrá albergar a cuatro o cinco generaciones, y por lo menos dos árboles tendrán tiempo de

desarrollarse sucesivamente en la entrada, es un bien que generalmente paga una generación y que habrán que disfrutar tres o cuatro.

Los períodos necesarios para la construcción y la utilización de la vivienda sorprenden en nuestra época. Es probable que desorienten a muchos de nuestros contemporáneos y los hagan desistir de una inversión a tan largo plazo en comparación con otras inversiones de nuestra civilización industrial. No obstante, el hombre necesita un abrigo: es un habitante.

## **Hábitat II**

Hábitat II ha sido la última de una serie de conferencias de las Naciones Unidas que han configurado el programa de desarrollo mundial para los próximos años. Dicha conferencia realizada en Estambul, Turquía del 3 al 14 de junio de 1996, elaboró un Plan de Acción Mundial –El Programa de Hábitat- en el que se recogen las directrices para la creación de asentamientos humanos sostenibles durante el siglo XXI, teniendo en cuenta su relación con el medio ambiente, los derechos humanos, el desarrollo social, los derechos de la mujer, la población y otros temas. El Programa da una visión positiva de la urbanización, una en la que vivienda adecuada y servicios básicos, un medio ambiente sano y seguro, y el empleo productivo elegido libremente, son la regla y no la excepción.

Reconociendo el impacto que la pobreza y la falta de acceso a tierra y tenencia segura tienen, Hábitat II señaló las condiciones de vida como la causa principal de los conflictos sociales violentos y de la disminución de la seguridad personal. En una de sus acciones más significativas se llegó a un acuerdo sobre el derecho a vivienda adecuada, reconociendo la obligación fundamental que los gobiernos tienen de facilitar a las personas la obtención de vivienda y de proteger y mejorar los hogares y los vecindarios. Hábitat II

dio también un nuevo impulso a la participación de los grupos ciudadanos y del sector comercial privado en los procesos de toma de decisiones de la ciudad. Asimismo alentó a los gobiernos nacionales a compartir su poder y sus recursos con las autoridades locales.

## **Mejores Prácticas**

Hábitat II destacó la importancia de intercambiar información sobre distintas soluciones adoptadas para resolver los problemas relativos a los asentamientos humanos, exhibiendo “Mejores Prácticas” para mejorar el entorno de vida, iniciativas y modelos innovadores realizados por autoridades locales y organizaciones de base. Dichos programas han dado resultados positivos en esferas como la erradicación de la pobreza, la gestión del medio ambiente urbano y el acceso a tierras, vivienda y financiación.

## **Invertir En Los Pobres**

Una de las mejores formas de invertir en los pobres es a través de la educación, pensamos que un pueblo sin conocimiento, sin conciencia, que no reflexione sobre los temas que se plantean día a día, que no conozca la historia de sus barrios, sus poblaciones, sus personajes, su pasado, es un pueblo que no puede construir su futuro.

En otro ámbito, el gobierno también debe invertir en promover las carreras técnicas con el objeto que, una vez egresados, los alumnos tengan una real oportunidad de trabajo.

La educación implica también invertir en los dirigentes sociales y funcionarios público con la finalidad que estas personas puedan capacitarse y estén mejor

preparados para atender a los más necesitados y, a su vez, enfrentar los múltiples y nuevos desafíos que nos exige la modernidad.

*“Las personas que viven en la pobreza han demostrado tener capacidad para establecer sus prioridades, movilizar recursos y negociar los términos del desarrollo local con intereses externos, tanto públicos como privados. Por consiguiente, una primera prioridad debe ser respaldar dicha capacidad mediante el reforzamiento de la seguridad y los bienes de los pobres, especialmente a través del acceso de los mismos a la tierra y a los servicios básicos.*

*Los gobiernos nacionales deben facilitar la integración de los pobres urbanos y en particular de las mujeres, en los mercados de trabajo, e incrementar su acceso a los servicios urbanos, al suelo urbano y a las prestaciones sociales.*

*Los gobiernos centrales deben transferir responsabilidades y recursos a los gobiernos locales, asegurándose que la descentralización no provoque conflictos étnicos, ni desconcentre meramente el poder central en el ámbito local, sin acompañar las nuevas responsabilidades con recursos adecuados y apoyo al fortalecimiento de las capacidades locales”. (Hábitat II, 1996)*

Sergio Galilea, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, en 1996, indicaba que para el gobierno chileno los niveles de organización de los sectores más carenciados, sus posibilidades de ahorro, así como sus propuestas y sus propias capacidades de gestión, son recursos insustituibles en la eficacia de la acción para el mejoramiento de su calidad de vida. Esto debe traducirse en una política de asentamientos humanos que debe poner su atención central en las personas.

Edmundo Hermosilla, Ministro de Vivienda y Urbanismo, en 1996, planteaba que el principal desafío de los asentamientos humanos es superar la pobreza urbana. Más allá de la congestión y la contaminación, cuando la calidad de vida urbana se deteriora, los más afectados son los pobres y grupos más vulnerables.

## **Los Acuerdos De Hábitat II**

En los 15 párrafos de la Declaración de Estambul los Gobiernos destacaron seis prioridades dentro del Programa de Hábitat:

- ❖ Pautas de consumo y producción insostenible en los países industrializados.
- ❖ Cambios demográficos insostenibles.
- ❖ Las personas sin hogar.
- ❖ La falta de infraestructura y servicios básicos.
- ❖ La intensificación de la inseguridad y de la violencia.
- ❖ El aumento de la vulnerabilidad frente a desastres.

Comprometidos en la Declaración y en el Programa de Hábitat a lograr cabal y progresivamente que se haga realidad el derecho a vivienda, los gobiernos acordaron solicitar la participación de los sectores público, privado y de las organizaciones no gubernamentales a fin de fomentar la seguridad jurídica con respecto a la tenencia, la protección frente a la discriminación y la igualdad de acceso a vivienda adecuada. Los gobiernos asimismo hicieron un llamamiento para que se elaboren políticas urbanas que aumenten la oferta de vivienda asequible facilitando el funcionamiento eficiente de los mercados y de manera social y ambientalmente responsable.

## **Objetivos y Principios**

- ❖ Asentamientos humanos equitativos en que todas las personas tengan igual acceso a vivienda, espacios abiertos, servicios de salud, educación, etc.
- ❖ La erradicación de la pobreza en el contexto del desarrollo sostenible.
- ❖ La importancia para la calidad de vida de las condiciones físicas y las características espaciales de las aldeas, pueblos y ciudades.
- ❖ La necesidad de fortalecer la familia como la célula básica de la sociedad.
- ❖ Las asociaciones entre países y de todos los sectores dentro de un mismo país.
- ❖ La solidaridad con los grupos desfavorecidos y vulnerables.
- ❖ El aumento de los recursos financieros.
- ❖ Los cuidados de salud, incluidos los servicios de salud reproductiva, a fin de mejorar la calidad de vida.

## **Vivienda Adecuada Para Todos**

Desde la adopción de la Declaración Universal sobre los Derechos Humanos en 1948, el derecho a vivienda adecuada ha sido reconocido como un componente importante del derecho a un nivel de vida adecuado. La carencia de viviendas adecuadas y de agua apta para el consumo, así como el saneamiento deficiente en ciudades densamente pobladas son responsables de 10 millones de muertes anuales en todo el mundo.

Para solucionar estos problemas, los gobiernos se han comprometidos, entre otras cosas a:

- Velar por la seguridad jurídica de la tenencia y la igualdad de acceso a la tierra a todas las personas.
- Promover el acceso de todos a agua potable y a saneamiento adecuado.

- Promover un amplio acceso a financiación para vivienda adecuada.
- Implementar medidas de accesibilidad para personas discapacitadas.
- Aumentar la oferta de vivienda asequible.

## **Financiación De Los Asentamientos Humanos**

Reconociendo que el sector de la vivienda es un sector productivo y debería, por lo tanto, ser idóneo para recibir financiamiento comercial, los gobiernos se comprometieron a desarrollar enfoques innovadores para financiar las recomendaciones del Programa. Asimismo acordaron:

- Fortalecer la gestión financiera a todos los niveles.
- Fomentar igualdad de acceso al crédito para todas las personas.

## Capítulo II

### Violencia y Conflictos

#### El Conflicto Como Relación Social

Por lo general, en los condominios de viviendas sociales existen conflictos que con el tiempo se van agudizando debido a que en estos conjuntos habitacionales no existe organización, además las personas copropietarias desconocen la normativa que los rige actualmente, esto significa que muchas veces ellos infringen la ley ocupando indebidamente los espacios que son comunes, construyen cierros no autorizados, ocupan pasillos que obstaculizan el libre desplazamiento de las personas, construyen ampliaciones, modifican las fachadas de los departamentos: puertas, ventanas y muros exteriores; se “adueñan” de los estacionamientos de automóviles y se apropian de espacios comunes que no les pertenecen, además con frecuencia provocan ruidos molestos y ponen música con alto volumen en horas de descanso, alterando la tranquilidad de las personas. La situación de conflicto surge cuando los copropietarios no respetan los derechos de las demás personas, esto genera que las faltas o reiteración de éstas son denunciadas al juzgado de policía local de la respectiva comuna.

*“El ser humano siempre y especialmente cuando vive en sociedad se mueve tras intereses en algunos casos personales y en otros colectivos. La vida cotidiana en cada instante nos fuerza a optar o elegir entre alternativas diversas respecto tanto a la satisfacción del interés que daremos prioridad como a la forma o instrumento a través del cual realizaremos lo decidido. Esto hace que el conflicto se encuentra en el centro de toda relación social.*”

*Un conflicto no puede nacer más que de la presencia de otras u otros. Además, pertenece al orden de lo vivido en forma cotidiana, con períodos de calma y de desbordes.*

*Poco importan las razones circunstanciales de orden reivindicativo, ideal o afectivo que le motiven, el conflicto nace de una elección diferente que hacen los participantes de una relación social y que implica un desacuerdo".*  
(División de Organizaciones Sociales, 1998)

El conflicto que surge en las copropiedades de viviendas sociales se torna cada vez más agudo debido a que éstas no están organizadas, no existe consenso ni mediación, además el municipio de Lo Prado aún no asume el tema en su real dimensión, no promueve la participación ni la organización de estas comunidades. Principalmente los motivos son la falta de recursos, desmotivación de funcionarios públicos y de la comunidad a asumir nuevos roles, falta de conocimiento y de capacitación en el tema, etc.

*"En la sociedad antagónica el microclima y el macroclima psicosocial se caracterizan por un estado de tensión permanente, que se genera inevitablemente en el curso de "la guerra de todos contra todos". Por lo general, la tensión se presenta cuando surge una discordancia o una contradicción entre el funcionamiento de determinadas instituciones sociales y el sistema de expectativas de los hombres respecto de ellas. Por su significación social, sin embargo, tanto el funcionamiento de las instituciones sociales como las expectativas de los hombres, pueden ser progresistas o reaccionarias, por lo que también la tensión puede tener un carácter progresista (cuando las expectativas son progresistas) o reaccionario (cuando las expectativas son reaccionarias). En este sentido tiene particular importancia la correlación entre el funcionamiento de las instituciones sociales formales, del poder político, por ejemplo, y el sistema de esperanzas de los hombres. La tensión se intensifica cuando las expectativas se*

*concretan en estructuras y relaciones informales, las que de tal manera se contraponen a las estructuras del poder institucional". (Predvechni et al,1980)*

El conflicto consiste en un enfrentamiento intencional entre dos seres o grupos de una misma especie que manifiestan unos a la vista de los otros una intención hostil, en general a propósito de un derecho y que por mantener, afirmar o restablecer el derecho tratan de quebrar la resistencia del otro, eventualmente por el recurso de la violencia, la cual según el caso puede orientarse a aniquilar al adversario.

### **Algunos Comentarios Explicativos Al Respecto:**

- ❖ "El enfrentamiento es voluntario.
- ❖ Los dos antagonistas deben ser de la misma especie, es decir no hay conflicto entre un hombre y un animal.
- ❖ La intencionalidad conflictual implica una voluntad hostil, es decir una voluntad de dañar al otro.
- ❖ El objeto del conflicto es en general un derecho no sólo en el sentido de una disposición formal sino como reivindicación de justicia.
- ❖ El conflicto trata de quebrar la resistencia del otro. Se trata de una confrontación de dos voluntades donde una busca dominar al otro con la esperanza de imponerle una solución.
- ❖ El riesgo de enfrentamiento conflictual está en relación con el esquema de relación de fuerzas". (DOS, 1998)

En este entendido y para relacionar el conflicto con el tema de copropiedades podemos señalar que en este ámbito no siempre gana el más fuerte sino aquel que respeta las normas contenidas en la ley, quien denuncia una arbitrariedad o irregularidad cometida. Por tanto, es el juez quien debe dirimir las contiendas entre el denunciante y el demandado aplicando el principio de respeto ante la ley.

*“La integración social nunca es completa, siempre han existido conflictos y choques, represiones y rebeliones. Dentro de todo grupo, y a su vez, entre unos grupos y otros, se da una pugna incesante entre intereses distintos u opuestos. Existen fricciones, desajustes, envidias y obstáculos, represiones y explotaciones que dañan la concordia entre individuo y sociedad y que limitan la inclusión de individuos y grupos dentro del orden social. Y el orden social está instituido de tal manera que concede los privilegios y el dominio a un determinado grupo o clase sobre los demás”.* (Mac Iver, 1966)

En las copropiedades de viviendas sociales de la Villa Coronel Santiago Bueras no se evidencian conflictos graves entre los distintos grupos que podrían existir, ya que en este conjunto habitacional no existe una real y efectiva participación, no hay organizaciones consolidadas en el tiempo, más bien el conflicto podría surgir entre uno y otro copropietario, pero las desavenencias o actos reñidos con las normas legales no son manifestadas por los residentes ya que éstos optan por no crear problemas, por tanto las irregularidades cometidas por algunos vecinos no son denunciadas.

*“En algunos casos el conflicto puede destruir la capacidad de actuar y provocar el desgarramiento del grupo u organización o incluso su disolución. Puede conducir también al desinterés o a la insurrección. En este sentido quien quiere destruir una organización puede comenzar promoviendo conflictos, tratando de reducir las alternativas de solución.*

*Algunas potencialidades constructivas del conflicto son: al interior del grupo y dependiendo del tipo de problema, puede despertarse una mayor unidad o integración social. En general, el conflicto permite expresar las tensiones productivas o creativas que, reprimidas, pueden debilitar al grupo o paralizarlo". (DOS, 1998)*

El problema de la basura y el rumor de expropiación de los terrenos de esta villa fueron motivos para que las personas de los seis sectores durante el mes de octubre de 2003 se movilizaran demandando atención del municipio. De este modo fue posible articular una estrategia de apoyo y de intervención desde el gobierno local con los copropietarios, despejando las dudas de los vecinos y recibiendo 17 container para el depósito de basura, por su parte ellos se comprometieron con promover la participación en el sector.

*"El conflicto no es visto como algo negativo o intolerable que hay que erradicar o hacer desaparecer a través de un orden artificial, sino que constituye un aspecto inherente a la sociedad, para lo cual sólo cabe prevenciones y procedimientos de resolución y encauzamiento". (CPU, 1987)*

*"Para Max Weber (1864 – 1920), por su parte, en las relaciones sociales también puede darse la lucha y/o conflicto cuando la acción se orienta con el propósito de imponer la propia voluntad en contra de la otra o las otras partes.*

*Para este autor, los conflictos pueden ir desde formas pacíficas, esto es, conflicto sin violencia física efectiva (el caso más ilustrativo al respecto es el de la competencia) hasta formas sangrientas, esto es, conflicto dirigido al aniquilamiento de la vida del contrario y desligado de toda regla". (CPU, 1987)*

En esta comunidad, quizás la controversia más visible, que en cierto modo no significó conflicto, fue aquella en que una de las copropiedades, el sector 6, constituyera su propia organización comunitaria debido a la falta de cohesión y el desinterés en lograr ciertos avances en la villa por parte de los residentes y dirigentes de la agrupación más antigua.

Evidentemente que los conflictos que puedan existir en este tipo de comunidades no son responsabilidad del comportamiento de tal o cual persona, de uno u otro dirigente, sino que más bien obedece a factores externos que constantemente amenazan a la sociedad.

*Los sentimientos o sus expresiones que afirman: "Tú eres malo, son personalizados; los sentimientos o la expresión de ellos que sostienen: "Lo que tú crees es diferente de lo que yo creo" son despersonalizados. Las situaciones personalizadas crean un ambiente de tensión y ansiedad y las situaciones despersonalizadas se prestan para la solución de problemas". (Filley, 1985)*

*"El conflicto contribuye también a liberar energías acumuladas y a superar la rutina de las relaciones sociales. Las tensiones hostiles son evacuadas a través del conflicto, lo que permite mantener el sistema.*

*En un conflicto en que las partes disponen de causas de expresión previstos por el sistema, los adversarios aparecen como oponentes o divergentes, pero no como enemigos". (DOS, 1998)*

*"Conflicto es la controversia entre individuos, grupos u organizaciones que se manifiestan en posiciones y/o acciones opuestas con respecto a intereses, valores, derechos, objetivos e ideas, en la que una parte busca conscientemente, ganar a costa de la otra y/o imponer su voluntad, pudiendo*

*llegarse, en casos eventuales y extremos, al recurso de la violencia". (CPU, 1987)*

## **Compromiso y Reconocimiento**

*"Cuando el conflicto no se termina por una victoria o una derrota, puede darse una resolución perder - perder, que busca un arreglo sobre la base de concesiones recíprocas para poner fin a un conflicto o prevenirlo, lo que exige una gran voluntad, coraje para dominar las pasiones y los intereses, los rencores y amarguras.*

*El reconocimiento respeta la integridad del otro en la diferencia, sin respetar la legitimidad de la diferencia el reconocimiento no es completo.*

*Otra importante forma de resolver conflicto es la resolución ganar - ganar, donde las partes consiguen identificar soluciones satisfactorias para sus problemas. Esta última forma que sin duda es la ideal, es la más conocida bajo el nombre de negociación, la cual por su importancia merece una atención esencial". (DOS, 1998)*

Por lo general, los conflictos que se producen en las copropiedades de viviendas sociales están relacionados con no respetar los deberes y derechos establecidos en la ley, en algunas ocasiones como, por ejemplo, las molestias que provocan los constantes pelletazos en muros y ventanas de un departamento ha significado que las personas han establecido demandas en el juzgado de policía local, y en otras circunstancias las personas agredidas han optado por abandonar la villa.

*"El conflicto social incluye toda actividad en que unos hombres contienden con otros para la consecución de sus objetivos. Sus dos tipos fundamentales son el conflicto directo y el indirecto.*

*Conflicto directo. Cuando los individuos o grupos se contraponen, se coaccionan, se perjudican o se destruyen mutuamente en el esfuerzo para alcanzar alguna meta.*

*Conflicto indirecto. Cuando los individuos o los grupos no obstruyen de hecho los propósitos de los demás, y sin embargo tratan de obtener sus fines de tal forma que dificultan la consecución de los mismos, por cualquiera otros".*  
(Mac Iver et al, Op. Cit.)

## **La Negociación**

Podemos entender por negociación los intercambios y procedimientos entre dos personas o representantes de grupos con ideas o intereses divergentes, en vistas a llegar a un acuerdo a propósito de un disentimiento en curso.

El método supone que existe consentimiento entre los participantes sobre esta manera de proceder. Así entendida, ella comprende el reconocimiento de derechos o al menos de algunos derechos y cualidades de los diversos interlocutores y el deseo de debatir, en principio con buena fe, diferentes causas sin querer imponer una solución unilateral, por tanto dispuestos a hacer concesiones.

### **Componentes De La Negociación:**

- ❖ Existencia de un conflicto o previsión de uno, actual o potencial.
- ❖ Reconocer al otro un mínimo de poder y aceptar comunicarse.
- ❖ Convicción de que vale la pena negociar, es decir, ceder un punto para lograr otro.
- ❖ Disposición de hacer un esfuerzo común y renunciar a tomar una decisión unilateral.

- ❖ Utilización de medios pacíficos.

### **La Negociación Basada En El Diálogo Evita:**

- ❖ Caer en la ilusión de un supuesto entendimiento total.
- ❖ Limitarse a un contexto de relaciones de autoridad impositiva o represiva.
- ❖ Buscar la solución al conflicto por la vía violenta.

### **Razones Por Las Cuales Negociar:**

- ❖ Las partes deben seguir trabajando juntas después del conflicto.
- ❖ Lo que está en juego es importante para ambas partes.
- ❖ El costo de la negociación es menor que el del conflicto.
- ❖ Nadie tiene asegurada la victoria y cualquiera de las partes tiene la capacidad de producir un grave daño a la otra.
- ❖ Las ventajas actuales de uno u otro no son permanentes, la correlación de fuerzas puede cambiar.
- ❖ La situación exterior puede presentarse favorable a la negociación.
- ❖ Las partes exteriores al conflicto pueden hacer presión sobre los protagonistas para obligarlos a negociar.
- ❖ Los otros medios utilizados no han dado resultados.

Es necesario ver que tanto la negociación como el conflicto son dos formas de tomar decisiones para modificar una relación social.

Toda negociación se relaciona sobre un trasfondo de relaciones de fuerza, la cual se manifiesta utilizando golpes de fuerzas durante el desarrollo de la negociación. Algunas negociaciones no son más que engaños para ganar tiempo en la espera de mejorar la relación de fuerzas.

## La Negociación Supone Diversas Calidades:

- ❖ Conocer los datos implicados.
- ❖ Ser paciente y perseverante.
- ❖ Tener un temperamento firme y atento.
- ❖ Saber escuchar.
- ❖ Poseer tacto incluso la “mentira elegante”.

*"Algo importante para tener en cuenta es que "todo no es negociable". Siempre hay principios y valores sobre los cuales no se puede transar sin perder la razón de ser, la independencia, la identidad o simplemente la libertad de maniobra". (DOS, 1998)*

En relación a los conflictos que se puedan desarrollar en los distintos áreas de copropiedad de la comuna de Lo Prado es muy importante el aporte del municipio ya que la misma ley de copropiedad indica que los gobiernos locales están facultados para educar y apoyar las iniciativas que tengan relación con las organizaciones que puedan generarse en este tipo de comunidades. Una estrategia de intervención podría iniciarse a través del registro de un catastro de las villas y copropiedades existentes, diagnosticar los problemas, necesidades y conflictos de los residentes y conformar comunidades, informando, educando y aplicando los contenidos de la ley que los rige.

Además, a través de las organizaciones de copropietarios eventualmente se lograría planificar, hacer, presentar, ejecutar y evaluar proyectos de desarrollo para la villa; también a través de la dinámica de las organizaciones los conflictos serían atendidos en su real magnitud creando y conformando comisiones de resolución de conflictos y de negociación.

## Capítulo III

### Participación y Organización Comunitaria

La participación tiene que ver con la generación de opinión pública, y en ese sentido los medios de comunicación informan y muestran lo que a ellos, a los periodistas, a los editores, les interesa, o bien desvían la atención de la gente a través de la farándula. A través de los medios y en forma reiterada observamos que siempre aparecen los mismos personajes, aquellos que se hacen llamar democráticos; además los periódicos publican, día a día, portadas con cuerpos, rostros y noticias que incentivan el mercado del sexo y del consumo. Pero los problemas reales de la gente no se analizan ni se discuten, al parecer no existe la voluntad de atender verdaderamente las dificultades que padecen los pobladores como, por ejemplo, la falta de trabajo, bajas remuneraciones, endeudamientos, abuso en los cobros, coberturas y planes de los sistemas de salud privados, escasez de recursos que tienen los municipios más pobre para atender a la comunidad, falta de equipamientos comunitarios e infraestructura en los sectores más pobres, mala calidad de las viviendas sociales y la falta de recursos financieros hacen posible el estancamiento y el subdesarrollo en las localidades más densamente pobladas y con mayor pobreza urbana, lo que genera un estado de pobreza permanente que impide que una gran mayoría de los habitantes disfruten plenamente del desarrollo que tanto se habla en los discursos oficiales, pero que la realidad nos muestra una situación totalmente distinta.

El concepto de participación, entendido como un proceso dinámico que tiene por finalidad ir integrando más personas en el quehacer diario y en la toma de decisiones, es por tanto *“en este sentido muy importante la formación de nuevos dirigentes a todos los niveles, y de nuevos estilos de trabajo en los dirigentes actuales. Esto supone no sólo formarse y actuar con nuevos métodos, sino toda una concepción de la realidad y la práctica, y de la vida.*

*La relación dirigente y base no puede ser verticalista ni paternalista, sino radicalmente democrática, lo que permite ir formulando y rehaciendo valores y formas de relación entre ambos". (Leis, 1989)*

Los conceptos de participación y de organización fueron tratados en este estudio como una forma de saber cuál es el grado de participación y de cómo asumen responsabilidades los copropietarios en el entendido que ellos mismos identifiquen y resuelvan sus propios problemas y conflictos, además como una forma de validar el trabajo social se indagó respecto a la dinámica colectiva y su organización con el objeto de potenciar, fortalecer y descubrir nuevos líderes sociales que asuman la responsabilidad de integrarse a los procesos de desarrollo del entorno de su comunidad, que ellos mismos sean capaces de aportar con elementos humanos y se comprometan a obtener recursos materiales y financieros a través de la participación de la comunidad y de los agentes institucionales estatales y privados.

*"Todo hombre tiene el poder o la capacidad de actuar en el mundo en que vive. De esta manera, el mundo se ha ido transformando en el curso de su historia y con ello la humanidad ha ido avanzando.*

*Participar es, precisamente, ejercer ese poder de actuar y transformar la realidad. Esto es muy importante para que los hombres se desarrollen y sean personas responsables, conscientes y libres.*

*Sin embargo, promover la participación no es tan fácil. Desde niños hemos sido educados para ser pasivos. En la familia, la escuela o el trabajo otros toman decisiones por nosotros y nos ordenan lo que hay que hacer.*

*Por otra parte, en nuestra sociedad la participación ha sido reprimida y hay pocos espacios donde practicarla. Además que la participación ha sido cuestionada, argumentándose que promueve el desorden y la*

*irresponsabilidad y que resulta ineficiente para resolver los problemas”.*  
(Mendizabal, 1981)

Siguiendo esta lógica de participación, el trabajo de desarrollo de la comunidad hoy en día resulta complicado y difícil en el sentido que para poder realizar obras de adelanto para el barrio se hace indispensable la cooperación y la participación de los “otros”, especialmente en los conjuntos de departamentos de viviendas sociales en donde todos son copropietarios, es decir son dueños de su unidad o departamento y también son propietarios de espacios comunes, por lo tanto necesitan trabajar colectivamente para el buen uso y aprovechamiento de los espacios comunitarios, actitud que lamentablemente no es posible observar en varios sectores residenciales de copropiedades en la comuna de Lo Prado.

En este sentido, Mac Iver y Charles H. Page plantean que *“los hombres no pueden asociarse sin entrar en cooperación, sin un trabajo conjunto en persecución de los intereses comunes o semejantes.*

*La cooperación directa incluye todas aquellas actividades que a las personas les agrada hacer juntas: jugar juntos, rendir culto juntos, labrar los campos juntos, trabajar juntos en mil formas diferentes. Lo hacen así porque el estar cara a cara constituye un estímulo para la realización de la tarea, o porque ello proporcione otras satisfacciones sociales.*

*La cooperación indirecta comprende todas aquellas actividades en que las personas efectúan tareas claramente desiguales que tienden a un solo fin”.*  
(Mac Iver et al, Op. Cit.)

En una de las organizaciones comunitarias existentes en la villa Coronel Santiago Bueras los dirigentes y delegados asumen distintas y variadas tareas; las funciones son determinadas por los distintos roles que deben

cumplir el presidente, secretario, tesorero, y los dos directores, ellos conforman el directorio titular de la organización, además son los encargados de dirigir, registrar los acuerdos del directorio y de las asambleas, resguardar los dineros y coordinar, apoyar y ejecutar los acuerdos que han sido aprobados, así es como se manifiesta el principio de la división del trabajo en donde cada persona combina sus diferencias, en este caso diferencia de funciones, para su mutua satisfacción o para un fin común.

García Letelier (1987) plantea que en los sectores populares de campesinos y pobladores de nuestro país la organización social es francamente deficitaria, no sólo en un sentido cuantitativo, sino también cualitativo, no obstante que, desde hace algunas décadas, se ha ido haciendo ostensible una fuerte penetración estatal y – en menor grado – privada, que se orienta a la promoción de estructuras organizacionales de base, funcionales a un mejoramiento de las condiciones de vida de dichos sectores. Abriendo un paréntesis asistencial, tal acción tiende a “proteger” a los sectores populares, desplegando con este objeto una suerte de biombo protector que toma la forma de un submodelo desarrollista, expresado en programas de desarrollo económico y social aplicados en su beneficio.

Precisamente, a través de los Gobiernos de la Concertación se ha estado desarrollando una serie de estrategias de acercamiento hacia los sectores más desposeídos, esto significa que hoy en los municipios existen distintos programas de ayuda hacia los pobladores, entre ellos el programa de pavimentación participativa, comuna segura compromiso cien, programa de asistencia financiera para condominios de viviendas sociales; además se han ido desarrollando y ejecutando proyectos que benefician a los sectores más pobres, pero estos proyectos son ideas de corto tiempo, de tres o seis meses, donde no existe una buena planificación, no se hace un diagnóstico de los problemas que afectan a la comunidad, no existe continuidad de los proyectos que signifiquen un desarrollo integral de lo local, las ideas de

proyectos no representan a la comunidad, por lo general son proyectos que a veces representan a un solo dirigente, por tanto la idea no nace ni se debate en una asamblea de vecinos, tampoco son evaluados por el conjunto de vecinos.

Además, este tema está relacionado con las interacciones y coordinaciones recíprocas que debieran existir entre gobierno central, gobierno local y comunidad, y por qué no decir que también debe manifestarse la colaboración y el aporte de las empresas privadas, las que francamente se quedan al margen de todo proceso de desarrollo local, siendo éstas generadoras de muchos males que existen en las comunas como, por ejemplo, la contaminación ambiental, el deterioro de los pavimentos y los ruidos acústicos de la locomoción colectiva, instalación de talleres e industrias en barrios residenciales, etc.

De vital importancia son las redes de apoyo que se puedan desarrollar en las comunas, especialmente en Lo Prado ya que es una comuna pequeña, densamente poblada, con escasos niveles de ingresos, caracterizada por que gran parte de su población cohabita en copropiedades de viviendas sociales. Lo Prado necesita recursos adicionales desde el gobierno central, requiere la coordinación de distintos profesionales y el aporte, apoyo y participación de todas las organizaciones sociales y de los distintos actores locales que asuman la responsabilidad y sientan la necesidad y la voluntad de contribuir al progreso y desarrollo de sus habitantes.

*“La primera, la más simple, la más universal de todas las formas de asociación es aquella en que un pequeño número de personas se encuentran “frente a frente” para el compañerismo, la ayuda mutua, la discusión de cuestiones que conciernen a todos, o para el descubrimiento y la ejecución de alguna política común. El grupo “frente a frente” es el núcleo de toda organización y ... se encuentra en alguna forma dentro de los más*

*complejos sistemas: es la unidad celular de la estructura social. El grupo primario, bajo la forma de la familia, nos inicia en los secretos de la sociedad. Es el grupo a través del cual como compañeros de juego y camaradas, damos primera expresión creadora a nuestros impulsos sociales". (Mac Iver et al, Op. Cit.)*

La XXIII Asamblea Mundial de la Salud llega a la siguiente conclusión: *"De esta manera, la política social expresa que el proceso de participación es un proceso global que debe abarcar todas las acciones de la sociedad. Esta participación para ser efectiva supone que es la sociedad como un todo la que debe intervenir en las decisiones, las cuales no deben ser el resultado de la intervención exclusiva de ciertos grupos, sino que debe existir una oportunidad idéntica para que todos los miembros de la comunidad puedan participar crítica y conscientemente". (Medina, 1995)*

Bajo esta lógica, en la Villa Coronel Santiago Bueras, precisamente en el sector 6, se creó una nueva organización comunitaria territorial, la Junta de Vecinos N° 22-C que tiene por finalidad atender los problemas que afectan a los vecinos copropietarios.

Con sus dirigentes pudimos trabajar un diagnóstico de los problemas más urgentes como, por ejemplo, tratamiento de los residuos sólidos, apropiación indebida de espacios comunes, falta de sede comunitaria y espacios recreativos, entre otros.

García Letelier en *Servicio Social y Desarrollo Local* (1989) indica que el sentido de progreso es inherente al ser humano. Se podría decir que representa su anhelo de liberarse de las cadenas que lo atan a la naturaleza. Por algo no sólo el hombre se esfuerza por rodearse de bienes materiales, sino también por desarrollar el conocimiento, vencer la enfermedad y, por qué no hasta la muerte. El afán por progresar es parte de la conducta

humana que no encontramos en el resto de los seres vivos que habitan el planeta. El hombre es un ser social, característica que le es inherente. Por tanto, las sociedades promueven su progreso, de donde surge otro mecanismo para desarrollar la energía por el progreso, cual es la socialización.

*“Los grupos nos ofrecen apoyo, seguridad, protección y una razón de existir. Si bien los grupos constituyen un puerto seguro en muchos sentidos, también tienen sus exigencias, Exigen obediencia y conformidad, nos piden que pongamos las necesidades grupales por encima de los personales, nos fuerzan a ceder parte de nuestra identidad personal y a llevar la máscara de la identidad grupal”.* (Morales, et al)

Bajo este prisma, el ser humano por naturaleza tiende a relacionarse con los demás con el propósito de ayudarse mutuamente y conseguir el bienestar individual, familiar y colectivo. Esta forma de asociación se practica en la escuela a través de los grupos de apoderados; en el barrio en torno al club deportivo y recreativo; en la comunidad por intermedio de la inserción en la junta de vecinos.

En este sentido, Marco Marchioni (s/a) en *Comunidad, Participación y Desarrollo* define el proceso comunitario como un proceso de mejora de las condiciones de vida de una determinada comunidad, es decir, no dirigido solamente a solucionar o mejorar una situación patológica o negativa, partiendo del supuesto que toda realidad es mejorable y que cada comunidad verá por dónde y cómo puede mejorar su situación y cuáles serán los aspectos, temas o problemas más prioritarios e importantes. Este proceso de mejora, por tanto, es un proceso continuo, aunque pueda producirse o desarrollarse por etapas, y no puede ser limitado o agotarse en proyecto o programa a tiempo (seis meses o un año).

Por su puesto que aquí cabe preguntarse ¿qué queremos?, y en este sentido las agrupaciones u organizaciones de vecinos deben hacerse parte de las decisiones que los puedan afectar a ellos, por tanto deben asumir responsabilidades y compromisos, establecer alianzas de colaboración mutua, planear nuevas estrategias de encantamiento por los temas sociales o comunitarios con el propósito que los pobladores asistan a las asambleas, discutir y analizar los temas contingentes que atañen a la comunidad, planificar con las autoridades locales proyectos de desarrollo local que perduren en el tiempo y que tengan impacto directo en los pobladores, además de aprovechar al máximo todos los recursos existentes.

El proceso comunitario se caracteriza por:

- ❖ Implicación y participación del conjunto de la población que va asumiendo paulatinamente un progresivo protagonismo en el proceso y se va dando una organización para ello.
- ❖ Una activa implicación de las diferentes administraciones: el gobierno local, los recursos técnicos, profesionales y científicos existentes, y las personas de un determinado ámbito local.
- ❖ Un uso equilibrado y coordinado de los recursos existentes, es decir, un papel activo de los diferentes profesionales, para poder contribuir al desarrollo y a la globalización del proceso comunitario.
- ❖ Indudablemente que en este proceso debe estar presente la colaboración y aporte del gobierno central y los particulares.

Así es como la comunidad se va formando y potenciando gracias al aporte de las distintas redes de apoyo, además de las buenas relaciones que debe existir entre las personas, contactos establecidos en forma recíproca, íntima,

amistosa, agradable y de respeto. La amistad se logra a través de los encuentros en reuniones, convivencia, etc., las personas se unen por un vínculo espiritual, por lo que de esta forma surge el aprecio, lo que va dando vida afectiva a la comunidad.

El contacto entre los seres humanos hace posible que éstos se acostumbren a tratarse y conocerse mutuamente, por tanto el trabajo en común impone el orden y disciplina, de este modo la *“vida comunal es posesión y goce mutuos, y es posesión y goce de bienes comunes. La voluntad de poseer y gozar es voluntad de proteger y defender. Bienes comunes, y males comunes: amigos comunes, y enemigos comunes. Males y enemigos no son objeto de posesión y goce, no son objeto de la voluntad positiva sino de la negativa, de la indignación y del odio, es decir de la voluntad común de aniquilamiento.”* (Tonnies, 1947)

En este sentido, el hombre integrado a la sociedad comienza a sentir la necesidad de participar de distintas formas en las instancias que se le presentan, con el propósito de alcanzar el bienestar individual y colectivo. Así es como, *“la participación es una conducta que contribuye a robustecer la estructura de la personalidad. Fortalece la autoestima, el sentimiento de valor propio. Conduce a que el individuo sea más seguro de sí mismo, más capaz de enfrentar circunstancias nuevas de angustia, mejor preparado para asumir la responsabilidad por su propio quehacer. Enfocado así, la participación no sólo tiene un valor instrumental; es un valor final, su propia justificación. Es la base de una filosofía social centrada en la capacidad de auto - desarrollo del hombre y, a través de ella, el camino principal hacia una sociedad más justa, más democrática, firmemente sustentada en una distribución más equitativa del poder.”* (Gyarmati, 1995)

Indudablemente que la participación no sólo es entendida en el sentido de hacer obras de adelanto local, sino que significa también aportar ideas, emitir

opiniones y tomar decisiones para lograr un mejor resultado de lo que se quiere hacer, esto necesita también del concurso de otras personas, que se articulen y actúen en comunidad.

*“La comunidad es una agrupación organizada de personas que se perciben como unidad social, cuyos miembros participan de algún rasgo, interés, elemento, objetivo o función común, con conciencia de pertenencia, situados en una misma área geográfica en la cual la pluralidad de personas interacciona más intensamente entre sí que en otro contexto.”*

(Ander – Egg, 1993)

Marchioni (op. Cit.) en *Comunidad, Participación y Desarrollo* plantea que toda comunidad está dotada de recursos técnicos y profesionales para atender a las demandas de la población. Resulta oportuno dejar en claro que la intervención comunitaria sólo puede hacerse con el concurso del conjunto de ellos y no puede ser llevada a cabo por uno solo, sobreponiéndose a todo lo que está funcionando.

En este sentido, se debe tener presente la coordinación permanente de los recursos existentes por lo tanto para que este proceso se dé, alguien tendrá que tomar la iniciativa y poner los medios mínimos para que se pueda llevar adelante, es decir, que alguno de los tres protagonistas tendrá que asumir el protagonismo inicial. Teniendo en cuenta las condiciones y el contexto actuales, lo más probable e incluso deseable, que la iniciativa la asuma la administración local, que tendrá que ser la primera interesada en promover este proceso de mejora, incorporando más decididamente la población a ello y haciendo un uso más adecuado de los recursos que se tengan.

Marchioni (Ibid) indica que aun siendo el gobierno municipal el que asume la iniciativa, tendrá que ir, de todas formas, implicando a los diferentes recursos, y evidentemente a los ciudadanos.

La iniciativa puede ser asumida por profesionales y/o técnicos que han tomado conciencia de la limitación de sus trabajos sectoriales y que consideran importante ir modificando algo en ellos y conseguir, a la vez, una mejor productividad de su profesionalidad, así como una mayor globalización de las diferentes intervenciones. Pero aun así, ellos tendrán que ir implicando a las diferentes administraciones por una parte y a los ciudadanos por otra; de otra forma su intento estaría destinado al fracaso y tendría que ser llevado a cabo con planteamientos de voluntariado de los profesionales, que es una hipótesis absolutamente inviable.

Sin duda que hoy en día el trabajo en la administración pública está siendo cada vez más técnico y profesionalizado, los municipios están en vías de modernizar sus servicios, reformar sus estructuras orgánicas, modificar las plantas del personal y mejorar sus remuneraciones, evidentemente que este sería un muy buen proyecto de modernización de los municipios siempre y cuando no sea una herramienta para que las autoridades locales hagan abuso de estas nuevas atribuciones, se espera que este proyecto de ley sea un instrumento aplicado eficientemente, sin favoritismos políticos ni aprovechamiento de los que gobiernan, en sentido contrario será la comunidad la que deba evaluar y pronunciarse sobre el comportamiento de sus autoridades.

*“Los procesos de desarrollo local suponen una importante participación de los actores locales. Muchas veces los procesos de desarrollo local han sido pensados, organizados y llevados a la práctica por técnicos en su oficina, pero sin participación de actores locales. “La primera hipótesis es entonces, que hay que propulsar las dinámicas endógenas” (Arocena, 1995), es decir, se necesita que los propios involucrados diagnostiquen y planteen sus problemas, que agudicen sus capacidades para resolverlos, y que finalmente empleen para ello el máximo potencial de sus recursos propios”.*

(Maureira et al, 1990)

Indudablemente que siempre hay que estar ejercitando el principio de la participación: dejar que sean las propias personas quienes diagnostiquen los problemas que a ellos les afectan, utilizando sus propios recursos; deben ser capaces de buscar formas de resolver sus problemas con el aporte y la colaboración de la municipalidad y de otros actores locales, es decir este es un proceso que busca necesariamente la integración.

*“Para Luis Le Bret se trata de replantear el problema del desarrollo, no tanto como la promoción de un “más tener” o un “más hacer”, como para lograr un “más ser”, un “más vivir” en cada hombre, en todas sus dimensiones como hombre y en todos los hombres. Desde este marco; Le Bret propone su conocida definición sobre el desarrollo: “la serie de pasos para una población determinada de una fase menos humana a una fase más humana, al ritmo más rápido posible, al costo financiero y humano lo menos elevado posible, teniendo en cuenta la solidaridad entre todas las poblaciones”. (Ander - Egg op. cit.)*

Para Marco Marchioni este proceso del desarrollo de la comunidad es dinámico porque se articulará y se desarrollará de diferentes maneras en el tiempo y en el espacio: no todo va a ser lineal y ascendente; habrá momentos de avances, otros de retroceso, momentos pacíficos y momentos conflictuales –aunque siempre en el ámbito de la convivencia civil y democrática -, éxitos y fracasos, como en todo proceso humano. Todo ello configura un proceso no estático (Marchioni, Ibid.).

Por otra parte, es dialéctico porque implica una relación mutante entre los tres protagonistas, en la que cada uno tiene que ejercer su propio papel, sus propias competencias y atribuciones de manera democrática y abierta. Esto tampoco es lo habitual y se conseguirá a lo largo del tiempo, en un caso más

y mejor, en otros menos y con más problemas, a veces con conflictos: gobernar con los ciudadanos no es lo mismo que gobernar para ellos.

En el caso específico de nuestro trabajo, la dinámica que se observa en el proceso de articular formas para la mejor convivencia entre los copropietarios y atender los problemas que los afectan, existen personas que sí quieren organizarse y hay otras que no quieren organizarse, algunos manifiestan la intención de asumir cargos y roles como dirigentes o delegados de block, pero existen otros que no tienen ninguna intención de participar en un proceso de organización de la comunidad, por su parte la municipalidad no ha realizado ningún esfuerzo por contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad en los conjuntos de departamentos.

El proceso comunitario no avanza si los tres protagonistas, gobierno central, administración local y comunidad, no avanzan cada uno en su propio ámbito y también en relación con los otros dos. Todo esto no es ni fácil ni inmediato y sobre todo representa un punto de llegada del proceso mismo y no, desde luego, un punto de partida ya existente.

Ezequiel Ander - Egg plantea que el desarrollo de la comunidad es definido como un proceso destinado a crear condiciones de progreso económico y social para toda la comunidad, con la participación activa de ésta, y la mayor confianza posible de su iniciativa.

Ely Chinoy (1982) en *La Perspectiva Sociológica* plantea que los hombres no se aíslan para buscar separados una solución al problema de supervivencia. Viven juntos y participan de una misma vida común que regula su existencia colectiva y les ofrece métodos para adaptarse al mundo circundante y para controlar y manejar, dentro de ciertos límites, las fuerzas naturales.

*“Cualquier proceso de desarrollo local debe contemplar: una gestión popular; debe estar presente un esfuerzo colectivo; debe darse una planificación con la participación activa de los habitantes; se debe tender a una democratización económica; una descentralización del aparato estatal; debe existir un nuevo tipo de relaciones entre profesionales y pobladores; municipios democráticos; entre otros, Pero simultáneamente “hay reclamos por la identificación de las peculiaridades históricas, presentes y futuras de las distintas localidades” (González, 1987) O sea, no basta con intencionar una serie de situaciones para detonar un proceso de desarrollo local, también hay que tener muy presentes condiciones muy propias de cada localidad, tienen que ver con su historia, con la presencia de identidad de los habitantes entre sí como colectividad, además con el territorio y todo lo que en él existe”. (Maureira et al, op. cit.)*

Resultados importantes y positivos del proceso comunitario son todos aquellos hechos, acontecimientos o acciones que llevan a la autonomía individual y colectiva de las personas y de los grupos: es decir, todo aquello que eleva el grado de autonomía de la comunidad y todo aquello que refuerza la creatividad, la capacidad de autogestión; en una palabra, todo aquello que disminuye o elimina la dependencia, sea del tipo que sea.

Otro indicador importante es la calidad de las relaciones entre los tres protagonistas, entre las personas que de una manera u otra participan en el proceso; entre los diferentes grupos, asociaciones o servicios que, por un lado, llevan adelante su propio proyecto y sus finalidades y, por el otro, saben relacionarse autónomamente con el proyecto colectivo. Por último, el proceso se mide por su capacidad de llegar al conjunto de la población y de saber o poder permitir y facilitar la integración de personas, grupos, colectivos que cargan con estigmas sociales o que sufren procesos de marginación y exclusión.

Todo proceso de desarrollo local debe estar previamente planificado para su ejecución y evaluación antes, durante y después de su realización *“el hecho de evaluar el proceso no es sólo una cuestión de técnicos que trabajan en ello. La evaluación tendrá que ser hecha por los tres protagonistas: así habrá una evaluación técnica, una de las administraciones implicadas y también una de la población. El proceso comunitario, no importa la forma oficial o institucional que adquiera es un hecho de democracia y es siempre un hecho público; por ello también la documentación es pública y además toda la información y los conocimientos de los que disponemos o que realizamos en el trabajo tienen que ser siempre devueltos a la comunidad, siendo este hecho uno de los elementos claves del proceso mismo”*. (Marchioni Ibid.)

“En relación a los procesos de evaluación respecto a los recursos financieros y profesionales y de cómo devolver la información a la comunidad es importante hacer saber que a fines de los años 80 hubo “una reforma de los municipios de la ciudad capital, éstos fueron subdivididos y se conformaron una serie de municipalidades homogéneamente “pobres”, carentes de servicios públicos, con habitantes de muy escasos recursos económicos (La Pintana, Peñalolén, Lo Espejo, Lo Prado, entre otros); también se crearon municipios homogéneamente “ricos”, con muchos servicios e infraestructura, con habitantes de altos ingresos (Vitacura, Las Condes)”. (Maureira et al, op. cit)

En la metodología del trabajo comunitario se debe introducir un elemento de mucha importancia que antes no se tenía presente, que es el tema del horario. *“Los horarios de las actividades comunitarias no son, en gran medida, los de la burocracia, de las administraciones y de los servicios. Las actividades comunitarias pueden tener lugar por las tardes/noches, así como los sábados, los domingos u otros días festivos, que es cuando la gente dispone de tiempo libre. Resulta evidente que una parte de los profesionales tendrán que tener un horario flexible, porque no podemos obligarlos a*

*trabajar horas voluntarias, además de cumplir con el horario que la administración actualmente les exige.”* (Marchioni, Ibidim)

La actividad comunitaria nos plantea desafíos importantes como es entender el trabajo social desde una mirada distinta, trabajar para y con las personas, desde los despachos y en la calle, en distintos lugares, diferentes horarios; ciertamente que esta acción debe ejercerse de manera programada. El proceso comunitario es un proceso educativo ya que todos aprendemos de él, siempre habrá experiencias que compartir a través de diálogos francos y directos, con una predisposición de escuchar con la mejor atención a todos los protagonistas, debe existir la voluntad de aceptar la diversidad de opiniones; además este es un proceso participativo ya que sin el concurso de las demás personas no se producen los cambios que requiere la comunidad, y en este sentido puede darse el caso que otras personas decidan por quienes realmente deben tomar iniciativas para su propio beneficio.

En el entendido de la participación ciudadana y a la función que les cabe a los distintos los gobiernos se puede inferir que este concepto se remonta a los inicios de los gobiernos de la Concertación, marzo de 1990, luego de un largo período de gobierno dictatorial y autoritario. En el proceso de transición a la democracia, el nuevo gobierno del Presidente Patricio Aylwin implementó reformas al Estado con el objeto de acercar el gobierno a la gente. Se crean servicios como el FOSIS, INJ, SERNAM, entre otros. Además, se modifica la Ley Orgánica sobre Gobierno y Administración Regional, que impulsa la desconcentración y descentralización de la Administración del Estado.

Durante el segundo gobierno de la Concertación, encabezado por el Presidente Eduardo Frei Ruiz Tagle, 1994, *“la participación ciudadana se vincula al concepto y a un Proyecto de Modernización del Estado, que contempló un financiamiento especial gestionado por el BID. En este proyecto se impulsó una revisión y reforma de los servicios públicos,*

*tendientes a mejorar su eficiencia y la calidad del servicio directo a la gente. Asimismo, se promueven normativas para los diversos servicios públicos que incluyen participación de los ciudadanos en sus procesos de toma de decisiones sobre políticas y programas de interés de los ciudadanos, cuyo ejemplo más destacado es la Ley N° 19.300 de CONAMA. En el ámbito local también se produce una modificación a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, que tiene un capítulo especial sobre participación que establece la obligatoriedad de los municipios de dictar ordenanzas de participación ciudadana y de establecer los mecanismos de la misma". (Secretaría General de la Presidencia, 2002)*

*"La posibilidad de llevar adelante planes comunitarios depende en gran medida de la voluntad de las diferentes administraciones implicadas –a partir de la administración local municipal- de integrar sus respectivos recursos y aportaciones, así como de coordinar sus esfuerzos más allá de intereses de partido y más allá de un equivocado protagonismo. La continuidad de un plan no puede depender de los cambios políticos que se den a nivel institucional ni tampoco de criterios exclusivamente subjetivos de las diferentes administraciones". (Marchioni, Ibidim.)*

Los planes de desarrollo local hoy en día necesitan de la participación de las personas en forma individual o a través de las organizaciones sociales territoriales como son las juntas de vecinos, y de organizaciones funcionales tales como los clubes deportivos, centros de madres, centros juveniles, comités de adelantos, clubes de adultos mayores, talleres laborales, centros artesanales, agrupaciones étnicas, centros de padres y apoderados, grupos ecológicos, grupos de acción solidaria, agrupaciones religiosas; además de las organizaciones de copropietarios u otras agrupaciones sociales vinculadas al quehacer local; todas ellas junto al gobierno local deben plantearse estrategias participativas innovadoras para crear los planes de desarrollo comunal, es decir estos planes no deben hacerse sólo en los

escritorios de los funcionarios sino que debe primar el concepto de participación real y efectiva, diagnosticando los problemas en la calle, en la esquina, en el barrio, en la sede social, dinámica que debe involucrar necesariamente a las personas afectadas con el objeto que sean ellos mismo quienes decidan, en conjunto con la administración local, una solución a sus demandas y necesidades.

Los planes de desarrollo comunitario que no contengan la participación de la comunidad a través de sus organizaciones es un plan que no recoge las necesidades y aspiraciones de la gente, por tanto se puede traducir en un plan que no aporta al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y tampoco permite la participación de los vecinos en el desarrollo local de los distintos barrios.

Una función importante desempeñan aquí las asociaciones de organizaciones ya que permiten la promoción y el acercamiento a otras agrupaciones y el fortalecimiento de ellas mismas, por lo que las actividades y el funcionamiento en redes, en interacción, tendrá un resultado más eficiente y eficaz en la obtención de resultados positivos.

*“En su primera cuenta a la Nación, 1° de mayo de 2000, el Presidente Ricardo Lagos confirma la voluntad del Gobierno de fortalecer la participación ciudadana en la gestión pública y compromete cinco líneas de acción gubernamental para hacerla efectiva:*

- ❖ *Generar iniciativas hacia una gestión pública participativa.*
- ❖ *Incorporar la participación ciudadana en el diseño y evaluación de las políticas y programas públicos.*
- ❖ *Promover acciones para el fortalecimiento de las organizaciones de la sociedad civil.*
- ❖ *Promover la articulación permanente entre Sociedad civil y Estado.*

- ❖ *Promover los vínculos regionales y locales para la promoción de los derechos ciudadanos*". (Secretaría General de la Presidencia, 2002)

Actualmente en la comuna de Lo Prado existen 48 organizaciones territoriales (juntas de vecinos) y aproximadamente 500 organizaciones funcionales (clubes de adultos mayores, centro juveniles, centros de madres, clubes deportivos, etc.), también existen otras agrupaciones como asociaciones gremiales, sindicatos de ferias libres y ferias persas, agrupaciones religiosas, cámara de comercio, entre otras; además están emergiendo organizaciones nuevas: ecologistas, centros de desarrollo social, agrupaciones de protección a los animales, organización provisoria de copropietarios, etc.

Esto nos indica que existe interés en pertenecer a una organización social, pero no tenemos la información precisa que nos señale la real participación que existe en estas agrupaciones.

Por lo tanto, la estrategia de desarrollo local implementada en el municipio deberá considerar el fortalecimiento de todas las unidades, especialmente la Dirección de Desarrollo Comunitario para que a través de ésta se ponga énfasis en lo social y en diseñar estrategias nuevas de acercamiento a la gente, aplicando un trabajo en conjunto con las personas y con los dirigentes sociales, coordinado las distintas acciones con las otras unidades del municipio, en forma planificada y utilizando los recursos financieros y humanos de la mejor forma posible.

*"Las organizaciones sociales reconocen las tensiones por las que cruzan actualmente (baja representatividad de intereses colectivos, bajo nivel de convocatoria a los miembros de las comunidades, entre otros), sin embargo han sido y continúan siendo un espacio para el ejercicio de una convivencia*

*democrática. En este sentido son un espacio, en lo cotidiano, privilegiado de participación ciudadana.*

*Desde allí que urge fortalecer las diversas expresiones organizativas (históricas y emergentes) de la comunidad. Uno de los medios es a través de la asesoría técnica y financiera de sus proyectos y acciones. Los Departamentos de Organizaciones Comunitarias de los Municipios, a través de sus equipos técnicos, ocupan un espacio de privilegio en lo local para el apoyo en la elaboración de propuestas participativas, que vinculen efectivamente los intereses colectivos de la comunidad". (Godoy et al, 1997)*

En materia de participación ciudadana, Lo Prado plantea los siguientes objetivos, entre otros.

- ❖ *"Conocer las inquietudes de la comunidad o de sectores e ella frente a temas y materias de relevancia comunal.*
- ❖ *Recibir opiniones de la comunidad o de sectores de la misma respecto a temas que tengan interés comunal.*
- ❖ *Recibir aportes o sugerencias para promover el desarrollo local.*
- ❖ *Posibilitar la búsqueda de soluciones compartidas para problemas comunes tanto generales como localizados.*
- ❖ *Obtener de la ciudadanía pronunciamientos sobre materias de interés local" (Ordenanza Participación Ciudadana Comuna de Lo Prado, 1996).*

Durante el inicio del gobierno comunal del actual Alcalde, Santiago del Campo Edwards, las organizaciones sociales y la comunidad participaron en ocho Cabildos Ciudadanos. Para ello, simbólicamente se subdividió la comuna en cuatro sectores y en ellos, en las escuelas, se desarrollaron 4 cabildos territoriales y 4 cabildos temáticos: salud, educación, juventud y deporte. En estos encuentros, con asistencia promedio de 120 personas por cada jornada, la comunidad planteó sus inquietudes y problemas: falta de

luminarias, falta de semáforos, problemas de residuos sólidos, falta de áreas verdes, falta construcción de veredas, drogadicción, etc.

Luego, durante el año 2001, se realizaron 20 asambleas comunitarias, en las escuelas y sedes sociales. Este ejercicio democrático y de consulta a la ciudadanía se hizo a través de las distintas unidades vecinales de la comuna.

Por tanto, a través de esta iniciativa se recogieron las opiniones de los pobladores, en tanto que el municipio ha ido respondiendo paulatinamente a las demandas de los vecinos, de acuerdo a los recursos financieros disponibles.

Las juntas de vecinos son los órganos mediante los cuales los pobladores canalizan sus problemas. Su principal acción educativa comunitaria debe centrarse en generar un espacio para el ejercicio de la convivencia democrática, fortalecer y potenciar las iniciativas de los vecinos, expandir en su territorio una acción social, colaborar en los planes de desarrollo comunal, promover la elección de sus integrantes y representar los intereses colectivos de una comunidad, entre otras materias.

Los dirigentes sociales de estas organizaciones en un diagnóstico comunitario, plantean que el aparato municipal está distante, alejado de las necesidades e intereses de la comunidad y de las organizaciones. Al respecto uno de los dirigentes señala:

*“Nos invitan a participar en cosas que ellos piensan (se refiere a los funcionarios municipales) pero, no les interesa lo que nosotros le decimos... Nos responden que para el otro año, para éste ya no hay presupuesto... pero, que pasa que nosotros tenemos la gente hoy con esas necesidades y no mañana”. (Godoy et al, op. cit.)*

Indudablemente que aquí es necesario recordar los discursos que señalan: “debemos estar cerca de la gente, conocer sus problemas y hacerlos partícipes en este proceso democrático, cualquier otra fórmula que vaya en contra de estos principios atenta contra el progreso y desarrollo de país”.

*“Las organizaciones comunitarias, sean territoriales o funcionales, constituyen la base de participación que la sociedad civil tiene como herramienta para impulsar el desarrollo y bienestar desde su propia realidad.*

*Sin embargo, como de hecho ha sido, históricamente existe y seguirá existiendo un sector de la sociedad que no obstante ser ciudadanos con todos sus derechos vigentes, no han resuelto necesidades tan primarias y vitales como el de la vivienda, situación que les impide establecer sólidamente su núcleo familiar y por lo tanto no están posicionados para actuar en función del interés general (el joven o madre de familia que “mal vive” allegado, no se interesa por el tema del deporte, de la cultura, de la pavimentación, etc.). Estos segmentos de la sociedad que comprensiblemente sólo se concentran y organizan para resolver un problema concreto, no encuentran aún la forma de vida legal para su organización y suelen ser sindicados como un foco de distorsión de los intereses de la comunidad”. (Asociación Chilena de Voluntarios, 1997)*

*“Para nosotros la democracia es un proceso siempre perfectible y ella no puede imaginarse sin una verdadera participación. Esta participación no debe limitarse sólo a votar cada cierto tiempo para elegir autoridades; implica involucrar a las personas en decisiones que las afectan, a través de organizaciones sociales fuertes.*

*Pero participación es un concepto del cual todo el mundo habla y cuesta mucho concretarlo en la práctica... Ese es nuestro desafío: cómo generamos*

*en el Estado instancias para participar a las cuales tengan acceso las organizaciones". (Secretaria General de Gobierno, 1998)*

Simplemente, nosotros pensamos que esto se logra con la voluntad de querer construir verdaderamente la democracia, en donde todos tengan cabida, existan más de "dos" opiniones, se potencien nuevos líderes sociales y políticos, dar oportunidades a las personas para que expresen sus opiniones; en fin, creemos que todo es posible si nos permitimos humanizar más a la sociedad.

*El estado ha entrado en un proceso de Modernización lo que significa un mejor servicio al usuario; como dirigentes no debemos estar ajenos a este tema porque debemos realizar cambios en nuestro actuar. Cómo llegar mejor a la gente, cómo hacer de la organización comunitaria un espacio atractivo para jóvenes y acogedor para los adultos mayores... capacitarnos para enfrentar mejor los problemas nuevos que nos trae el mundo moderno, crear mecanismos de información que nos permitan fundamentar sólidamente frente a la autoridad... Tenemos que ser agentes de cambio y propuestas, no debemos olvidar que las Juntas de Vecinos forman parte de los Gobiernos locales; todo lo que pasa en su territorio les compete: la salud, la educación, etc.". (Aros, 1998)*

*El dirigente debe facilitar la democracia y participación en el grupo. En esto tiene un rol importante que cumplir. Algunas de las habilidades que lo pueden ayudar a promover la participación son: motivar y entusiasmar al grupo a participar, a opinar, a proponer ideas; facilitar la comunicación entre sus integrantes, y tomar las decisiones democráticamente*

*Una de las principales causas de las dificultades que encuentran los dirigentes para realizar su labor, es la situación nacional actual. En la medida que nos se permita la participación de los distintos sectores sociales*

*(obreros, pobladores, campesinos, estudiantes, etc.) en la marcha del país, los dirigentes se ven limitados en su labor. Ellos no son reconocidos como portavoces de las organizaciones ante las autoridades; por lo contrario, hay un clima de miedo e inseguridad que hace que los dirigentes corran permanentemente riesgos". (Mendizabal, 1981)*

*"Como muestra de la voluntad política de avanzar hacia una gestión participativa en el Estado, el gobierno gestionó un préstamo del BID destinado a cumplir un programa de "Innovación para el fortalecimiento de la alianza entre la sociedad civil y el Estado". Este programa tiene cuatro componentes:*

- ❖ Fortalecimiento de la sociedad civil.*
- ❖ Participación ciudadana en las políticas públicas.*
- ❖ Fomento del voluntariado.*
- ❖ Comunicación de buenas prácticas.*

*La voluntad del compromiso del Presidente Lagos de ampliar la participación ciudadana en su gobierno se expresó con el concepto de "gobernar con la gente". Este concepto expresa una realidad compleja que conlleva una ampliación del concepto de participación ciudadana entendida sólo como el hecho de sufragar para ser "representado" por los gobernantes, a una participación entendida como la incorporación de la sociedad civil en la gestión de las políticas y programas públicos. Asimismo, implica que la sociedad civil y quienes actúan en la administración del Estado establezcan una relación de cooperación distinta a la que se ha practicado hasta la fecha, lo que se ha llamado "nuevo contrato social".*

*El "nuevo contrato social" tiene como características una interlocución de un Estado que ya no tiene todas las soluciones y una sociedad civil que adquiere capacidades y protagonismo en la solución de problemas y*

*consecución de sus necesidades". (Secretaría General de la Presidencia, 2002)*

*"El tema de la participación ciudadana ha sido enfocado por quienes hacen gestión pública, como un factor de modernización de la gestión estatal. Es decir, con un sentido instrumental, la participación se ve como un medio para multiplicar y ampliar capacidades del aparato público para resolver problemas, en especial en el campo de la aplicación de la política social. Los directivos de los proyectos modernizadores del sector público enfatizan dos aspectos, el tema de la calidad de los servicios y el de la centralidad del usuario de servicios o de productos del sector público. Sin embargo, en los estudios efectuados se concluye que hoy día no hay una activa demanda de parte de la comunidad local o del ciudadano individual, sino que hay una propensión a abstenerse de participar en organizaciones, o a través de canales formales o institucionales de participación. En esta línea, se observa una disposición a participar más bien en "acciones participativas", caracterizadas como proceso de corto plazo, acotados en el tiempo y con productos o resultados claros que no arriban a madurar en organizaciones permanentes y estables de la ciudadanía". (FLACSO, 1998)*

La experiencia y la recopilación de información nos indican que en el año 1998, en el sector 1 de la villa Coronel Santiago Bueras, la municipalidad invirtió recursos financieros a través de la instalación de juegos infantiles, construcción de áreas verdes y luminarias, proyectos que fueron ejecutados por el gobierno local sin la participación de la comunidad ya que en este sector no existía ni existe ningún tipo de organización, lo que ha significado que hoy sólo se conservan las luminarias, las otras instalaciones están en mal estado debido al descuido y la falta de mantención por parte de los vecinos residentes.

Según Patricio García Letelier en *Servicio Social y Desarrollo Local* (1987), el proceso participativo, que psicológicamente y políticamente se organiza en toda sociedad, puede ser instrumentalizado, es decir, controlado, para convertirlo en una herramienta coadyuvante al progreso económico y social, expresado como mecanismo de las políticas de desarrollo. Como instrumento de cambio la participación es un proceso provocado deliberadamente, orientado a lograr la incorporación activa de toda o parte de la población al desarrollo nacional, regional o local. En particular este tipo de participación busca mejorar la posición de algunos sectores sociales más débiles en relación con el conjunto de actores que participan en el proceso. Por la naturaleza del mismo es importante que la autoridad política dé a conocer su opinión sobre el tema.

En cuanto instrumento de cambio, la participación según Patricio García Letelier, tiene las siguientes características:

1. Es organizada: ya que no es un simple movimiento de masa informes, sino de estructuras territoriales y funcionales mediante las cuales se pueden canalizar propósitos y acciones destinadas a promover el desarrollo local y el progreso económico y social.
2. Es consciente: la promoción de la participación deliberada supone motivar y “concientizar” para la incorporación al proceso de desarrollo. Esta característica supone, según Freire (2002), dos niveles de conciencia: 1) la toma de conciencia, que permite saber qué ocurre, cuál es el problema, informarse acerca de las características del asunto, reflexionar sobre él.
3. la acción consciente, es decir, la voluntad de intervenir para revertir o reorientar la situación - problema.

4. Es responsable: quienes participan asumen un papel responsable, deben ser capaces de responder de sus actos. Esto es sinónimo de prudencia en el actuar, evaluando los riesgos, pero también asumiéndolos. Esta característica en el proceso participativo es signo de madurez cívica y comunitaria, en oposición al aventurerismo y la improvisación.

¿ Por qué darle importancia hoy a la participación ciudadana ?

La Secretaría General de la Presidencia plantea, en primer lugar, porque se considera que la participación ciudadana es un pilar del fortalecimiento de la democracia y de la gobernabilidad democrática. La incorporación de la sociedad civil en la gestión pública le permite estar más cerca del ejercicio de la responsabilidad pública, e incluso tener responsabilidad en ella. Así lo expresa el Gobierno cuando dice que la intención de la participación es “la incorporación de la sociedad civil en los procesos de toma de decisión sobre asuntos públicos, fortaleciendo sus confianzas y certezas hacia el accionar estatal. Confianzas y certezas que deben estar respaldadas en iniciativas concretas, que desde el Estado y la sociedad civil se promuevan para fortalecer la legitimidad del sistema democrático, a través de la instalación y la práctica regular de la corresponsabilidad ciudadana”. La participación ciudadana en las distintas etapas del ciclo de la gestión pública permite, entre otras cosas, validar la planificación y distribución de los recursos; recoger e incorporar la capacidad de propuesta y la innovación de la sociedad civil; establecer el control social en la ejecución y pedir cuentas y evaluar los resultados.

En segundo lugar, porque se considera que una sociedad civil fuerte y organizada y un Estado moderno, en mutua cooperación, son requisitos necesarios para lograr el desarrollo esperado que se expresa en la Visión de

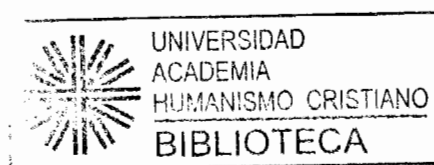
Chile incorporado al grupo de países desarrollados para el bicentenario (2010).

En tercer lugar, porque la participación ciudadana es considerada un valor asociado a otros valores de la convivencia social que identifican la propuesta política de los partidos de la concertación. En efecto, la construcción de una sociedad con justicia social, que se esfuerza por crecer con igualdad, que reconoce y respeta la diversidad, etc., requiere de un trabajo del Estado en relación directa con la propia ciudadanía.

*“La participación frente a los problemas de la ciudad y la vivienda son propios de la ciudadanía. No es muy difícil convocar para discutir acerca de cómo hacer el barrio, cómo hacer la comuna, cómo imaginarla desde el punto de vista no sólo físico, construido, sino también de las relaciones internas que se desarrollan en cada comuna. Durante los cuatro años del gobierno de Aylwin, se realizaron políticas de viviendas distintas a las diseñadas por los técnicos que formularon el Programa de la Concertación. La racionalidad de muchas de las acciones provino de lo que las propias personas pensaban. Por ejemplo, se cambiaron los esquemas de postulación de puntajes para la adquisición de vivienda, se favoreció a la mujer jefa de hogar y a las postulaciones colectivas. Se reunió a los comités de allegados y a la gente sin casa, con el objetivo que visualizaran que había muchos igual que ellos, y que aunque se duplicara el número de viviendas faltaban 800 mil viviendas. La misma gente ayudó a determinar las prioridades de los puntajes, así como a aceptar que había un horizonte de tiempo que esperar ya que si se cumplían los requisitos esto iba a funcionar. Se escuchó e hizo participar a las personas en decisiones tales como aumentar la pavimentación y crear parques, aunque hubo problemas de aceptación, derivados de aquella idea de la seguridad que afirmaba que se robarían todas las plantas, quebrarían los faroles y se robarían los asientos”. (FLACSO, 1998)*

El ejercicio práctico de la democracia efectiva y real está muy relacionado con el tema de la participación, de cómo los agentes del Estado y de los gobiernos locales se relacionan con las personas, nosotros visualizamos que quienes detentan el poder usan como discurso el querer traspasar responsabilidades conjuntamente con escuchar y considerar la opinión de los demás, efectivamente hay un mayor acercamiento a la gente pero sólo en ocasiones específicas, cuando se quiere conseguir algo de ellos, en época de elecciones.

## II Parte: Marco Referencial



## Capítulo IV

### El Problema de la Vivienda Hoy

Los habitantes de condominios de viviendas sociales, han pasado de la satisfacción de contar con departamentos propios 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 preparación con la que se vieron habitando una vivienda y compartiendo bienes comunes, bajo las normas del régimen de copropiedad.

La experiencia de vivir en copropiedad, tiene características particulares que la diferencian del habitar en casas, en donde la propiedad es exclusiva. En el régimen de copropiedad cada copropietario es dueño exclusivo de su vivienda y a la vez comparte los bienes que son de dominio común. Sin embargo, la mayor parte de los habitantes de viviendas sociales no saben que viven en copropiedad, no saben que cuentan con bienes comunes que deben administrar, ni que hay una Ley y su Reglamento que rige las copropiedades y que establece derechos y deberes para quienes los habitan. Habitar en copropiedad, puede presentar tanto ventajas como desventajas. Entre las principales ventajas, se reconoce mayor seguridad, acceso a bienes comunes y costos menores al compartir gastos comunes.

Las desventajas de vivir en condominios de viviendas sociales tienen relación con aspectos físicos y sociales, lo hacen en muy malas condiciones, primero porque habitan viviendas pequeñas, de 36 m<sup>2</sup>, y de mala calidad, con altos índices de precariedad del entorno.

La solución habitacional dada por el Estado ha sido deficiente, no sólo desde un punto de vista arquitectónico, sino que principalmente porque consideró el desconocimiento de los futuros habitantes de condominios de viviendas

sociales respecto a lo que significa vivir en copropiedad. No se les informó respecto de la ley, no se les explicó que tenían que vivir de acuerdo a un reglamento interno y menos se les apoyó en las organizaciones de la administración de los bienes comunes.

De este modo, es evidente la responsabilidad del Estado en los problemas actuales en las familias que viven en condominios de viviendas sociales, lo que con el tiempo se ha convertido en una deuda social pendiente del Estado, para con un importante conjunto de barrios que hoy en día le dan rostro a la pobreza urbana.

Hoy, las políticas sociales de gobierno en materia de vivienda han implementado a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanización un Programa de Asistencia Financiera para Condominios de Viviendas Sociales que consiste en que las personas que habitan en conjuntos de departamentos puedan organizarse en función a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria con el objeto de postular un primer proyecto de Formalización del Reglamento, una vez llevado a cabo este trámite los copropietarios podrán postular proyectos de mejoramiento de su entorno. El concurso de estos proyectos requiere del aporte de los vecinos, los copropietarios deberán aportar entre un 5% y un 30% del costo total por cada proyecto. Además, estas iniciativas requieren también del aporte de los municipios en un porcentaje del 13%, en el caso de la comuna de Lo Prado, el aporte mayor lo hace el Gobierno Central a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

La nueva ley de copropiedad se construye en el inicio de una reparación social, ya que como instrumento legal brinda posibilidades para mejorar la calidad de vida de las familias en términos sociales y materiales, y porque en ella se plantea la posibilidad de contar con un Reglamento Interno de Copropiedad, además de otras iniciativas que mejoren la convivencia entre los vecinos.

## **La necesidad de la vivienda social y sus programas**

En las décadas anteriores a 1990, la realidad del sector vivienda mostraba un déficit habitacional en aumento, ya que las nuevas viviendas producidas año tras año no eran suficientes para atender las necesidades organizadas por el crecimiento de las familias y la reposición del deterioro del stock de viviendas existentes. El deterioro de la situación habitacional afectaba en mayor medida a las familias más pobres de la población y comenzó a manifestarse a través de los comités de allegados.

Entre 1968 y 1973 el aumento del déficit habitacional se expresa en el surgimiento de asentamientos precarios y espontáneos, carentes de servicios básicos de urbanización y de sustento legal en la ocupación de terrenos, formando los cinturones marginales de las grandes ciudades, este fenómeno se masificó a través de las tomas de terrenos y el establecimiento de los campamentos. A partir de 1973, la invasión de terrenos fue violentamente reprimida por el gobierno militar. Sin embargo, la presión de los nuevos habitantes sin casas siguió existiendo en las grandes ciudades. El aumento de la densidad ocupacional del stock de viviendas existentes significó comenzar a compartir la misma vivienda/sitio dando forma posteriormente a los comités de allegados.

A través de la acción del gobierno militar comenzó a implementarse, en 1984, la creación del Programa de Vivienda Básica que cuenta con una asignación del beneficio consistente en un subsidio habitacional, hoy existen diferentes programas de viviendas:

Programa de Vivienda Progresiva que consiste en subsidios otorgados por el Estado a través del Serviu, que no se devuelve y que permite aumentar el número de viviendas en un mismo terreno. Está dirigido a familias allegadas y que cuenten con disposición del propietario de venderles o cederles parte

del terreno para construir en él. También sirve para que el propietario pueda ampliar su vivienda de Primera Etapa Progresiva, aquella que tiene construido sólo baño y cocina.

Para la construcción de la primera etapa no debe ser propietario o signatario de una vivienda o infraestructura sanitaria, ni haber recibido con anterioridad un subsidio habitacional. Para estos casos el subsidio es de 132 UF y la persona debe tener un mínimo de 10 UF en una libreta de ahorro.

Para la segunda etapa el Estado subsidia en 18 UF, el postulante debe tener 5 UF en su libreta de ahorro. Esta etapa permite consolidar la vivienda con una construcción de 18 metros cuadrados, los cuales corresponden a dos dormitorios que se adosan a la primera etapa.

El costo total de las dos etapas es de 202 UF y su financiamiento consiste en que el Estado aporta un subsidio de 150 UF el postulante, 52 UF. Así se permite la construcción de 42 metros cuadrados que incluye baño, cocina, living - comedor y dos dormitorios.

### **Los nuevos programas de viviendas sociales del SERVIU contemplan:**

**Fondo Solidario de Vivienda** para familias sin acceso a crédito que deben postular en grupo, estar patrocinadas por una entidad organizadora y presentar un proyecto habitacional aprobado por la municipalidad respectiva.

El requisito es estar constituido como mínimo por 10 familias que no hayan recibido subsidio habitacional o vivienda y estén inscritas en el Serviú, el grupo debe tener personalidad jurídica y acreditar propiedad del terreno, cada familia debe tener abierta una cuenta de ahorro y un plan para reunir 10 UF, justificar situación de pobreza con ficha CAS II al día, no ser propietario (a) de vivienda.

**Vivienda Social Dinámica sin Deuda** para familias sin acceso a crédito que podrán postular, en forma individual o grupal, a viviendas en conjuntos habitacionales Serviu.

El requisito es estar inscrito en el Serviu, justificar situación de pobreza con ficha CAS II al día, no ser propietario de vivienda, cumplir con un ahorro mínimo de 10 UF.

**Subsidio Nueva Básica** para familias con acceso a crédito hipotecario que podrán postular, en forma individual o grupal, a un subsidio entre 100 y 140 UF para la compra de vivienda de hasta 600 UF, nuevas o usadas.

El requisito es estar inscrito en el Serviu, no haber recibido subsidio habitacional o vivienda, no ser propietario de vivienda, cumplir con un mínimo de 20 UF de ahorro.

Durante 1990 y 1994 se cambiaron los esquemas de postulación y de puntajes para la adquisición de vivienda, se favoreció a la mujer jefa de hogar y a las postulaciones colectivas. Se reunió a los comités de allegados y a la gente sin casa, con el objetivo que visualizaran que había muchas personas igual que ellos, y que aunque se duplicara el número de viviendas, faltaban todavía muchos años para tener casa para todos, porque el Estado necesitaba construir 800 mil viviendas más. La misma gente ayudó a determinar las prioridades en los puntajes, así como a aceptar que había un horizonte de tiempo que esperar y que si se cumplían los requisitos esto iba a funcionar. Se escuchó e hizo participar a las personas en decisiones tales como aumentar la pavimentación y crear parques. El leasing habitacional, que aparece como algo sofisticado, un contrato de arrendamiento, una promesa de compraventa con un subsidio diferido, se diseñó como respuesta

muy concreta para aquellos que no pueden hoy día ahorrar y que les cuesta mucho justificar la renta para obtener crédito hipotecario.

Hoy se requiere una nueva mirada de la modernización del Estado, ya que el Estado de hoy día es insuficiente para abordar eficientemente el tema del desarrollo social. El Estado debe auto cuestionarse, evaluar su institucionalidad, sus políticas; sus programas sociales deben beneficiar a las personas más necesitadas. En materia de vivienda, debe prestar una atención más dedicada a resolver los problemas y necesidades que afligen a las personas y a los grupos organizados, especialmente en construir más y de mejor calidad las viviendas sociales, es decir potenciar y apoyar el desarrollo social y local de cada comuna, en lo particular en aquellas localidades con más carencia de recursos.

Lo que se realiza en políticas públicas de viviendas con participación del Estado, grupos y personas privadas y grupos organizados, en vez de ser una carga para el Estado, debería ser tomado como una oportunidad, en una acción que permitiera dar una nueva orientación de las políticas públicas recogiendo la visión de la ciudadanía. Se requiere un Estado fuerte, pero que se vea claramente lo que piensa, quiere y hacia donde se orienta. Para eso el Estado debe compartir el poder, incorporar e internalizar lo que la sociedad civil, compuesta por gremios, empresas, asociaciones, iglesias, comunidades, grupos de vecinos; plantea como temas de interés público, considerando que estos temas son de todos y es deseable que la mayor cantidad de ciudadanos tenga opinión e interés sobre ellos. Se requieren cambios desde el Estado central y los gobiernos locales en materia de información y de gestión, procedimientos que potencien al Estado para que sea más fluido y opere mejor.

Adicionalmente, este proceso de modernización del Estado entraña responsabilidades para aquellos que están pidiendo más oportunidad de

participar como son los grupos organizados, entre ellos, las juntas de vecinos, los grupos culturales y artísticos, los talleres laborales, los grupos étnicos, los comités de vecinos, entre otros.

La solución del problema de la vivienda en Chile es un tema cada vez más complejo, especialmente en sectores densamente poblados como son aquellos que se ubican en la Región Metropolitana debido a la migración de familias desde el campo a la ciudad.

Esto ha significado que en sectores poblacionales se concentre mucha gente que viven de allegados, pues carecen de una vivienda que les permita concretar las aspiraciones que tiene toda persona como es la seguridad y la protección de los componentes del grupo familiar.

El problema de la densidad poblacional existe en la Región Metropolitana y la falta de terrenos disponibles para la construcción de viviendas es cada vez más frecuente.

Los programas de viviendas impulsados por el Estado, a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo han resuelto este problema en forma paulatina, por lo tanto el déficit de edificaciones aún es permanente, lo que hace que los esfuerzos se concentren en solucionar a medianos y largo plazo este problema mediante las postulaciones a los diferentes Programas Sociales de Viviendas Básico y Unificado y el Programa Especial para Trabajadores, etc. que tienen un subsidio estatal en beneficio de aquellas personas que postulan a la solución de problemas habitacionales.

El Gobierno, como una forma de seguir impulsando estos programas de viviendas que tienden a solucionar las demandas sociales y considerando la escasez de terrenos disponibles, ha continuado con su política de

construcción de viviendas sociales, especialmente de edificaciones en altura como son las construcciones de departamentos.

- Un estudio recientemente realizado por la Consultora Sur Profesionales nos indica que el 70% de las personas que viven en conjuntos de departamentos prefieren irse a otros lugares. Los motivos son: delincuencia y drogadicción, un 40%; mala calidad de vida, 38%; imagen diaria, aislamiento, 9%; falta de servicios, 5%; otros, 8%.

El 46,1% prefieren irse a otra comuna, el 30,5% desea quedarse en la misma comuna, el 17,7% opta por emigrar a otra región, y un 4,7% prefiere quedarse en el mismo barrio.

Un 94,7% prefieren habitar en casa y un 3,5% optan por un departamento.

El 90% de las personas que habitan en departamentos alguna vez ha hecho mejoras en su vivienda recién compradas como, por ejemplo, colocación de artefactos, instalación o reparación de pisos, construcción de rejas, pintura interior y exterior, etc. (Cordillera, 2002).

## Capítulo V

### Situación de la Vivienda en Lo Prado

De acuerdo al Censo 2002 y a información proporcionada por el Departamento de Estudios de la SECPLAC del Municipio de Lo Prado, esta comuna tiene una superficie de 6,58 Km<sup>2</sup>, en ella viven 29.031 familias en 26.361 viviendas, con un total de 104.316 habitantes, está subdividida por 24 unidades vecinales, compuestas por las distintas poblaciones o villas como son la población Lautaro, Blanqueado, María Luisa Bombal, El Blanqueado, Hormazábal, Londres, Jorge Alessandri, Parque Intercomunal Poniente, Ecuador, California, Cardenal Frings, Golda Meir, Manuel Rodríguez, Ríos del Norte, Yungay, Prominco. Además, existen construcciones en alturas, los llamados conjuntos habitacionales de departamentos, que están regidos por la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, entre ellos, Santa Anita, Sor Sara Faúndez, San Valentín, Caupolicán, Beata Laura Vicuña, Guacolda, Diputado Luis Buzeta, Poeta Pablo Neruda, Profesor Mario Castro, Universidad Gabriela Mistral II, Sor Teresa de Los Andes, Enrique Alvear, Conjunto Lo Prado, Padre Alberto Hurtado, Las Palmas, Torre Las Rejas, Alcalde Fernando Quezada, Alcalde Benedicto Flores, Pedro de Córdoba, Coronel Santiago Bueras, Concejal Luis Acuña, Cañada Norte, Golda Meir, Laguna Oriente, Susana Sánchez, Neptuno, Yervas Buenas, Arturo Prat, Laguna Poniente, Eduardo Frei Montalva, La Reconquista, Rafael Hernández, Teniente Cruz, Galvarino, Los Poetas, Nuevo Horizonte, San Pablo, Esmeralda, y Pedro Prado.

Lo Prado es una comuna residencial, de comercio minorista, con un sector manufacturero a nivel de pequeña industria y talleres artesanales. Existen algunos sectores económicamente pobres, y en otros, se presenta un nivel socioeconómico medio bajo. Está ubicada en una especie de cuenca donde van a confluir todas las aguas que en el invierno bajan desde los sectores

altos de la ciudad; por lo mismo existen algunas zonas que se inundan constantemente con las precipitaciones de cada invierno, además se registran altísimos niveles de contaminación ambiental, de aumento del parque automotriz y de movilización colectiva, ya que es una comuna donde existe el tráfico de locomoción especialmente hacia los destinos de Maipú, Estación Central, Pudahuel, Cerro Navia, Renca, Quinta Normal, Quilicura, aeropuerto de Pudahuel, y por la ruta 68, los buses interurbanos van con destino a Curacaví y la quinta región.

Además, Lo Prado cuenta con una red de transporte vial que hace posible un adecuado traslado desde y hacia los hogares, centros de estudios y lugares de trabajo a miles de habitantes de esta comuna y de otros sectores de la capital. Hasta esta comuna se extiende la línea 1 del Metropolitano, que cuenta con cuatro estaciones: Las Rejas, Pajaritos, Neptuno y San Pablo, más los talleres del Metro.

En materia de poblamiento, las construcciones más antiguas datan a partir del año 1940 cuando algunas personas llegaron a habitar el sector de la Población Lautaro, caracterizada principalmente por edificaciones de material sólido y de adobes, construcciones que han resistido altas temperaturas, inundaciones y movimientos telúricos. Muchas de estas casas no tienen antejardín, por lo que sus muros exteriores, puertas y ventanas se aproximan inmediatamente hacia la calle. Después, a principios del año 1946, comenzaron a llegar los habitantes de la Población Blanqueado, y en 1952 se comenzó a poblar la Villa Jardín Lo Prado. Estas tres poblaciones son las más antiguas que existían hasta el año 1961, los demás terrenos eran largas extensiones de chacras, productoras de hortalizas, las que se regaban con las aguas servidas de los canales y acequias existentes en estos sectores.

En 1962 se comenzó con el poblamiento de la Villa Los Maitenes. A mediados del año 1967, durante el desarrollo de un programa de operación

sitio llevado a cabo por el gobierno de don Eduardo Frei Montalva, se inició el poblamiento hacia otros sectores, así fue como se formó la Población Pudahuel, sector A, B y C. Hoy el sector A corresponde a la Villa María Luisa Bombal de Lo Prado, y los sectores B y C pertenecen a la comuna de Pudahuel.

El 25 de agosto de 1970 se produce la toma de terrenos que da origen al campamento Che Guevara, hoy Villa Santa Anita, lugar donde conviven cerca de 5.000 personas. El 30 de agosto del mismo año se produce otra toma de terrenos, aquí surge la actual población O'higgins y Cañada Norte.

Así es como se ha estado conformando la actual comuna de Lo Prado, ex Las Barrancas, que surge de la subdivisión de terrenos que se realizó durante el año 1984. Hacia el poniente quedó ubicada la comuna de Pudahuel; al norte, Cerro Navia; y más al oriente, Lo Prado. Estos terrenos eran aptos para la agricultura, existían canales, acequias de regadíos, había pantanos, además habían tranques que eran verdaderos balnearios populares.

En Lo Prado prácticamente ya no existen terrenos disponibles para la construcción de viviendas, lo que ha significado que las últimas construcciones han sido edificaciones de departamentos ya que no hay espacios disponibles para seguir construyendo en esta comuna. Actualmente existe un terreno adquirido por el Serviú, en calle Sergio Valdovinos con Loyola en donde se implementará un Programa Especial de construcción de 320 departamentos, en blocks de 5 pisos.

Es en este sentido y en relación a las edificaciones en alturas, la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria tiene especial relevancia en este trabajo de investigación, ya que Lo Prado es una comuna con escasa área expansiva, en la cual una gran parte de la población convive en edificaciones

de departamentos, específicamente condominios de viviendas sociales, caracterizados por ser construcciones pequeñas de 35 a 50 m<sup>2</sup>, con un avalúo menor a 520 UF, en donde los modelos arquitectónicos, de todas las épocas, no siempre satisfacen plenamente las necesidades de las personas que llegan a habitar estos conjuntos habitacionales, así es como cobran real importancia los espacios disponibles de equipamientos comunitarios, de habilitación de zonas para los juegos recreativos de los niños y de descanso para las personas adultas y de la tercera edad, y principalmente tiene mucho significado el tipo de diseño y tamaño de las construcciones de los departamentos ya que son edificaciones que albergan a una familia compuesta por 5 ó 6 personas, además en algunos casos la construcción de departamentos es de muy mala calidad:

## Capítulo VI

### Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria

En la mayoría de las regiones de nuestro país existen construcciones de departamentos en alturas: “el 83 por ciento de la población chilena vive en centros urbanos y el 60 por ciento de esta cifra está concentrado en tres grandes ciudades. Al interior de las ciudades se dan situaciones complejas, como en Santiago, donde el 35 por ciento 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)

En la comuna de Lo Prado, como referencia para nuestro estudio, viven en áreas de departamentos aproximadamente 40 mil personas, es decir más de un tercio de la población comunal. Esto conlleva a que, una vez solucionado el problema de vivienda para estas personas, se inicia la demanda y atención a las necesidades que surgen por cohabitar en construcciones de alturas, así es como estos asignatarios de viviendas deben compartir espacios comunes.

“Vivir en edificios puede, a veces, ser un verdadero calvario. La nueva normativa regulará la sana convivencia y los gastos. Problemas tan cotidianos como quién paga la luz del pasillo del edificio, cómo exigirle al vecino que no tenga la música tan fuerte o qué hacer cuando los habitantes del primer pisos se toman parte del terreno para hacer un jardín, son algunos de los aspectos que pretende resolver la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, más conocida como la ley de condominios”. (La Tercera, 1997)

Respecto a los ruidos molestos que ocasionan algunos copropietarios, el diputado Carlos Montes explicó que, en estos caso, “en cualquier infracción es solidariamente responsable el propietario y el arrendatario. Por ejemplo, usted le arrendó el departamento a un sobrino, que le hace la vida imposible

a los vecinos, es responsable tanto el dueño del departamento como el arrendatario, por ello se cobrará una multa". (La Tercera, 1997)

"Las controversias en los condominios se resolverán en los Juzgados de Policía Local o a través de un arbitro arbitrador.

El proyecto también establece que el pago de gastos comunes ordinarios y extraordinarios será obligatorio. Los administradores dispondrán de facultades para pedir a las empresas de servicios básicos que corten el agua, luz o teléfono a los morosos, aunque estén al día en sus pagos". (La Tercera, 1995)

La Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria publicada en diciembre de 1997, el Reglamento Tipo de Copropiedad para Condominio de Viviendas Sociales, publicado en junio de 1998, faculta a los municipios para que asuman el compromiso de educar y formar los comités de administración. Por lo tanto, los pobladores a través de la participación en su organización, podrán resolver los múltiples problemas que los afectan, como por ejemplo, la falta de cierre del área perimetral de su conjunto habitacional, carencia y necesidad en construir áreas verdes, falta de juegos infantiles y de zonas de recreación para los niños, jóvenes, adultos y personas de la tercera edad; necesidad de edificar y tener una sede comunitaria para que los copropietarios se reúnan a debatir sobre los problemas que afecten a la comunidad; falta de construcción de veredas, mejoramiento de luminarias, instalación de alarmas, iniciativas vecinales de seguridad ciudadana, recolección y tratamiento adecuado de la basura; además los vecinos pueden decidir la creación de un fondo de reservas para enfrentar las emergencias que sufran, tales como inundaciones, incendios, sismos, etc.

Estas necesidades deberán surgir de las mismas organizaciones de copropietarios, y tal como lo contempla la ley de copropiedad, los gobiernos

locales deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso, además están facultados para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.

La Ley de Copropiedad en su Artículo 41 establece que “los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Viviendas y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios”.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados a bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los copropietarios, además en gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad, en pagos de primas de seguros de incendios y adicionales para cubrir riesgos catastróficos como, por ejemplo, terremotos, inundaciones, etc., y en instalaciones de redes de servicios básicos que sean bienes comunes.

Como una forma de provocar la reacción de la gente que vive en conjuntos de departamentos y con el objeto que las personas se organicen, el gobierno central implementó, durante el año 1998, un programa de mejoramiento de condominios.

*“El Ministro de Vivienda y Urbanismo, Sergio Henríquez, junto a la Subsecretaria Berta Belmar, anunció ayer el programa piloto de mejoramiento de condominios sociales que está siendo ejecutado en las poblaciones La Cañada Norte de Lo Prado y Santa Corina de Pudahuel.*

*La iniciativa consiste en pintar la fachada de los blocks y reparar las canaletas y bajadas de aguas lluvias de estos departamentos que fueron*

*construidos a principios de 1970, bajo el gobierno de Salvador Allende y que se encuentran ubicados en la Avenida General Oscar Bonilla.*

*A través de este programa, se pretende mejorar cerca de dos mil condominios del país en un plazo de tres años. Según el ministro, especial énfasis se pondrá en los inmuebles construidos durante el gobierno militar, donde la gente no está organizada a pesar de que requiere de muchas obras adicionales en los espacios comunes para mejorar su calidad de vida". (La Tercera, 1998)*

Paralelamente, el tema de la copropiedad inmobiliaria, sus dimensiones y sus complejidades, ha sido abordado por ONGs como Cordillera. Esta organización ha estado capacitando a funcionarios públicos, administradores de edificios y dirigentes sociales respecto a los contenidos de la nueva normativa legal que rige a estas edificaciones.

*"Uno de los propósitos de Cordillera es aportar al mejoramiento de los barrios urbanos populares, lo que nos ha llevado a trabajar y conocer de cerca los problemas de los condominios de viviendas sociales. Es en este marco en el que nos aproximamos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, entendiéndola como un instrumento que si bien tiene limitantes, representa oportunidades para resolver los problemas derivados de vivir en copropiedad.*

*Por otra parte, en el ámbito público, observamos que las instituciones que podrían jugar un papel importante en el tema, lo han asumido con lentitud y sin una estrategia clara. Los municipios en su mayoría no han destinado recursos económicos ni humanos para promover la ley, resolver dudas de los copropietarios, menos aún apoyar la organización de los mismos y por sobre todo no han cumplido las funciones de contraparte que les pide la ley". (Cordillera, 2000)*

*“Vivir en ese tipo de conjuntos genera derechos y deberes que no todos conocen. La falta de organización de los copropietarios es el principal problema, pues la mayor parte ignora que al adquirir un departamento con áreas comunes, éstos se rigen por la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, y que deben establecer un reglamento obligatorio”. (El Mercurio, 2003)*

Lo que caracteriza una copropiedad es que en ella existen bienes exclusivos y bienes de dominio común. Los bienes exclusivos, son aquellos que pertenecen a cada copropietario y son de su propia responsabilidad como, por ejemplo, su departamento y lo que éste incluye en su interior: llaves, artefactos, tablero eléctrico, luces, puertas, tabiques, etc.

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en su artículo 2°, número 3, establece la existencia de bienes de dominio común:

- a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.
- b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

- c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados anteriormente.
- d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.
- e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean aquellos señalados precedentemente.

El artículo 13 de la Ley de copropiedad Inmobiliaria indica que *“Las construcciones de bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia”*.

Es decir, en esta materia es importante lo que indique la normativa interna de la copropiedad, por lo tanto cualquier iniciativa o decisión de los copropietarios debe considerar necesariamente lo que se establezca en el reglamento de copropiedad, además de respetar los acuerdos de la asamblea de copropietarios y las acciones que emprenda el comité de administración. En suma, las decisiones que tomen las personas que habitan en departamentos, en materia de ocupación de bienes comunes, deben ser canalizadas a través de la organización de copropietarios, en sentido contrario se está en presencia de “la ley de la selva”, significa entonces que las personas se benefician en forma individual como, por ejemplo, apropiarse de un sector para el uso de estacionamiento de vehículos, sin pedir autorización ni opinión a nadie, ciertamente que esto acarrea problemas y conflictos entre los vecinos.

## **Derechos y Deberes De Los Copropietarios**

Los derechos y deberes de los copropietarios deberán estar indicados claramente en el reglamento de copropiedad de cada comunidad, y ésta a su vez, debe estar representada por un comité de administración. *“Todo conjunto debe tener un comité de administración. Cualquier conflicto que no se resuelva mediante esta instancia debe ser presentado ante el juzgado de policía local. Los reglamentos varían dependiendo de la comunidad.”*

(El Mercurio, 2003)

La Ley de copropiedad en su artículo 32 indica: *“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 demás 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”.*

En el artículo 32, inciso segundo, se establece que: *“La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene el pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones el comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del*

*condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes”.*

## **Administración y Organización De La Copropiedad**

La Ley de Copropiedad en su artículo 17 establece que: *“Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea”.*

De acuerdo a la nueva normativa que rige para los condominios de viviendas sociales, existirán asambleas ordinarias y extraordinarias:

*“Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes.*

*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 ella sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación”.* (Ley de Copropiedad, Artículo 17)

*“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”.*

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

*"En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días". (Ley de Copropiedad, Artículo 19)*

*"Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:*

- 1. Modificación del reglamento de copropiedad.*
- 2. Cambio del destino de las unidades del condominio.*
- 3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común, a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.*
- 4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.*
- 5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.*
- 6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.*
- 7. Construcción en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destinos de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.*
- 8. Remoción parcial o total de los miembros del comité de Administración.*

9. *Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.*
10. *Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer sub administraciones en un mismo condominio”.*  
(Ley de Copropiedad, Artículo 17)

## **Constitución De La Primera Asamblea De Copropietarios**

El manual para la organización de copropiedades del Serviu, entre sus partes, establece que *“La primera asamblea de copropietarios es una instancia muy importante para la correcta organización vecinal, los pasos a seguir son:*

- ❖ *Identificar o formar un grupo de iniciativa compuesto por representantes de la copropiedad.*
- ❖ *Identificar a todos los copropietarios del condominio, a través de una lista por block de los propietarios de los departamentos, indicando si lo habita el propietario, un arrendatario u otra persona. En el evento que no viva el propietario, será necesario ubicarlo para conocer si está dispuesto a asistir personalmente a la asamblea de constitución o si se hará representar por otra persona, en este caso deberá hacerse con un poder notarial.*
- ❖ *Es fundamental que los copropietarios cuenten con título de dominio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, ya que ello demuestra la calidad de propietario. No obstante, si no estuviesen los títulos de dominio de la copropiedad podrá verificarse la calidad de asignatario de los*

*vecinos a través del comprobante de asignación y empadronamiento emitido por el Serviu.*

- ❖ *Los asignatarios podrán darse todo tipo de organización comunitaria antes de la obtención de sus títulos de dominio pero mientras no sean propietarios no pueden pronunciarse sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad.*
  
- ❖ *Se deberá elaborar la invitación de los copropietarios para celebrar la primera asamblea. Esta invitación deberá señalar la hora, día, año y lugar en que se celebrara la asamblea, la fecha en que se hace la convocatoria y la obligatoriedad e importancia de la asistencia de cada copropietario. La invitación a esta asamblea debe ser entregada personalmente a cada copropietario. Con relación a los asignatarios que no estén ocupando su vivienda deberá invitárseles mediante envío de carta certificada al domicilio que tengan registrado.*
  
- ❖ *La convocatoria deberá emitirse con una anticipación mínima de 5 días y máximo de 15 días a la fecha de la celebración de la asamblea. Si esto no se cumple, la asamblea y los acuerdos adoptados en ella no tendrán validez legal.*
  
- ❖ *Para que tenga validez legal la primera asamblea, teniendo en cuenta los temas que se tratarán en ella: elección del comité de administración y aprobación del reglamento de copropiedad, se deberá contar con un quórum o asistencia de copropietarios de, a lo menos, el 80 % en primera citación, y con el 60%, a lo menos, en segunda citación. Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del 75 % de los derechos de los asistentes, además se deberá contar con la presencia de un notario”.*

## **Comité de Administración**

La organización de copropietarios deberá contar con un comité de administración el cual *“estará formado por un grupo de copropietarios, elegidos por los propios vecinos, que dirigen las reuniones, representan a la asamblea y posee facultades para dictar normas que faciliten las relaciones entre los vecinos e imponer las multas contempladas en el reglamento. El comité de administración cumplirá las funciones de administrador en el evento que este cargo no esté contemplado por los copropietarios.*

*El comité deberá estar constituido por un mínimo de tres integrantes, los cuales tendrán que cumplir los requisitos de ser copropietarios del condominio, ser propietario o cónyuge, y estar al día en el pago de los gastos comunes. La ley contempla una duración de tres años en los cargos directivos”. (Manual de Copropiedad Serviu)*

## **Los Gastos Comunes**

Uno de los temas complicados de abordar es el de los gastos comunes, ya que en muchas copropiedades de viviendas sociales las personas no están dispuestas a asumir otro gasto mensual debido a distintos factores: falta de trabajo, desconocimiento del monto a cancelar, desconfianza en el manejo de los dineros, desinformación, etc. Esto obstaculiza la gestión de organizar a la comunidad, pero una buena fórmula de revertir la situación es mediante la entrega de la información en el sentido de señalar que el monto de los gastos comunes de un determinado condominio debe ser acordado por los copropietarios mediante asamblea, este monto deberá dejarse establecido en el reglamento de copropiedad correspondiente.

La Ley de Copropiedad en su artículo 2° establece que “existirán gastos comunes ordinarios y extraordinarios”.

### **Gastos Comunes Ordinarios**

- ❖ *De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.*
- ❖ *De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo, lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.*
- ❖ *De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.*
- ❖ *De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza.*

### **Gastos Comunes Extraordinarios**

Los gastos comunes extraordinarios son aquellos que se destinan a inversiones y ejecución de proyectos de mejoramiento de la copropiedad como, por ejemplo, pavimentación de patios interiores, construcción de veredas, pavimentación de estacionamientos, instalación de luminarias, colocación de alarmas, etc.

*“El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.*

*El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes”. (Ley de Copropiedad, Artículo 5°)*

Hasta esta parte de la investigación, nos hicimos la siguiente pregunta: ¿Cuáles son las ventajas o desventajas de habitar en condominios de viviendas sociales?

*“Los habitantes de condominios pueden presentar proyectos para los cuales el Estado otorga recurso a través de diversos planes. Uno de ellos es el Programa de Asistencia Financiera para Condominios de Viviendas Sociales, que contempla la entrega de recursos para arreglos de pintura exterior, seguridad, reparación de techos, juegos, cierres perimetrales y áreas verdes entre otros.” (El Mercurio, 2003)*

*“Las desventajas de vivir en condominios de viviendas sociales tienen relación con aspectos físicos y con aspectos sociales. En relación a lo físico las familias que viven en estos condominios, particularmente los construidos en la década de los 80’, lo hacen en muy malas condiciones, primero porque habitan viviendas pequeñas, de 36 m<sup>2</sup>, de mala calidad, con altos índices de*

*hacinamiento; y segundo, por el déficit en infraestructura y la precariedad del entorno: sin veredas interiores, sin áreas verdes, sin iluminación, etc.*

*El hecho de que los habitantes hayan iniciado la ocupación de sus departamentos sin conocer o tener plena conciencia de que habitan en régimen de copropiedad ha influido negativamente en el estado de conservación de los condominios. Con esto nos referimos a situaciones tan complejas como las construcciones ilegales en espacios comunes del primer piso, así como también al abandono de algunas áreas transformándolas en sitios baldíos propicios para la concentración de basura e incluso para la ocurrencia de acciones conflictivas y delictuales". (Cordillera, 2000)*

Para nosotros, alumnos de Trabajo Social, el desarrollo de este capítulo significó darnos cuenta que uno de los problemas más recurrentes a nivel nacional y comunal es la concentración de la población en espacios urbanos principalmente en las ciudades, donde por lo general ya no hay lugares adecuados para construir viviendas, esto significó que en las décadas de los años 70 y 80 se construyó en altura con el objeto de aprovechar los escasos terrenos disponibles y dar solución habitacional a la mayor cantidad de familias, las edificaciones de esa época eran una especie de laberintos y de pésima calidad por lo que las personas tuvieron que invertir dinero en reparar o terminar algunas obras como, por ejemplo, instalación de piso, cambio de cañerías de agua, instalación eléctrica, etc.

En relación a las construcciones después del año 1990 podemos indicar que éstas han mejorado sustancialmente ya que los conjuntos habitacionales son de mejor calidad, de mayor tamaño, cuentan con equipamientos comunitarios y son copropiedades más pequeñas en las que eventualmente podría hacerse un trabajo para organizar a la comunidad.

La desventaja de vivir en copropiedad la entendemos en el sentido que las personas ya no tienen un patio exclusivo, deben soportar los ruidos molestos de los pisos superiores, la mayor parte de los residentes son una población “flotante”, es decir son arrendatarios u otros ocupantes por lo tanto no existe una identidad con el barrio, además en estas construcciones impera el mercantilismo ya que no importa la calidad de la vivienda sino más bien la cantidad, y es en ese sentido que las viviendas sociales se construyen en la periferia, cerca o sobre un basural, no se planifica para construir asentamientos más decentes, con infraestructura adecuada: pavimentación de calles, pasajes, veredas; construcción de escuelas, consultorios, locomoción adecuada, sistemas de seguridad, construcción de equipamientos comunitarios que permitan la convivencia de las personas, instalación de juegos infantiles y áreas verdes; es decir frente a esta realidad debemos hacer posible mejorar la calidad de vida de las personas con el objeto de construir barrios más habitables y humanos.

Indudablemente que para lograr el desarrollo en estas localidades es conveniente que los gobiernos inviertan recursos en estas comunidades, recursos que necesariamente deben canalizarse a través de los gobiernos comunales ya que todas las demandas, problemas, conflictos, niveles de participación recae en las municipalidades, son los agentes locales: autoridades y funcionarios públicos los que deben escuchar y solucionar los problemas de la población, en conjunto con la comunidad; además de promover el desarrollo local a través de la participación y organización de los vecinos.

Esta es una tarea más que deben asumir los municipios, pero ningún compromiso se puede cumplir si no es con recursos humanos y financieros, de no ser así difícilmente podría hacerse un buen trabajo social que signifique lograr el desarrollo en las localidades más densamente pobladas y pobres, entre ellas la comuna de Lo Prado.

## **III Parte: Resultados de la Investigación**

## CAPITULO VI

### Problemas detectados en la copropiedad

#### **Análisis de la información**

Para realizar el análisis es necesario tener presente que, como informamos en el apartado para la definición de la muestra, existen cuestionarios diferenciados para dirigentes y vecinos en general. Para los primeros se redactaron preguntas que tienen que ver con la organización de la directiva, contactos con otras instituciones y estilos de dirección que para los efectos de nuestra investigación era irrelevante aplicarla a los vecinos. La aplicación a unos y otros está definida en el anexo "Operacionalización de Variables".

Teniendo en cuenta lo anterior, se analizará en primer lugar las respuestas entregadas por los vecinos en general a la luz del marco teórico y el grupo focal realizado con los dirigentes para comentar los resultados de la encuesta.

Luego se evaluarán las respuestas entregadas en los cuestionarios, poniendo énfasis en los aspectos de organización de la directiva y percepciones respecto del estado de la organización en la villa.

La información obtenida a través de la aplicación de la encuesta, nos permitió verificar algunas hipótesis de trabajo, al respecto podemos encontrar que la participación de la comunidad encuestada en las organizaciones del sector es disminuida aunque no tanto como pensábamos en un comienzo pues sólo un 48.5% de los encuestados manifestó no participar en las organizaciones de la villa.

## CUADRO N° 1

### PARTICIPACIÓN DE LOS VECINOS EN ORGANIZACIONES DE LA VILLA

	Frecuencia	%
Participa	12	36,4
No Participa	18	48,5
Total	30	84,8
No responde	5	15,2
TOTAL	35	100

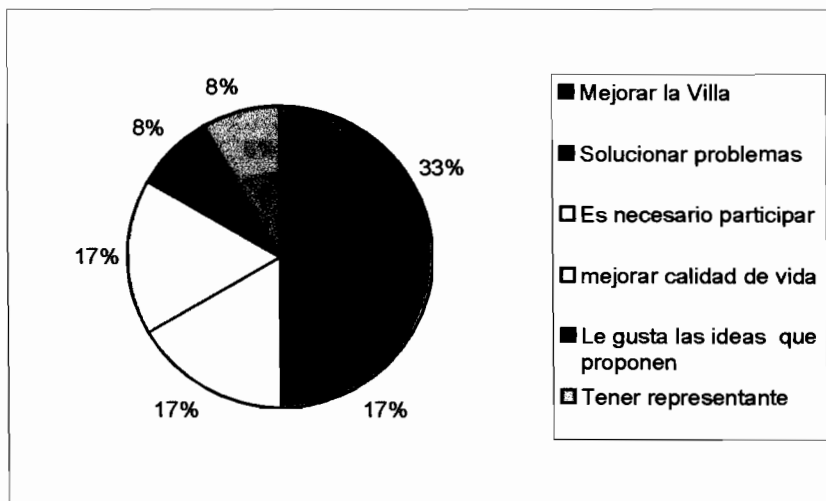
Fuente: Investigación Directa.

De los motivos entregados para la participación, la mejora de la villa o de la calidad de vida fue la respuesta más recurrente, seguido por la opción de “mejorar los problemas” y por “es necesario participar”.

En general se puede apreciar que las motivaciones para participar de la organización del sector están asociadas al interés personal de los vecinos por mejorar las condiciones de habitabilidad del sector y no a la buena o mala gestión de la directiva, ya que lejos, con un 8% cada una, están las opciones “Le gustan las ideas que proponen” y “Tener representante”.

Es interesante constatar que la oferta de participación se constituye en un continuo que va desde actividades puntuales en festividades como navidad o fiestas patrias hasta la incorporación a una organización territorial formal, juntas de vecino u otros,

**GRAFICO N° 1**  
**MOTIVACIÓN PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS VECINOS EN**  
**ORGANIZACIONES DE LA VILLA**



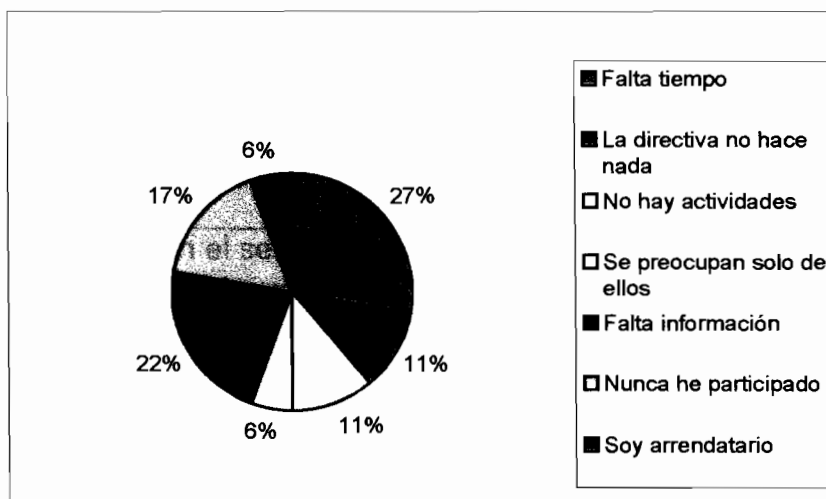
Fuente: Investigación Directa.

Lo anterior nos lleva entonces al cuestionamiento del por qué los vecinos no participan en las organizaciones junta de vecinos u otras del sector, a lo que estos respondieron en primer lugar con la opción “falta tiempo” con un 27%, seguido por la respuesta “falta información” con 22%.

Se comienza a configura de este modo la problemática de la organización territorial de la Villa Coronel Santiago Bueras pues los motivos esgrimidos para la no-participación tienen que ver más bien con los estilos de vida que se desarrollan en la ciudad, donde siempre falta tiempo para actividades que no sean de exclusivo beneficio económico, y también con problemas de información de las directivas que no han sido capaces de comunicar adecuadamente sus proyectos.

## GRAFICO N° 2

### MOTIVACIÓN A LA NO PARTICIPACIÓN DE LOS VECINOS EN ORGANIZACIONES DE LA VILLA



Fuente: Investigación Directa.

Otro dato interesante de destacar en este punto es que la percepción de los vecinos respecto de los dirigentes no es tan mala como se podría pensar pues existen sólo dos motivos: “Se preocupan sólo de ellos” y “La directiva no hace nada” que suman un 17%, que se asocian a ellos para la no-participación en la organización.

A través de la encuesta también se observó que en general la información de cualquier organización que hubiera en el sector es deficiente, pues ante la pregunta de si conocían otro tipo de organización en el sector, la gran mayoría, 29 personas, respondió que ninguna y 3 respondieron que no sabían si existía o no.

Esto induce a pensar que existe una falla en los medios de información por parte de los dirigentes respecto de la organización y actividades que realizan más que una inactividad de la organización.

## CUADRO N° 2

### ASOCIACIÓN ENTRE EL CONOCIMIENTO DE ORGANIZACIONES Y LA PARTICIPACIÓN EN ELLAS POR PARTE DE LOS VECINOS DE LA VILLA

		Participa de ella			Total
		Sí	No	No corresponde	
Existe otra org. en el sector	Ninguna			29	29
	Club dptvo.		1		1
	De aseo	1			1
	No Sabe		1	3	4
<b>Total</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>32</b>	<b>35</b>

Fuente: Investigación Directa.

Frente a la problemática específica que enfrentan los copropietarios para organizarse eficazmente, señalan el tema económico como elemento importante, ya que a través del pago de los gastos comunes por parte de cada uno de los vecinos es posible llevar a cabo algunos adelantos en la villa o simplemente realizar arreglos mínimos que permiten el funcionamiento de servicios como poda de árboles, limpieza del sitio o regadío de jardines.

Estos gastos comunes en la gran mayoría de los casos no se pagan, como se puede observar en el cuadro siguiente, esto genera un efecto en cadena pues todos esperan que otros paguen antes para hacerlo ellos mismos o simplemente por que han tenido experiencias de mal uso de los dineros o poca claridad en las rendiciones de cuentas por parte de directivas anteriores.

### CUADRO N° 3

#### PAGO DE GASTOS COMUNES POR PARTE DE LOS VECINOS

	Frecuencia	%
Sí pagan	9	24,2
No pagan	23	63,6
No Sabe	4	12,1
Total	35	100

Fuente: Investigación Directa.

Otra preocupación importante para los copropietarios es la ocupación indebida de espacios comunes, generalmente llevada a cabo por los propietarios de los primeros pisos quienes utilizan esos espacios en ampliaciones del departamento o estacionamiento de vehículos. Esto trae como consecuencias la aparición de conflictos entre los vecinos, provocando incluso denuncias ante el juzgado de policía local.

### CUADRO N° 4

#### PERCEPCIÓN RESPECTO DE OCUPACIÓN INDEBIDA DE ESPACIOS COMUNES POR PARTE DE LOS COPROPIETARIOS

	Frecuencia	%
Sí ocupan	22	60,6
No ocupan	11	33,3
No Sabe	2	6,1
Total	35	100

Fuente: Investigación Directa.

La convivencia al interior de la villa está condicionada por el respeto mutuo entre los vecinos y por lo general se aceptan normas de convivencia comunes para todos. En el caso de una falta a esas normas no existe actualmente un organismo que medie entre vecinos y se agudizan conflictos que en general debieran tener una solución rápida.

**CUADRO N° 5**  
**PERCEPCIÓN RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y DERECHOS POR PARTE DE LOS COPROPIETARIOS**

	Frecuencia	%
Sí cumplen	13	37,1
No cumplen	17	48,6
No Sabe	1	2,8
A Veces	4	11,4
Total	35	100

Fuente: Investigación Directa.

Como vemos, la percepción de los vecinos con respecto al cumplimiento de los derechos y obligaciones es negativa, resaltando el hecho de que al plantearse este tema a los dirigentes estos en general manifiestan conocer esta situación pero no saber qué hacer en estos casos, ya que no se encuentran validados ante la comunidad como mediadores, entonces buscan el apoyo de la municipalidad para que arbitre entre los vecinos en disputa.

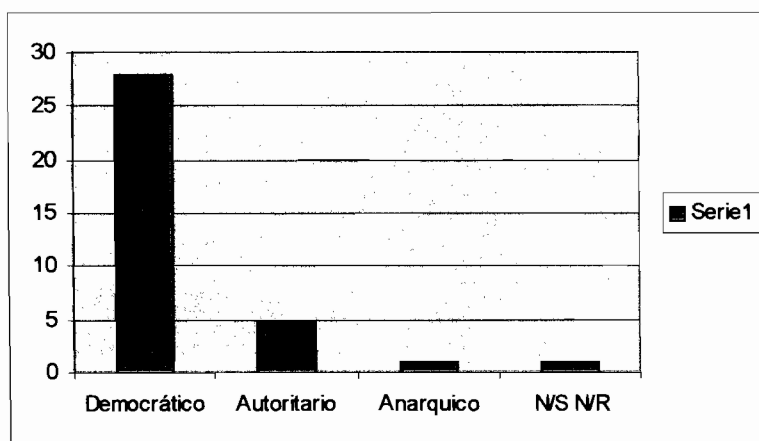
La interrogante planteada a los copropietarios de la villa respecto de existían conflictos como resultado las anteriores situaciones dejó en claro que la percepción de éstos es que efectivamente existen conflictos en un nivel que les preocupa puesto que deben convivir a diario con estas personas y estas tensiones de una u otra manera rebajan la calidad de vida en un espacio donde debieran sentirse cómodos y protegidos, no tensionados.

Para la pregunta “¿Qué tipo de liderazgo se da en la junta de vecinos?” Las respuestas revelan que en general existe una buena apreciación por parte de los vecinos respecto del tipo de liderazgo ejercido por los dirigentes ya que 28 de las respuestas fueron para la opción “Democrático”.

Lo anterior, al parecer, no es motivo suficiente para estimular la participación masiva de los propietarios en la organización pero predispone favorablemente a colaborar en actividades específicas, como lo corroboraron los dirigentes en el grupo focal “...es verdad que vota la gente, pero después se olvidan de cooperar...” relata uno de ellos.

### GRAFICO N° 3

#### PERCEPCIÓN DE LOS VECINOS RESPECTO DEL TIPO DE LIDERAZGO QUE SE EJERCE EN LA ORGANIZACIÓN JUNTA DE VECINOS



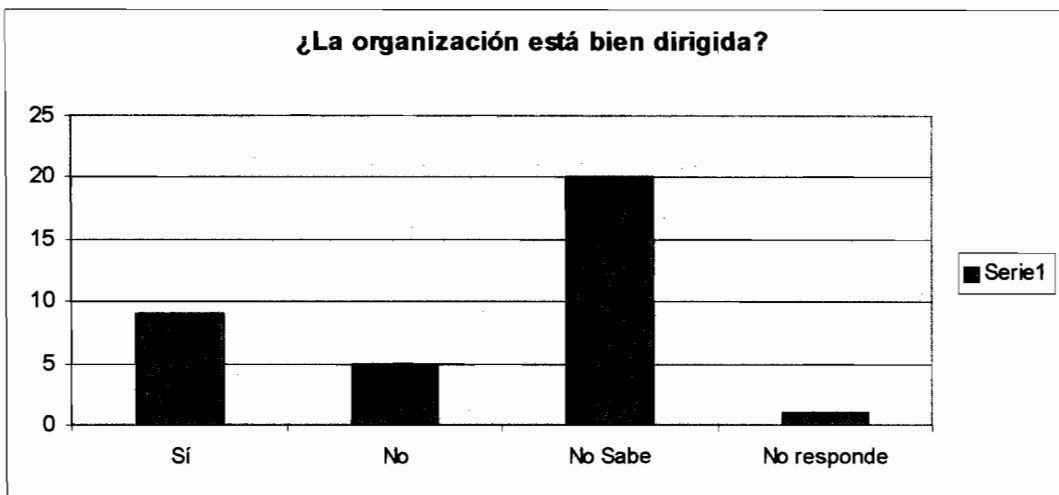
Fuente: Investigación Directa.

Distinta es la percepción de los vecinos respecto de la pregunta “¿La organización está bien dirigida?” La gran mayoría, 21 respuestas, dicen no

saber si la organización está bien dirigida o no, esto debido en gran medida según lo dirigentes, a la no - participación de los vecinos, confirmando la información obtenida en la respuesta anterior **"...es que cuesta un mundo que la gente coopere, si es para ellos mismos, para todos nosotros las cosas que hacemos..."** comentó una dirigente visiblemente molesta por el resultado de esta pregunta.

En este punto se considera necesario detener el análisis en la observación de los dirigentes en esta respuesta, pues consideran que es necesario buscar nuevas formas de atraer a los vecinos a la organización, ya que la segunda preferencia corresponde a la opción "Sí", que otorga a la conducción una opinión positiva.

**GRAFICO N° 4**  
**PERCEPCIÓN RESPECTO DE LA CALIDAD DE LA DIRECCIÓN QUE SE EJERCE EN LA ORGANIZACIÓN JUNTA DE VECINOS**



Fuente: Investigación Directa.

Acerca de la toma de decisiones al interior de la junta de vecinos existente, la opinión más recurrente es que "Los copropietarios deciden en asamblea", lo

que concuerda con la opinión manifestada anteriormente respecto de la conducción democrática de la organización.

**CUADRO N° 6**  
**PERCEPCIÓN RESPECTO DE LA INSTANCIA QUE TOMA LAS**  
**DESICIONES AL INTERIOR DEL CONDOMINIO**

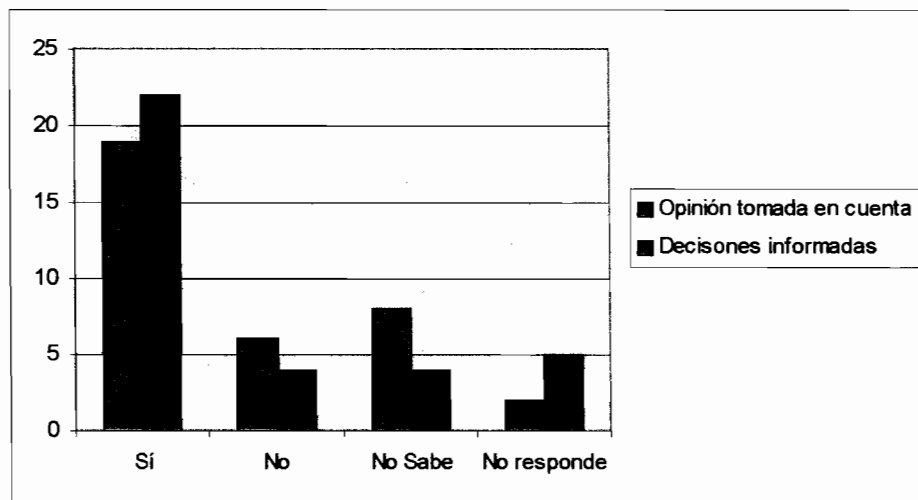
Respuestas	Frecuencia	%
La directiva en reunión de directorio	19	54,3
Los copropietarios en asamblea	6	17,1
Los copropietarios entre ellos	7	20
No sabe	3	8,6
Total	35	100

Fuente: Investigación Directa.

Del funcionamiento de la organización se puede establecer a través de las respuestas entregadas que es óptimo pues se correlaciona favorablemente la opción “Opinión tomada en cuenta por la directiva” con “Decisiones informadas” por lo que se puede establecer que en este sentido la comunicación dirigente – vecino es buena o aceptable medida a través de la percepción de este último.

### GRAFICO N° 5

## CORRELACION ENTRE OPINIONES SOLICITADAS A LOS VECINOS Y DECISIONES TOMADAS POR LOS DIRIGENTES

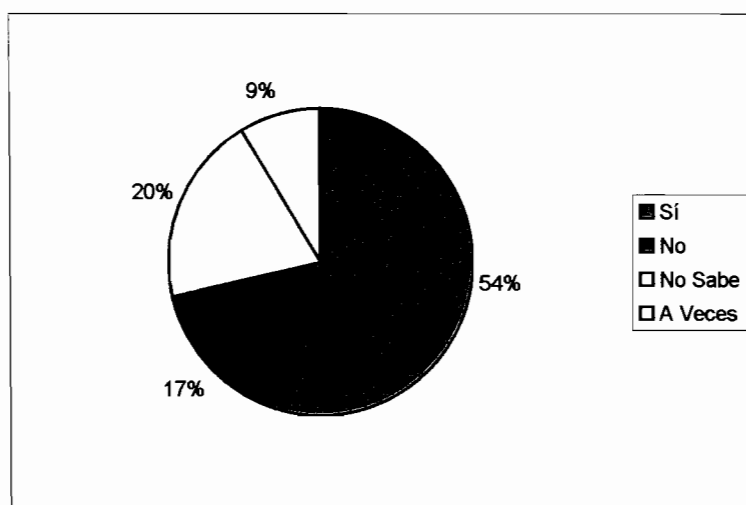


Fuente: Investigación Directa.

Respecto de este punto, los dirigentes entrevistados también dijeron estar de acuerdo con esta percepción pues ellos son los depositarios de los diferentes reclamos de sus vecinos durante las actividades que realizan o incluso durante sus desplazamientos por la villa.

### GRAFICO N° 6

## PERCEPCION DE EXISTENCIA DE CONFLICTOS EN LA VILLA

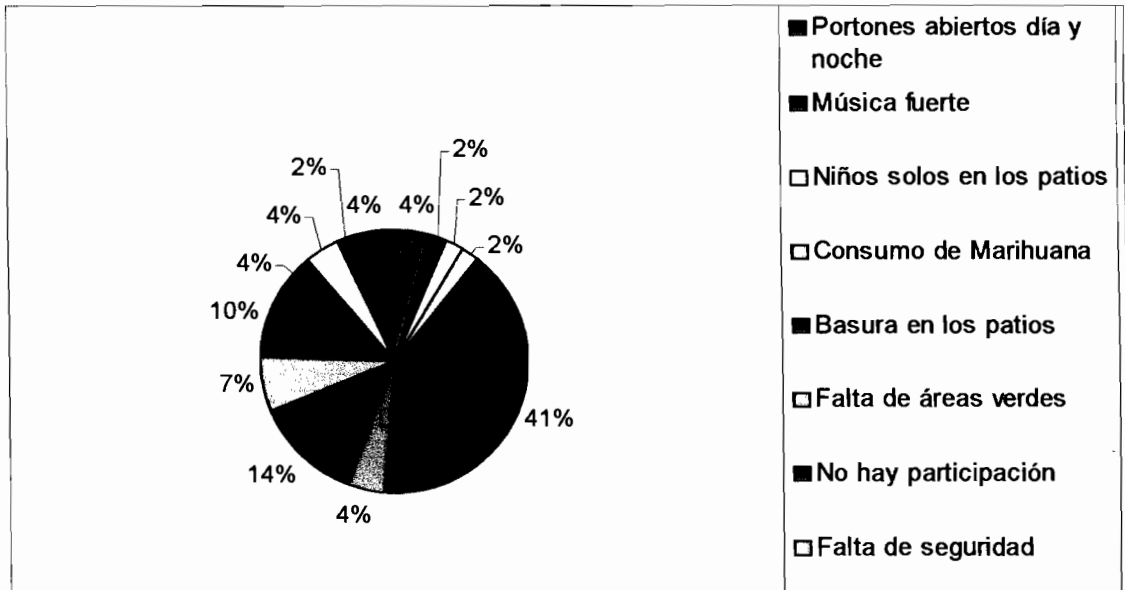


Fuente: Investigación Directa.

En el ítem de problemas en general percibidos por los vecinos del conjunto, destaca por lejos la acumulación de basuras en los patios con un 54% de respuestas para esa opción, desde luego esto tiene diferentes orígenes, según los dirigentes encuestados en el grupo focal, no había contenedores suficientes para la cantidad de basura que se generaba en la villa y los vecinos optaban por amontonarla en puntos acordados el día que pasaba el camión de la basura, pero quedaba un espacio de tiempo suficientemente largo entre que los vecinos dejaban esta basura al irse a sus lugares de trabajo y la hora en que el camión pasaba, por lo que los perros vagos destruían las bolsas y se esparcía su contenido por el lugar. Este fue en su momento una motivación para la organización, solicitando como villa a la municipalidad más contenedores, por lo que ahora ha disminuido considerablemente este problema.

Es interesante la cantidad de respuestas, un 14% del total, que menciona a la falta de organización como problema ya que anteriormente ellos mismos habían respondido como con baja la participación en organizaciones del sector.

**GRAFICO N° 7**  
**PERCEPCION DE LOS COPROPIETARIOS RESPECTO DE LOS**  
**PRINCIPALES PROBLEMAS QUE AFECTAN A LA VILLA**



Fuente: Investigación Directa.

El otro problema percibido por la gente es la falta de seguridad y los hechos asociados a ésta, como el que los niños estén solos en los patios o consumo de marihuana por parte de jóvenes, ya que debiera considerarse estos espacios como zonas donde sentirse seguros, protegidos de los peligros de la calle. Esto no es así y también lo ratifican los dirigentes que han sido receptores también de estas inquietudes por parte de sus vecinos.

Para los dirigentes la variable participación es evidentemente importante ya que de alguna manera demostraron interés para quedar en los cargos, sin embargo, la motivación para hacerlo es lo que los diferencia, encontrándose que lejos, mejorar la villa y mejorar la calidad de vida, es lo más importante para ellos.

**CUADRO N° 7**  
**POR QUE MOTIVO PARTICIPAN LOS DIRIGENTES**

	Frecuencia	%
Mejorar la Villa	3	30,0
Informar a vecinos alguna noticia	1	10,0
Mejorar calidad de vida	3	30,0
Ayudar a la comunidad	2	20,0
Total	9	90,0
no contesta	1	10,0
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Investigación Directa.

Por otro lado, la percepción respecto del funcionamiento de las diferentes instancias al interior de la directiva se muestra como positiva para los dirigentes. Obviamente estos tienden a percibir de mejor forma la conducción de la organización por ser parte de la gestión en la actualidad, pero esta opinión es compartida con la de los vecinos en general que también entregaron una opinión positiva para este ítem.

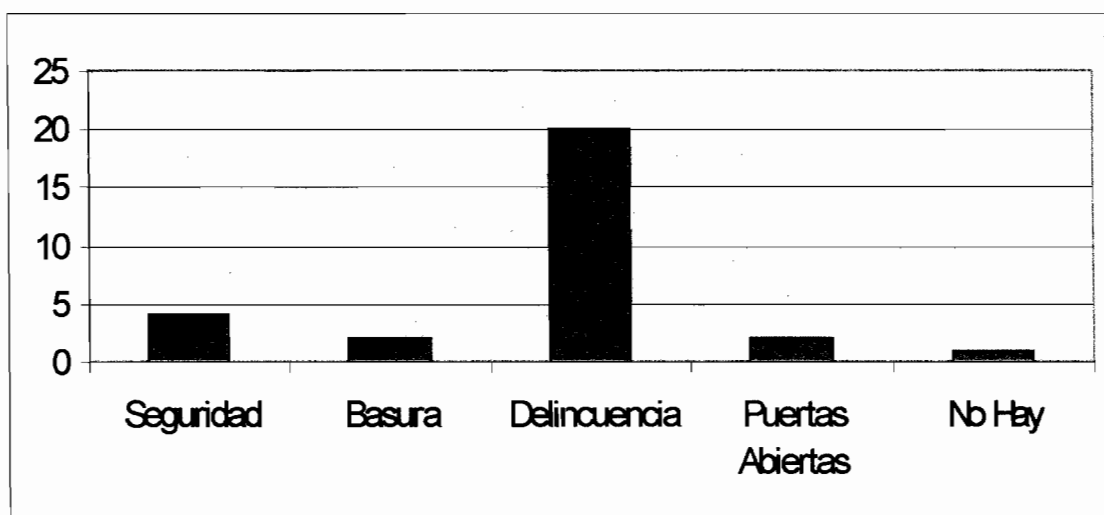
**CUADRO N° 8**  
**PERCEPCION RESPECTO DE LA CALIDAD DE LA DIRECCION POR PARTE DE LOS DIRIGENTES**

	Frecuencia	%
Sí funciona bien	7	70,0
No funciona bien	1	10,0
No Sabe	2	20,0
Total	10	100,0

Fuente: Investigación Directa.

Para los dirigentes uno de los principales problemas que enfrenta la villa es la delincuencia con un 20% de las preferencias. Esta pregunta presenta una diferencia respecto de la percepción que tienen los vecinos quienes sólo en un segundo lugar otorgan como problema principal al tema de la delincuencia y causas asociadas. Llama la atención que para los dirigentes la basura no representa tanto problema, esto puede deberse a una explicación dada en el grupo focal y que dice relación con gestiones hechas por ellos ante la municipalidad para obtener contenedores que ahora están siendo usados en la villa.

**GRAFICO N° 8**  
**PERCEPCION DE LOS DIRIGENTES RESPECTO DE LOS PRINCIPALES**  
**PROBLEMAS QUE AFECTAN A LA VILLA**



Fuente: Investigación Directa.

Finalmente, es destacable que para ambos estamentos la resolución de conflictos no es tan difícil como pensábamos en un comienzo ya que a las preguntas que indagaban por estas variables se obtuvieron numerosas respuestas que evidenciaban la existencia de conflictos, pero relativamente pocas que indicaran la necesidad de mediación externa para solucionarlos. Esto también puede interpretarse como una latencia de los problemas al

interior de la villa que tendería a la continuación de una situación conflictuada como parte de una forma de vida.

### CUADRO N° 9

#### PERCEPCION POR PARTE DE LOS DIRIGENTES RESPECTO DE LA EXISTENCIA DE CONFLICTOS EN LA COPROPIEDAD

		Frecuencia	%
	Sí existen	8	80
Válidos	No existen	1	10
	No sabe	1	10
	Total	10	100

Fuente: Investigación Directa.

### CUADRO N° 10

#### PERCEPCION DE LOS DIRIGENTES RESPECTO DE LA UTILIZACION INDEBIDA DE ESPACIOS COMUNES

		Frecuencia	%
	Sí existe	9	90
Válidos	No existe	1	10
	No sabe	0	
	Total	10	100

Fuente: Investigación Directa.

Para esta variable es posible observar la percepción altamente negativa de los dirigentes respecto del uso de los espacios comunes de la villa, esto contrasta con la visión de los vecinos que, en general, no tienen tan mala apreciación en este aspecto. En este sentido pensamos que lo anterior tiene relación con el conocimiento de los dirigentes acerca de las normas que rigen la convivencia en las copropiedades, pues se pudo observar en terreno que

efectivamente existe mal uso de los espacios comunes principalmente por parte de vecinos que viven en el primer piso.

**CUADRO N° 11**  
**PERCEPCION DE LOS DIRIGENTES RESPECTO DEL PAGO DE GASTOS**  
**COMUNES POR PARTE DE LOS VECINOS**

		Frecuencia	%
	Sí	2	20
Válidos	No	7	70
	No sabe	1	10
	Total	10	100

Fuente: Investigación Directa.

La respuesta a esta pregunta se fundamenta en la experiencia de los dirigentes que deben cobrar mes a mes para que los vecinos paguen las cuotas sociales con las que se cancelan servicios mínimos como jardinería, aseo a los pasillos y escaleras, etc.

**CUADRO N° 12**  
**PERCEPCION DE LOS DIRIGENTES RESPECTO DE LA ASISTENCIA DE**  
**LOS VECINOS A LAS REUNIONES**

	Frecuencia	%
Si asisten	1	10
No asisten	8	80
No sabe	1	10
Total	10	100

Fuente: Investigación Directa.

En general las respuestas a la pregunta de si los copropietarios asisten a las asambleas se observó una percepción negativa para este ítem, debido principalmente a la dificultad que estos tienen para convocar a los vecinos a las asambleas, esto se relaciona con las fallas de comunicación detectadas al preguntar a los vecinos si participaban de las organizaciones existentes en su sector (Gráfico N°1).

**CUADRO N° 13**  
**PARTICIPACION DE AGENTES EXTERNOS EN LA RESOLUCION DE**  
**CONFLICTOS**

	Frecuencia	%
Sí participan	1	10
No participan	7	70
No sabe	2	20
Total	10	100

Fuente: Investigación Directa.

Este resultado representa una clara contradicción con las respuestas anteriores ya que ante tanto conflicto y dificultad para organizar a la comunidad se tiende a pensar que debe ser aún más difícil el manejo adecuado de los conflictos que se presentan en la comunidad, pero por testimonio de los propios dirigentes, en la resolución de conflictos, la mayoría de las veces es necesaria la participación de la directiva.

## **La Mirada De Los Dirigentes**

Respecto al análisis del discurso de los dirigentes de la villa Coronel Santiago Bueras podemos inferir que en primer término ellos plantean como problema el hecho de que las personas residentes dejan permanentemente abiertos los portones y puertas de acceso a la villa, esto compromete la seguridad de los habitantes ya que evidentemente sienten el temor de ser objeto de robos en los departamentos y a los vehículos:

**... “el otro día entró un hombre en auto, y yo tuve que bajarme de la camioneta y cerrar, y me dijo: ahí, yo estaciono mi vehículo primero, y yo le dije: no pos, tiene que cerrar aquí primero y después estacionar su vehículo allá...”.**

Por lo general, las personas que tienen vehículos no cierran los portones, solamente se preocupan de dejar bien estacionados sus vehículos, ante esto se debe considerar que en las áreas de copropiedad, los lugares de estacionamientos, son espacios de todos los residentes, a menos que las personas paguen algún derecho en particular siempre en la eventualidad que estén organizados como copropietario y haya para estos casos un reglamento de uso de los estacionamientos, situación que no se observa en este conjunto de viviendas. En el caso de las puertas de acceso, es común observar que las puertas quedan siempre abiertas, aumentando el temor a la inseguridad de los vecinos. Ellos plantean que esto se debe a malos hábitos de la gente y que bastaría que cada persona tuviera su llave e hiciera uso de ella para cerrar las puertas de acceso a la villa:

**... “lo que yo le iba a decir es que las condiciones de seguridad están, en el sentido de cerrar las puertas, porque hay puertas, y de ponerles llaves, también están dadas las condiciones porque también hay llaves...”.**

Para mejorar la seguridad de los residentes, los dirigentes de esta villa tienen como proyecto podar los árboles, además solicitarán al municipio un aporte para aumentar la cantidad de luminarias existentes en el sector, para ellos necesitan la colaboración y el aporte de todos los vecinos

**...“nosotros para implementar un poco más la seguridad estamos pensando en podar los árboles y la municipalidad no va a ayudar...”.**

Se proponen dar participación a los jóvenes de la villa con el objeto de recibir las opiniones de ellos y lograr que se integren a las actividades que están desarrollando como dirigentes.

**...“Yo pienso que el hecho de que nosotros estemos reunidos con la juventud, bien unidos con la juventud, que hagamos reuniones con ellos, que les demos el espacio, como lo estamos pensando hacer, yo pienso que va a ser un paso también importante...”.**

Pero también necesitan que las demás personas colaboren y asuman compromisos y responsabilidades, aducen que hay que hacer algo para atraer a las personas, para que se integren al trabajo diario que signifique mejorar la villa, plantean que hay que conversar con la gente, con los jóvenes, dándoles espacios, haciendo reuniones y asambleas con los vecinos para que ellos sepan lo que se esta haciendo y lo que se quiere lograr hacer, en este sentido observamos que ellos quieren comunicar el trabajo que están desarrollando, además de hacer saber la colaboración que han tenido de parte de algunos delegados de block y vecinos que se han sumado a esta tarea.

También, en nuestro trabajo grupal, observamos la opinión negativa en el sentido que una dirigente cree que la participación, la colaboración y apoyo

de la gente va a ser difícil ya que las personas participan sólo por un interés personal, es decir, cuando van a recibir algo:

**... “ Yo lo encuentro muy difícil, la verdad, la verdad, lo encuentro muy difícil... ella misma participó para la pascua en los juegos que nosotros hicimos esa vez... Me vas a disculpar, pero yo creo que fue por interés no más...”.**

En general el grupo plantea que la mejor solución para mejorar la villa es a través de la organización de copropietarios en la cual se establecen normas y sanciones que obliga a los propietarios.

**...“¿mejor no sería organizarnos como ley de copropiedad? Eso sería lo ideal en estos casos porque habría una obligación de por medio y creo, según lo que veo, que sería la única forma de que la gente entendiera...”.**

Evidentemente habría que agregar que en la organización de copropietarios también tienen participación los arrendatarios, es más, tienen cabida todos los residentes de la villa, sean éstos propietarios, arrendatarios o cualquier otro ocupante de departamento.

Ellos saben que a través de esta organización pueden tener apoyo del Ministerio de la Vivienda y del municipio, además de contar con el pago obligado de los gastos comunes de los copropietarios, además saben que deben funcionar con un reglamento de copropiedad en donde se establecen los derechos y obligaciones de todos los residentes de la villa, de este modo ellos piensan que mejoraría el nivel de participación de los vecinos ya que con los aportes que pudieran recibir lograrían desarrollar obras de adelanto para su propia comunidad

**...“Podríamos ser beneficiados a través de los gastos comunes que se va a acordar con los vecinos, para poder hacer arreglos y avances en la villa...”.**

En este contexto, los dirigentes y delegados participantes de este grupo focal manifiestan el anhelo de pintar todos los blocks de su sector y de poner canaletas para las aguas lluvias, pero saben que para hacer estos trabajos hay que tener recursos financieros, recurso que hoy ellos no tienen.

**...“yo sueño con ver la villa pintada... poner canaletas, porque estos departamentos los entregaron sin canaletas y sin desagües...”.**

También, desean que la municipalidad colabore en la organización, que les dé apoyo y asesoría para poder constituirse como copropietarios.

**...“tenemos las ganas, nosotros conversamos con los vecinos y no tenemos problemas, somos como una familia pero tenemos las ganas de hacer algo por nuestra comunidad, para eso necesitamos ayuda externa, de afuera, alguien que nos oriente...”.**

Hasta este momento, el gobierno local ha apoyado la labor de los dirigentes, en primer lugar, ellos están constituidos como junta de vecinos. En el sector había una junta de vecinos que estaba sin vigencia y sin actividad, esto originó que se articulara una nueva junta de vecinos, fue precisamente con los dirigentes de esta nueva organización con quienes hicimos nuestro trabajo de investigación, además hay que señalar que la municipalidad aportó con la instalación de 17 contenedores para el depósito de la basura, esto se logró en un compromiso entre la municipalidad y los vecinos de esta villa, como una forma de solucionar el problema que ellos demandaban ante el gobierno local y ellos, a su vez, debían organizarse, compromiso que se concretó gracias a la voluntad de colaboración de ambas partes.

Sin lugar a dudas que el problema principal de los vecinos era el de los residuos sólidos, la basura se depositaba al interior de la villa o en la calle, esto generaba focos de infección e insalubridad para las personas, además del deterioro evidente que se observaba en el sector, hoy en día los dirigentes manifiestan su total conformidad con el uso de los containers, por tanto el problema de la basura ya no es una situación que los afecte mayormente:

**...“los contenedores de basura que nos conseguimos con la municipalidad... acuérdense que antes la basura casi nos comía, no había día en que no se vieran bolsas de basura, los días que no pasaba el camión recolector, ahora la situación mejoró bastante...”.**

Interesante resulta la opinión de los vecinos cuando plantean que para lograr mejorar la villa necesitan del aporte de todos: gobierno central, municipio, vecinos residentes, empresarios y otros, ya que observan que en el sector del Metro Pajaritos comenzó a operar una estación de transferencia de buses interurbanos, esto a significado mucha afluencia de público y de pasajeros, además se instaló una empresa de locomoción colectiva del Metro Bus, taxis, colectivos, comercio establecido y comercio ambulante:

**...“Deberían aportar todos los propietarios que vivimos aquí, copropietarios, municipalidad, arrendatarios también, en segundo término, porque es una cadena, el Ministerio de Obras Públicas, las empresas...”.**

Las posibilidades de aporte y colaboración que ellos visualizan tienen relación con una nueva forma de asumir compromisos que signifiquen mejorar en conjunto el entorno que los rodea, que los adelantos y proyectos de desarrollo local incorporen a la mayor cantidad de organizaciones y

personas con el objeto de que más personas se integren y disfruten del progreso local.

Respecto de las áreas verdes, ellos plantean la necesidad de tener medidores y llaves que sean de la comunidad, por lo tanto el consumo de agua se debería pagar con las cuotas de gastos comunes, ya que al no contar con llaves de riegos de la comunidad las posibilidades de mantener el riego permanente de los jardines de la villa obedece a una acción voluntaria de cada persona. La solución definitiva para abordar este problema sería poder instalar medidores y llaves para mantener los jardines existentes en este sector de la villa:

**...“no podemos tener jardines si no tenemos agua para regarlos, pero está el agua de los departamentos, todos participan, yo con lo que cobro de los gastos comunes... en nuestra villa no tenemos medidores ni llaves para el riego de los jardines, el riego lo hacemos desde nuestros propios departamentos...”.**

Se menciona que en las actividades navideñas los vecinos comparten más, el municipio les otorga los juguetes para los niños y los dirigentes se encargan de entregar algunas golosinas para los niños:

**... “a la gente siempre le gusta la fiesta de Navidad que organizamos, como que queda más recuerdo de esas actividades...”**

Los dirigentes también opinan que los residentes de la villa son cómodos, que no les gusta participar o asumir responsabilidades:

**...“son muy cómodos, les gusta que nosotros nos sacrifiquemos y después viene el interés por participar...”.**

Por lo general esperan que los dirigentes asuman compromisos y responsabilidades, indican además que esta es una sociedad egoísta, muy individualista y que los vecinos esperan que otros hagan lo que ellos tienen que hacer, aducen que existe una falta de unión y que el régimen militar provocó un daño en las organizaciones y afectó la participación de las personas, ya que según indican ellos, el miedo aún está presente:

**...“El poco interés por participar, es signo de nuestra sociedad cada vez más egoísta, aunque muchos tengamos los mismos problemas, cada uno se las arregla solito no más... No hay unión como la había antes... los militares hicieron mucho daño... Además del miedo que se creó en esa época, creo que algo de eso hay todavía...”.**

En este sentido, plantean que hay que trabajar mucho más, hacer participar a toda la comunidad en la toma de decisiones, mantener fluida la comunicación, informar lo que se está haciendo en la villa, con el objeto de contribuir a mejorar la seguridad, la integración de los vecinos, la superación de los problemas, todo ello con el propósito de hacer más saludable y agradable la vida cotidiana:

**...“hay que trabajar no más, y que las personas vayan viendo que organizándose se pueden hacer cosas positivas para todos los habitantes de la villa...”.**

Por último, los dirigentes indican que en estos momentos no tienen conflictos graves y que si en algún momento los tuvieron, éstos fueron resueltos a través de las demandas que se interpusieron en el juzgado de policía local y gracias a la colaboración y el entendimiento que se produjo entre las partes:

**... “ahora ya no tenemos conflictos graves porque estamos más y mejor organizados...”.**

## **Conclusiones**

Los primeros resultados de este trabajo de investigación son una muestra que se entrega en términos generales debido a que el estudio de la copropiedad inmobiliaria de viviendas sociales comenzó a realizarse en distintos conjuntos habitacionales de departamentos de la comuna de Lo Prado. Así fue como hubo un primer acercamiento al tema en términos globales, como una forma de poder indagar y elegir una muestra de interés para este estudio. Principalmente, las primeras aproximaciones se realizaron en algunas villas y copropiedades de la comuna.

A través de nuestro estudio de investigación pudimos visualizar algunos problemas detectados en terreno, en reuniones, entrevistas y conversaciones con dirigentes de organizaciones territoriales y funcionales, con expertos en el tema y con personas que residen en condominios de viviendas sociales que han intentado organizarse como copropietarios pero por el rigor de la ley, la falta de participación de la gente y el desconocimiento de los contenidos del cuerpo legal, entre otras dificultades, no han podido organizarse legalmente como copropietarios.

En términos generales, nosotros pensamos que las problemáticas presentadas hoy en día por las comunidades de copropietarios se establecen desde las siguientes premisas:

### **1.- Aportes del gobierno central y administración local**

#### **Escaso interés y valoración por iniciativas de tipo social y colectivo:**

La municipalidad no se interesa por el tema ni lo asume en su real dimensión, esto conlleva al desconocimiento que tienen los copropietarios sobre la nueva normativa legal que los rige, por lo que cada cual vive su

propio “metro cuadrado”, no les interesa y no saben sobre la organización de copropietarios.

**Gobierno central y local no intervienen en la problemática de estos conjuntos habitacionales:**

Actualmente, el gobierno central interviene cada dos años a través del programa de asistencia financiera para condominios de viviendas sociales en donde los copropietarios pueden postular proyectos de formalización de reglamento y de ejecución de obras de adelanto para la villa. La municipalidad aún no se hace cargo del tema.

**Falta de respuestas oportunas del municipio a planteamientos de comunidades de copropietarios:**

No hay respuesta desde el municipio ya que éste no tiene presupuesto ni recursos humanos para abordar la problemática que existe en los conjuntos habitacionales de departamentos.

**Falta de una oficina municipal que atienda las demandas de los vecinos que habitan en conjunto de departamentos:**

La falta de presupuesto no permite la existencia de una oficina para atender los problemas que existen en las copropiedades de viviendas sociales.

**Falta de recursos financieros de parte del gobierno y del municipio para crear programas que mejoren la habitabilidad en las áreas de departamentos:**

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de las municipalidades, cada dos años, llama a postular proyectos de formalización de reglamentos y

de obras de adelanto para las copropiedades de viviendas sociales. Estos proyectos contemplan el aporte del gobierno, la municipalidad y los copropietarios.

### **Falta de conocimiento de la normativa vigente por parte de los copropietarios y funcionarios municipales:**

La ley de copropiedad dictada en diciembre de 1997 aún no es conocida por la mayoría de los copropietarios y los funcionarios municipales de Lo Prado. Este es un tema que la administración local todavía no asume en todas sus partes aun sabiendo que un tercio del total de la población habita en conjuntos de departamentos, con una dinámica propia respecto a sus necesidades, problemas y conflictos que afectan a una buena parte de la población de esta comuna.

## **2.- Conflictos**

### **El desarrollo del conflicto**

En Lo Prado existen aproximadamente 40 conjuntos habitacionales construidos en altura, con una estimación de 120 copropiedades, más de 8.000 departamentos y cerca de 40 mil personas que viven en condominios de viviendas. En muchos casos se agudiza el conflicto por distintas causas, principalmente por ocupación indebida de espacios comunes, instalación de cierros que obstaculizan la libre circulación de las personas; quienes viven en los primeros pisos se “adueñan” de los patios comunes y los que cohabitan en los segundos y terceros pisos no aportan a la conservación de las áreas verdes y menos a la mantención del aseo en la villa o del block, así es como surgen los conflictos en este tipo de viviendas por lo que muchas veces el municipio tiene que mediar y buscar el consenso a través del diálogo para llegar a algún advenimiento o acuerdo mutuo entre las partes, pero muchas veces los casos no tienen solución a través de esta vía, lo que indica que el

juez de policía local debe resolver y solucionar las controversias de los copropietarios.

Evidentemente, que existen sectores en donde el conflicto se vive con mayor intensidad, razón por la cual este trabajo de investigación deberá aportar los elementos necesarios para que el municipio planifique e innoven sus estrategias de intervención, apoyo, colaboración y asistencia en este tipo de comunidades.

### **Tendencia creciente de legitimación de la violencia verbal y física como forma natural del convivir:**

Ante la falta de organización y no saber los derechos y obligaciones de cada uno de los copropietarios, existe la tendencia a la agresión, acentuando, de esta forma, los problemas o conflictos existentes.

### **Frecuencia de hechos delictuales que generan inseguridad en la gente:**

Aunque las copropiedades de viviendas sociales son áreas privadas es muy frecuente ver al interior de ellas a vendedores ambulantes y personas extrañas, esto se debe principalmente porque algunos conjuntos habitacionales no tienen cierros perimetrales o si existen las puertas están siempre abiertas, además al no existir organización es fácil que ocurran hechos delictivos.

### **La situación de hacinamientos produce conflictos familiares:**

Los departamentos no tienen los espacios adecuados para la familia: un living separado del comedor, piezas amplias y confortables, lugar de estudios, etc. Los padres deben compartir su dormitorio con los hijos, es decir, no hay espacios para la intimidad del hogar. El hacinamiento también

se observa en el conjunto habitacional en donde los bloques de edificios están separados por pocos metros. La falta de tranquilidad, la música con alto volumen, entre otras molestias generan conflictos en la copropiedad.

### **Las personas pintan sus blocks, pero los jóvenes los rayan y los ensucian:**

Algunos adultos plantean que hoy día los jóvenes se expresan de este modo, a través de escrituras en los muros. Por lo tanto, los residentes no se atreven a pintar sus blocks por el temor de que éstos sean rayados.

### **3.- Ocupación de espacios**

La existencia de conflictos entre los copropietarios se relacionan por la ocupación de espacios comunes que se usan para construir estacionamientos particulares, en algunos caso éstos son arrendados a residentes de la misma villa o de otros sectores. Además, los residentes instalan rejas protectoras que impiden el acceso a otros blocks y departamentos.

También son frecuentes los problemas y conflictos ocasionados por los ruidos molestos de las fiestas que se realizan hasta altas horas de la madrugada.

Otro tema de conflicto es originado por la basura debido a que en la mayoría de las copropiedades existe este problema, ya que nadie quiere tener los contenedores que entrega la municipalidad cerca de sus departamentos. Estos son sacados hacia la calle, donde las personas que pasan por el lugar dejan las bolsas con desperdicios sobre la tapa de los recipientes o debajo de éstos, luego los perros se encargan de esparcir la basura, afeando el lugar y creando focos de infección.

También se da el conflicto en la tenencia de animales en los departamentos: perros y gatos.

#### **4.- Problemas de organización**

##### **Elementos asociados al deterioro de la convivencia social**

Indudablemente que aquí podemos indicar la falta de organización y de participación; falta de espacios de encuentros como sede social, plaza y juegos infantiles; propietarios que arriendan o venden su departamento y se van del sector; existencia de arrendatarios que habitan poco tiempo en la villa.

##### **Propiedades comunes son “tierras de nadie”**

Efectivamente, al no estar organizados y no conocer los derechos y obligaciones de cada residente, las personas se toman los espacios comunes para beneficio propio, generándose así los problemas y conflictos entre los copropietarios.

##### **La gente se resiste a la ley y a la normativa vigente, no aceptan imposiciones:**

El desconocimiento de la normativa legal vigente ha significado que los copropietarios no se organicen, por lo tanto no pueden obtener recursos del gobierno central y de la respectiva municipalidad. Este no es un problema de no aceptar imposiciones, la ley contiene derechos y obligaciones para todos los copropietarios.

## **Los espacios públicos no son gratos, existe basura, están abandonados y sin luminarias:**

Existe un notable abandono en los espacios públicos que están en el entorno de las villas, ya que estos terrenos no pertenecen a las copropiedades. Los residentes no se hacen cargo de estos espacios, por lo tanto, como una forma de contribuir a la protección y seguridad de los vecinos, la municipalidad y la comunidad son quienes deben hacerse cargo del cuidado, mantención y aseo de estos terrenos.

### **5.- Otros problemas de tipo organizacional**

- Exceso de arrendatarios que hacen caso omiso de los derechos y obligaciones que tienen respecto del cuidado de los departamentos, de los blocks y del entorno.
- Al no haber organización se produce la “ley de la selva”, nadie responde a nada.
- Falta de un fondo para cubrir eventuales emergencias, tales como: incendios, inundaciones, voladura de techos, terremotos.
- Existencia de grifos sin agua, lo que ocasiona problemas para apagar un eventual incendio.
- Falta de pintura en los blocks.

### **6.- Infraestructura y equipamiento comunitario**

En relación a la infraestructura y equipamiento comunitario en los conjuntos de viviendas sociales de departamentos es muy común observar la falta de

espacios recreativos para los niños, por lo general no hay juegos infantiles o están en mal estado, además es deficiente la existencia de áreas verdes.

En algunos sectores, los conjuntos habitacionales no tiene cierros perimetrales, las luminarias son deficientes y falta construir el pavimento de veredas.

Las alcantarilla se tapan permanentemente, además las cañerías de agua son de PVC que con el tiempo comienzan a deteriorarse y a romperse siendo, la reparación y la pérdida de agua, de cargo de cada copropietario. En estos casos, los reclamos se hacen en forma individual, y generalmente tienen poco efecto positivo.

En relación a la falta de equipamiento comunitario, creemos que es importante que este tipo de viviendas cuente con, a lo menos, la construcción de una sede social, con el objeto que los vecinos se reúnan y puedan compartir momentos de esparcimiento y recreación, además de recibir los conocimientos básicos respecto de la nueva normativa legal que los rige, sus derechos y obligaciones e informarse sobre los recursos financieros que eventualmente tendrían si deciden organizarse.

### **Situación de precariedad que se extiende mayoritariamente entre la población:**

Los condominios de viviendas sociales por lo general, en la década de los 80, eran edificados sin los elementos necesarios para el buen vivir: los copropietarios tuvieron que instalar piso, arreglar las instalaciones eléctricas, instalar protecciones y cierros perimetrales, cambiar cañerías de PVC por cañerías de cobre, emparejar radiere y muros, etc.

### **Superficie reducida de departamentos que tienden a expulsar a sus habitantes:**

Las construcciones de viviendas sociales tienen una superficie de 36, 43 ó 50 m<sup>2</sup>, esto ha significado que los copropietarios, de otras villas, no sólo de los primeros pisos, han visto como solución a su problema poder ampliarse, esto es sin las autorizaciones correspondientes.

### **Falta de espacios para estacionamientos de automóviles:**

Al no haber espacios adecuados para estacionar los vehículos, las personas se adueñan de terrenos que no les pertenecen o se estacionan en cualquier lugar, produciéndose problema y conflictos entre los residentes.

## **7.- Comunidad atomizada**

### **Las personas tienden a refugiarse en sus departamentos evitando la convivencia social:**

Por lo general, las personas que viven en copropiedad no están organizados, en algunos caso no se conoce al vecino. La mayoría de las construcciones antiguas fueron construidas sin espacios comunitarios por lo tanto no tienen un lugar donde reunirse para compartir socialmente.

A pesar de habitar uno tan cerca del "otro", no existe comunicación entre ellos, incluso algunos no se conocen. Esto es más frecuente entre vecinos de uno y otro blocks.

Como consecuencia del no conocerse, a veces se producen mudanzas que son robos, sin que nadie pueda darse cuenta.

Abordar el tema de la copropiedad es muy complejo ya que por lo general las personas que habitan en este tipo de viviendas no conocen la normativa legal, no saben cuáles son sus derechos y obligaciones, a qué proyectos de desarrollo local pueden postular, la mayoría de las personas que viven en copropiedades de la comuna de Lo Prado no está organizadas sobre la base de la ley que los rige, por lo tanto desconocen muchos aspectos de este cuerpo legal y al no estar organizados pierden recursos y los beneficios de postular a proyectos del Programa de Asistencia Financiera para Condominios de Viviendas Sociales que permite, cada 2 años, postular a través de la municipalidad proyectos al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, en donde las personas pueden adjudicarse iniciativas tales como la Formulación del Reglamento de Copropiedad o bien hacerse merecedores de alguna obra de mejoramiento como, por ejemplo, pavimentación de estacionamientos, construcción de cierres para seguridad de los vecinos, construcción de jardines y de espacios recreativos, construcción de equipamientos comunitarios, instalación de alarmas, pintura en fachada de blocks, reparación de techos, construcción de multicanchas, etc.

En relación a la teoría, podemos señalar que la ley de copropiedad indica que los municipios tienen la facultad de educar y de promover la organización de copropietarios, en este sentido se concluye que en la Municipalidad de Lo Prado no existe ningún programa que atienda a este tipo conjuntos habitacionales, no hay oficina que se preocupe de las demandas, problemas y conflictos que existen entre los copropietarios, es decir en Lo Prado aún no se asume el trabajo en los conjuntos de departamentos aunque la cantidad de personas que viven en copropiedad es altísima.

Estimamos que aquí debe hacerse un trabajo en conjunto e interdisciplinario entre asistente social, abogado, psicólogo, sociólogo, personal administrativo, dirigentes sociales, copropietarios, gobierno central y administración local.

Además, el presupuesto municipal debe considerar un ítem para invertir en este tipo de viviendas sociales, con el objeto de ir avanzando hacia un desarrollo más integral y humano, articulado y coordinado desde los distintos niveles de participación, tal como se planteó en la Conferencia Mundial sobre Asentamientos Humanos, Hábitat II, la cual señala que desde los municipios es posible aportar a la construcción de hábitat locales, teniendo en cuenta la pobreza de las localidades. Los gobiernos locales deben ejercer acciones que mejoren el territorio, solucionar los problemas urbanos y entregar servicios que aporten a la calidad del territorio, especialmente en los sectores más desposeídos.

Por lo general, el nivel de participación y de organización en este tipo de conjuntos habitacionales es nulo, ya que la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria es muy compleja y exige un quórum muy alto para constituirse o formalizarse, se requiere, en primera citación, un 80 % de los copropietarios presentes en una asamblea constitutiva; y un 60% en una segunda citación, siempre se debe contar con la presencia de un notario, en este acto todas las personas deben individualizarse como propietarios o arrendatarios con poder notarial, se debe tener el título de dominio, luego el trámite sigue en el Conservador de Bienes Raíces, organismo que recibe toda la documentación individualizando a los propietarios, arrendatarios y sus respectivos números de registros de propiedad.

Por su parte, la comunidad de estos conjuntos habitacionales no organizados plantea múltiples demandas a la municipalidad: falta de podas de árboles, necesidad de contar con espacios recreativos, de esparcimientos, de áreas verdes; conflictos entre vecinos, reclaman que las personas del primer piso se “adueñan” de estos espacios que son de todos, existen personas que nunca saben quienes viven al lado o en el piso de arriba de ellos, hay personas que no cooperan con los gastos comunes mínimos como son pagar el servicio de la persona que hace el aseo o cuida y mantiene los jardines del

conjunto de departamentos, es muy frecuente el reclamo de vecinos que hacen fiestas hasta altas horas de la madrugada sin respetar el descanso y la tranquilidad de los demás, el juego constante de “pelotazos” entre uno y otro blocks y los golpes en las ventanas perjudica la relación entre los vecinos.

Al no existir ningún tipo de organización se establecen conductas reñidas, agresivas, poca comunicación y solidaridad entre los mismos copropietarios, son pocos los vecinos que sí cooperan y respetan los espacios de los demás, existe la actitud de no asumir compromisos y responsabilidades, por lo general las personas quieren que otros hagan las cosas por ellos, que otros se preocupen de los problemas comunes y del entorno, se observa un individualismo muy patético en donde nadie respeta a nadie, una especie de “ley de la selva”, la suciedad está a la vista y paciencia de todos, en las mañanas o por las tardes se ve a personas muy bien vestidas “de cuello y corbata” quienes sacan la basura de sus departamentos y las dejan en el poste del tendido eléctrico o la acumulan con otros desperdicios alrededor de un árbol para que luego los perros se ocupen de romper las bolsas y esparcir los contenidos ensuciando el entorno de las villas.

La paradoja del individualismo hace que la persona se ocupe de sí mismo, de mantener su departamento lo más hermoso y limpio posible, de mantener el automóvil muy bien cuidado, de salir los domingos con la familia muy elegantes y deportivos, y del entorno ellos piensan que otros deben preocuparse, aquellos que tengan más tiempo deben ser los encargados de limpiar y mejorar el entorno. Si esto se cumple significa mejorar la calidad de vida de todos los copropietarios y, a su vez, eleva el avalúo fiscal y comercial de los departamentos, en sentido contrario se desvalorizan las viviendas, se pierde el sentido de pertenencia, de identidad, de solidaridad, de integración y comunicación entre las personas; en este mismo sentido, los grupos y la

comunidad no comparten la vida cotidiana en plena armonía, elemento vital que favorece el fortalecimiento del amor y la paz social.

La teoría establecida por don Patricio García Letelier nos indica que la participación es un instrumento de cambio y que éste es un proceso provocado deliberadamente, orientado a lograr la incorporación activa a toda o parte de la población al desarrollo nacional, regional o local con la finalidad de ayudar e invertir en los más débiles.

Pero esta participación tiene las siguientes características: es organizada para poder canalizar propuestas y acciones destinadas al progreso económico y social. Es consciente, es decir que debe motivar y concientizar, según Pablo Freire hay dos niveles de conciencia: la toma de conciencia que tiene que ver con cuál es el problema, y la acción consciente que es la voluntad de intervenir para revertir la situación problema. Además, la participación es responsable, es decir que quienes intervienen son responsables de todos sus actos, deben actuar con prudencia.

Bajo esta lógica, podemos indicar que las personas que cohabitan en comunidades de departamentos en la comuna de Lo Prado, no están organizados, no saben cuáles son sus derechos y obligaciones, en algunos casos no quieren asumir responsabilidades para actuar organizadamente, están demandando al municipio solución a sus problemas, y en la circunstancia de no estar organizados el gobierno central y el local no podrán invertir recursos en ellos.

Marco Marchioni nos señala que el gobierno municipal debe asumir la iniciativa, en el sentido de ir implicando a los diferentes recursos, que ciertamente no dependen todos de la administración local, a su vez debe incorporar a los propios involucrados, a la comunidad organizada.

En relación a los hallazgos de este trabajo de investigación podemos inferir que hoy en día existe preocupación por el tema, por los problemas y los conflictos que se generan al interior de las copropiedades de viviendas sociales, que el gobierno central a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y algunas municipalidades están invirtiendo en proyectos de formalización de reglamentos de copropiedad y en proyectos que mejoren el entorno de estos conjuntos habitacionales que por lo general hay algunos que están bastante deteriorados.

Actualmente, los municipios de Cerro Navia, El Bosque, Peñalolén, Maipú, La Florida están abordando este tema con mucho interés y en algunos casos se ha dispuesto la instalación de oficinas municipales especialmente para tratar los problemas, necesidades y conflictos generados en las copropiedades, además en estas corporaciones edilicias se están conformando equipos de trabajo interdisciplinarios: Asistentes Sociales, Abogados, Sociólogos, Antropólogos, Psicólogos y Técnicos.

En cuanto a la capacitación en el tema de copropiedades, respecto a la ley, su reglamento y sus contenidos, quienes lideran estas materias son el Servi y el Centro de Estudios Municipales Cordillera, instituciones que permanentemente están guiando, asesorando y aclarando algunas materias de orden legal, de constitución organizacional y compartiendo experiencias y estudios de investigaciones realizados por ellos.

En relación a las hipótesis formuladas en este trabajo de investigación, podemos inferir que su resultado obedece principalmente a la observación y al comportamiento de los actores locales, ya que las supuestas interpretaciones fueron verificadas y contrastadas con la realidad misma de esta comunidad. Su resultado es el siguiente:

Las familias copropietarias de los seis sectores de la Villa Coronel Santiago Bueras, de acuerdo a información contenida del Censo 2002, no son numerosas, cada una de ellas tiene un promedio de 2.71 personas por vivienda, son de nivel socioeconómico medio bajo: funcionarios públicos, particulares, profesores, carabineros, taxistas, etc.

En relación a que estas personas son solidarias, podemos indicar que por lo general los copropietarios que viven más cerca unos de otros se ayudan mutuamente y son responsables por las decisiones que toman, sin embargo no existe el interés de tomar compromisos como dirigentes o delegados de la villa, situación que se da frecuentemente en los sectores del uno al cinco, no así en el sector seis en donde las personas asumen compromisos y responsabilidades más allá de su beneficio personal, individual. Ellos, los dirigentes y delegados, del sector seis tienen una actitud más positiva respecto del cuidado, el aseo, la seguridad, la participación, la responsabilidad colectiva, la solidaridad en el entendido de ir en ayuda de otras personas, es decir ellos están organizados pero no como copropietarios sino como Junta de Vecinos N° 22-C, como organización territorial.

Esta organización, existente en el sector seis, es la única que funciona ya que en los otros sectores está la Junta de Vecinos N° 22 y la N° 22-B que no están en funcionamiento, además no tienen directorio vigente, por lo tanto no tienen representatividad. Cabe indicar, también, que en esta Unidad Vecinal no existen otros tipos de organizaciones. Es decir, solamente está en funcionamiento la Junta de Vecinos N° 22-C que tiene sus estatutos al día y su directorio está vigente y funcionando junto a un equipo de delegados de block, cuyo objeto es diagnosticar los problemas y necesidades de sus asociados para proceder a resolver sus demandas a través de la Municipalidad de Lo Prado.

Los copropietarios de esta villa son personas que se ocupan mucho de su trabajo, se dedican a la educación de sus hijos, a efectuar mejoras en su departamento y en su hábitat más inmediato, por lo tanto son personas que dedican muy poco tiempo al trabajo colectivo, al desarrollo y promoción de una organización, por lo general esperan que otras personas tomen la iniciativa y hagan el trabajo, muchas veces exigen a la municipalidad que les solucione los problemas, en circunstancia que estos problemas afectan a todos los copropietarios como, por ejemplo, el de retiro de residuos sólidos (basura), el de aseo en espacios comunes, entre otros. Pero, conjuntamente con esto, en el sector seis un grupo de vecinos decidieron durante el año 2003 hacer un trabajo en conjunto con la municipalidad por lo que, los vecinos, optaron por constituir una nueva Junta de Vecinos, razón por la cual nosotros como alumnos de Trabajo Social decidimos hacer nuestra tesis en este lugar. Con la colaboración de ellos, pudimos constatar la tremenda potencialidad y voluntad de querer mejorar su propio entorno y solucionar, con la colaboración de otros actores, los problemas que los afectan.

Sin duda que los contenidos de la ley de copropiedad indican que las municipalidades tienen el deber de educar y de apoyar a los copropietarios, especialmente en los sectores de viviendas sociales, con el objeto de que los residentes de departamentos puedan mejorar sus condiciones de habitabilidad, los niveles de participación y de organización, ya que el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo contempla la postulación de proyectos de desarrollo en los conjuntos de departamentos, siempre y cuando éstos se organicen como se indica en la ley de copropiedad.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través del Programa de Asistencia Financiera para Condominios de Viviendas Sociales, aporta aproximadamente el 80% del costo total de los proyectos que presenten las organizaciones de copropietarios, otro porcentaje es asumido por el

municipio correspondiente, además para la postulación de proyectos se debe contar con el aporte de los copropietarios.

Actualmente, los copropietarios de los seis sectores de la villa no reciben aportes de otro tipo de organizaciones, ni del ministerio, ya que el aporte de éste último se canaliza a través de la presentación de proyectos de copropietarios que estén organizados. Sin embargo, la Municipalidad de Lo Prado, en un intento por lograr promover la participación en el sector de la Unidad Vecinal N° 22 dispuso, durante el año 2003, en forma excepcional, la instalación de 17 container para el depósito de la basura, aporte que fue muy bien recibido por los vecinos ya que se pudo superar el problema de los depósitos de residuos sólidos en esta área, además de articular un tipo de organización que en ese sector no existía.

Por lo general, en esta villa no existen conflictos graves. Evidentemente que las personas se toman espacios que son comunes, hacen cobertizos, instalan cierros por seguridad o para guardar sus vehículos, ciertamente que algunos reclaman pero no formalizan sus denuncias ante la municipalidad o el juzgado de policía local, en la eventualidad de existir conflicto entre los vecinos éstos son resueltos a través del diálogo. Respecto a la hipótesis que indicaba división entre los vecinos de los seis sectores, podemos indicar que efectivamente existe una separación pero esta es más bien geográfica, ya que el sector uno y dos está separado del sector tres, cuatro y cinco por la calle Santa Marta, y el sector seis lo divide la calle Amenti.

Filley plantea en su teoría que el conflicto nunca se desarrolla con la misma intensidad, puede avanzar más en una zona y disminuir en otra (Filley, *Ibid.*).

Ciertamente que en la Villa Coronel Santiago Bueras no detectamos conflictos graves pero esto no significa que en otros sectores no los haya, ya que nuestro estudio nos indica que efectivamente en otros lugares existen

conflictos muy agudos debido a la apropiación de espacios comunes, cobros por estacionamientos situados en espacios que son de todos, ampliaciones de departamentos, construcciones de cierros que imposibilitan la libre circulación, tenencia de animales, alteración al orden público, etc.

Cabe señalar que la Villa Coronel Santiago Bueras está ubicada en la Unidad Vecinal N° 22, la entrega de los departamentos se produjo un 24 de Septiembre de 1988, y tiene seis sectores delimitados en el plano sectorial, por lo tanto en este conjunto de edificaciones en altura existen seis copropiedades, y cualquiera de ellas podría organizarse independientemente una de otra.

De acuerdo a nuestro trabajo de investigación, los problemas que más afectan a los vecinos es el de la basura, pero ellos nos informaron que el aporte de los container que hizo la municipalidad había superado este problema, además nos indicaron que sólo faltaba educar a la comunidad en la utilización de estos recipientes.

Ultimamente, en este sector, se está generando un problema de contaminación acústica debido a que en la Estación del Metro Pajaritos se instaló una estación de transferencia de buses interurbanos que ha generado la afluencia de público y la instalación de comerciantes, de locomoción colectiva urbana, de taxistas y autos colectivos.

A través de nuestro estudio pudimos constatar que los habitantes del sector seis están decididos a formar una organización de copropietarios. Distinto es el de las personas que residen en los sectores del uno al cinco, ya que no están dispuestas por falta de tiempo u otras razones a conformar una organización a través de la ley de copropiedad. Por lo tanto, los problemas que ellos demanden podrán ser resueltos en la medida de lo posible, ya que

las áreas de copropiedad son áreas privadas y cualquier intervención en ellas necesita la decisión de los copropietarios organizados.

La hipótesis que indicaba que las necesidades de los copropietarios están relacionadas con el diseño de edificación de los departamentos, con la falta de equipamiento comunitario y el déficit de desarrollo urbano en la villa, podemos indicar que efectivamente estos son problemas que se inician con la construcción de los departamentos, con su edificación en metros cuadrados ya que los departamentos son de 42 y 43 m<sup>2</sup>, tienen cocina, baño, living comedor y dos piezas pequeñas que difícilmente podría albergar a más de cuatro personas. Cuando se entregaron, en 1988, hubo que hacer varias reparaciones y terminaciones: afinación de radier para poner flexis o cerámica en el piso, arreglo de cañerías de agua, pintura en los muros interiores y exteriores, instalación de cables y aparatos eléctricos, colocación de ducha o tina, impermeabilizar algunas murallas, poner protecciones en ventanas, además de aportar para el cierre perimetral de la villa.

C. Albrecht y otros autores indican que en Chile la vivienda se asimila al concepto "casa" y que ésta se identifica con una mercancía que se adquiere según la capacidad de pago de cada cual en el mercado (Albrecht, op. cit).

Haramoto y otros autores señalan que la vivienda no es sólo el techo sino que es un sistema que además incluye el terreno, la infraestructura y el equipamiento comunitario (Haramoto, op. cit.).

Hay que indicar que en la Villa Coronel Santiago Bueras de la comuna de Lo Prado, tomada como universo y muestra de nuestro trabajo de investigación, cohabitan cerca de 1.500 personas, además no cuenta con equipamiento comunitario: sede social, juegos infantiles ni áreas recreativas.

En Hábitat II se concluyó que los gobiernos centrales deben transferir responsabilidades y recursos a los gobiernos locales en el entendido que la descentralización no provoque problemas y conflictos, las nuevas responsabilidades deben acompañarse con recursos adecuados y con apoyo al fortalecimiento de capacidades locales.

Respecto al déficit de desarrollo urbano, podemos indicar que efectivamente se observa una falta de colaboración en esta materia, pero que necesariamente debe provenir de la participación de los mismos residentes ya que existe la ley de copropiedad para que los vecinos puedan organizarse y postular proyectos de desarrollo con la colaboración de los mismos copropietarios, el municipio y el ministerio correspondiente, en este sentido y de acuerdo al desarrollo de nuestro trabajo podemos inferir que la promoción y fortalecimiento de capacidades para organizar a los copropietarios de viviendas sociales aún está pendiente en la comuna de Lo Prado.

## **El aporte del Trabajo Social**

Evidentemente que el aporte del Trabajador Social es muy importante ya que como profesional tiene la misión de educar, guiar, aportar, apoyar a la formación o fortalecimiento de las organizaciones para que a través de éstas se canalicen las demandas, problemas y necesidades de la comunidad, además el Trabajador Social debe ser capaz de orientar al desarrollo personal, familiar, grupal y comunitario, interactuando permanentemente con un equipo de profesionales, abordando los diferentes temas con, para y desde la propia comunidad, además debe lograr el propósito de mejorar los niveles de participación en la toma de decisiones, de comunicación y de convivencia entre las personas haciendo posible la mediación para la superación de los conflictos sociales.

A través de esta investigación, podemos indicar que el Trabajo Social debe aplicar los tres niveles de intervención social: caso, grupo y comunidad, que ayuden a organizarse a los copropietarios con el objeto de que conozcan la normativa legal que los rige, además de que sean ellos mismos los que tomen las decisiones en la solución de sus problemas y puedan avanzar hacia el desarrollo de la organización y de su propia comunidad.

La labor profesional del trabajador social debe ser asumida con una dinámica distinta a la aplicada tradicionalmente, ésta debe ser asumida como un modelo de educación ya que debemos estar preparados para enfrentar los nuevos desafíos que nos plantea la sociedad, debemos estar atentos y en condiciones para entregar conocimiento a todas las personas y a quienes representen a determinadas organizaciones con el propósito de poner a disposición de los actores locales las herramientas necesarias que hagan posible la solución de los problemas que afectan directamente a ellos, a los grupos o a la comunidad.

En Lo Prado y en otras comunas es muy habitual encontrarse con conjuntos habitacionales de departamentos que hoy en día están regidos por la ley de copropiedad inmobiliaria. Sus edificaciones datan de aproximadamente 30 ó 40 años por lo que sus construcciones han sido alteradas en su dimensión territorial y en su diseño estructural, lo que ha significado que los propietarios han ampliado sus departamentos, han modificado puertas, ventanas, cobertizos y pasillos, se han aislado del resto de los vecinos construyendo cierros en block y departamentos, además los problemas y conflictos que se generan por la falta de organización que existe en la mayoría de los condominios de viviendas sociales van generando malas condiciones de habitabilidad.

Este trabajo nos indica que existen tres niveles de copropietarios de viviendas: uno, el que está relacionado con los conjuntos de viviendas en sectores altos, en edificios o condominios, con edificaciones de sobre 80 m<sup>2</sup>, cuentan con canchas de fútbol empastadas, con oficinas y guardias de seguridad, con estacionamientos subterráneos y superficie pavimentadas, ascensores, piscina, salas de cine, salones de juegos y reuniones, los departamentos tienen calefacción y aire acondicionado, los propietarios o arrendatarios pagan gastos comunes que sobrepasan un tercio de lo que cuesta un arriendo mensual, además están organizados como copropietarios, tienen un administrador, un comité de administración y cuentan con su propio reglamento interno que contiene las normas que los rigen.

Otro grupo de copropietarios son aquellos conformados por estratos sociales medios, con edificaciones de departamentos de 45 ó 50 m<sup>2</sup>, son exclusivos de programas especiales para trabajadores, aquellos que se construyeron hasta antes de la década de los años '90 no tenían equipamientos comunitarios, espacios recreativos, sin cierros perimetrales, sin terminaciones en los muros, pisos, instalaciones eléctricas, etc. Por lo general, en estos conjuntos de departamentos es muy frecuente encontrar

sectores completos sin organización de copropietarios, aunque sí existen otros tipos de organizaciones territoriales como son las juntas de vecinos, o bien organizaciones funcionales como, por ejemplo, centros juveniles, adultos mayores, etc., pero este tipo de organizaciones no resuelve los problemas y demandas de los copropietarios, ya que éstos últimos están regidos por la ley de copropiedad que contienen disposiciones generales y específicas exclusivas para estos conjuntos habitacionales. Al no haber organización de copropietarios nadie puede invertir en estas edificaciones ya que son consideradas como áreas privadas.

Un tercer nivel es el de aquellos copropietarios que habitan en conjuntos de departamentos llamados también, al igual que los del segundo grupo, "viviendas sociales", cuya característica es aún más deficitaria que el grupo anterior, son de 35 o 40 m<sup>2</sup> y pertenecen a los estratos sociales más bajos, por lo general aquí habitan personas cesantes, dueñas de casas, comerciantes de ferias libres, de ferias persas, comercio ambulante; en este tipo de vivienda no existe ningún tipo de organización, por lo general se agudizan los problemas y conflictos entre las familias copropietarias, no cuentan con espacios recreativos, no tienen sedes sociales, sus departamentos han sido ampliados de distintas formas y con cualquier material: latas, cartón, maderas.

Es en estos dos últimos sectores en donde se visualiza una mayor carencia de apoyo desde el gobierno central y local, ya que según la ley de copropiedad los municipios están facultados para educar y promover la constitución de comités de administración, y es aquí en donde debe desarrollar su máximo potencial el trabajador social, para que aborde los problemas y demandas con una mirada distinta, desarrollando una labor de educar e informar a los grupos interesados, a las personas que cohabitan en conjuntos de departamentos respecto de los alcances de la ley de copropiedad, la importancia de hacer y aplicar el reglamento interno. Este

trabajo de difusión también se debe hacer a través de charlas, talleres y cursos de formación de nuevos líderes en la acción social, que contribuyan con nuevas energías al desarrollo local de cada una de las comunidades.

El Trabajador Social debe estar permanentemente buscando nuevos líderes locales, debe ir promocionando la organización de la comunidad ya que a través de la integración de los distintos actores locales es posible articular y lograr el desarrollo personal, grupal y de la comunidad en general, así es como creemos que la única forma de lograr el progreso social es a través de la organización, de la interacción con otras personas y actores locales, actuando en redes sociales, recabando información y exponiendo experiencias tanto positivas como negativas con el objeto de ir aprendiendo de cada una de las vivencias aprendidas.

El Trabajador Social debe ser capaz, no sólo de hacer proyectos que duren tres o cuatro meses, sino que más bien debe saber planificar su acción a un tiempo más prolongado, debe tener “alturas de miras”, debe saber coordinar con las personas y grupos organizados en lo que respecta a la creación de un plan de largo alcance, con proyección en el tiempo, debe potenciar y fortalecer las capacidades de las personas para que ellas puedan planificar, diagnosticar, ejecutar y evaluar cualquier tipo de proyectos que signifiquen el progreso local, evidentemente que el Trabajador Social debe permitir, facilitar y promover la participación de los ciudadanos en el sentido de respetar la diversidad de opiniones, el acceso a todas las manifestaciones del arte, a la innovación en la gestión de los grupos organizados o informales, respetar las deliberaciones y las decisiones que se plantean en los diferentes grupos sociales.

El Trabajador Social debe saber reencantar a la comunidad, ya que en la mayoría de los casos nos encontramos con comunidades muy desencantadas, individualistas, poco solidarias, personas con problemas y

angustiadas, con poco tiempo para hacer vida en común, sin espacios recreativos ni equipamientos comunitarios, así, de esta forma, es muy difícil hacer trabajo comunitario, pero siempre existen personas que piensan distinto y que quieren hacer algo por su comunidad, es ahí donde debe estar el trabajo profesional, buscando, detectando y promoviendo la labor social, en personas que realmente puedan aportar a nuestro trabajo y que son un real aporte para la administración local ya que no significa invertir en ellos, sino que más bien son un aporte para el municipio y que muchas veces no son considerados o apoyados en su real dimensión, esto hace que no se potencie y no se fortalezca la participación de la gente, evidentemente que la falta de oportunidades va restando credibilidad en las personas y las metas para alcanzar el progreso y desarrollo local se hacen cada vez más difícil.

Por último, podemos inferir que la utilidad metodológica radica principalmente en que este estudio puede aplicarse en las distintas realidades económicas y socioculturales, tales como, copropiedad inmobiliaria en los sectores altos, copropiedad de viviendas sociales en los sectores medios y bajos. Cada comunidad con sus distintos problemas y necesidades, además se podrían hacer estudios comparativos y comportamientos y relación de distintas variables, obtención de análisis de datos de acuerdo al propio comportamiento de la realidad.

## Bibliografía

1. Albrecht, C., Segovia, O., Torres, J., Oyola, J., (1982) **"Vivienda Social, Una Visión Antropológica Actual."** Universidad Academia de Humanismo Cristiano. Santiago.
2. Arocena, José (1995) **"El Desarrollo Local: Un desafío contemporáneo"**. Edic. CLAEH, Caracas.
3. Aros Aros Luis (1998) **"La Opinión de los dirigentes Sociales"** DOS, Ministerio. Secretaria General de Gobierno.
4. Ander-Egg, Ezequiel. (1993) **Metodología y Práctica del Desarrollo de la Comunidad.** Editorial Humanitas, Buenos Aires
5. Asociación Chilena de Voluntarios, ACHV, (1997) **"Instrumentos para la Dirigencia Social de Base: Antecedentes históricos de la participación social y su marco legal"** Santiago, Chile.
6. Bourdieu, Pierre (1999) **"La Miseria del Mundo"** Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires
7. Chinoy, Ely (1982) **"Introducción a la Sociología, Cap. VI: Cultura, Sociedad e Individuo"** Fotocopia Anillada.

8. Cordillera, Centro de Estudios. (1999) **" Manual para la Administración y Organización de Condominios Sociales"**
9. Cordillera, Centro de Estudios (2002) **"Seminario sobre Copropiedades"** Documento de Trabajo
10. Cordillera, Centro de Estudios. (2000) **"Condominios de Viviendas Sociales, una deuda pendiente "** Revista Comuna y Barrio N° 15.
11. División de Organizaciones Sociales (1998) **"Resolución de Conflictos"**, Documento de Trabajo GL / 021 / 98, Santiago.
12. El Mercurio (2003) **"Plan piloto para ley de copropiedad"** Periódico **El Mercurio**, 6 de Junio de 2002, Santiago de Chile.
13. Filley, Alan C. (1985) **"Solución de Conflictos Interpersonales"** Editorial Trillas. México.
14. FLACSO, (1998) **"Tercera Conferencia de Participación Ciudadana y Políticas Públicas"**

15. Freire, Paulo (2002) **"Concientización: Teoría y práctica de una educación liberadora"** Edic. Galema, B. Aires.
16. García Letelier, Patricio (1989) **"Servicio Social y Desarrollo Local"** Facultad de Ciencias Jurídicas y Económicas Sociales, Univ. de Valparaíso. Valparaíso.
17. García Letelier, Patricio (1987) **"Subdesarrollo Organizacional en Sectores Populares"** Revista Trab. Social N° 52, Pontificia Universidad Católica, Santiago de Chile.
18. Gobierno de Chile, SERVIU Metropolitano. (2001) **"Manual para la Organización de Copropiedades Serviú: Construyendo el barrio en que queremos vivir"** Santiago de Chile.
19. Gobierno de Chile. (1996) Revista **Vivienda, Participación y Desarrollo Progresivo**, N° 10 vol. 4: Hábitat II. Santiago de Chile.
20. Gobierno de Chile. (1996) Revista **Vivienda, Participación y Desarrollo Progresivo**, N° 10 vol. 4: Hacia Hábitat II, Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos: Experiencias de Nuevos Asentamientos. Santiago de Chile.

21. Godoy O., Wendy, Díaz L. (1997) **"Participación Comunitaria y Educación Diagnóstico Comunitario"** Documento de Trabajo N° 5 Santiago, **Programa Interdisciplinario de Investigaciones en Educación, PII.E.** Diagnóstico Comunitario. Santiago de Chile.
22. Gyarmati, Gabriel (1995) **"Dilemas y Desafíos de la Profesión de Trabajo Social"** Instituto de Sociología, Universidad Católica de Chile. Ponencia presentada en el "Encuentro Nacional de Asistentes Sociales de Salud", Santiago de Chile.
23. Haramoto, Edwin y otros. (1987) **"Vivienda Social: Tipología de Desarrollo Progresivo"** Editado por Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile, Santiago.
24. Havel, J. E. (1961) **"Hábitat y Vivienda"** Editorial Universitaria de Buenos Aires
25. Hopenhayn, Martín (1998) **"Las Necesidades Humanas Y El Desarrollo"** Editorial Espacio, Buenos Aires.

26. Ilustre Municipalidad de Lo Prado (1966) **Ordenanza N°001** sobre Participación Ciudadana en la Comuna de Lo Prado.
27. La Tercera (1995) **"Encuesta Ciudadana"** Jueves 8 de junio de 1995, Santiago de Chile.
28. La Tercera (1995) **"Vivir en edificios..."** viernes 22 de Agosto de 1995, Santiago de Chile.
29. La Tercera (1995) **"La nueva ley de copropiedad..."** 5 de Abril de 1998, Santiago.
30. Leis, Raúl (1989) **"La Formulación Metodológica de los Educadores Populares"**, Consejo de Educación de Adultos de América Latina (CEAAL).
31. "Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria" (1997) **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, Chile.
32. Marchioni, Marco (S/A) **"Comunidad, Participación y Desarrollo. Teoría y Metodología de la Intervención Comunitaria."** Ed. Popular, (Fotoc. anillada) Chile.
33. Maureira, Fernando. Undurraga, Consuelo. Santibáñez, Erika (1990) **"Identidad Social: Aproximaciones Psicosociales a las relaciones entre grupos"** Edit. Promolibros, Valencia.

34. Medina, Carlos A. (1985) **"Participación y Trabajo Social"**  
Editorial Humanitas, Buenos Aires.
35. Mendizabal, Pedro (1981) **"Talleres para dirigentes Poblacionales"** PIIE - CIDE
36. Ministerio Secretaría General de Gobierno (1998) **"La Opinión de los Dirigentes Sociales"** División de Organizaciones Sociales.
37. Morales E. Y S. Rojas (1987) **"Relación Socio - espacial de la Pobreza. Política Estatal y Presión Popular, 1979-1985"**  
FLACSO, Santiago.
38. Morales, J. F., Páez, D., Deschamps, J. C., Worchel, (1993) **"Identidad Social: aproximaciones psicosociales A Los Grupos y a Las Relaciones Entre Grupos"** Editorial Promolibros Valencia.
39. Moreno, Ernesto (1987) **"Una Visión del Conflicto Social"**  
Corporación de Promoción Universitaria (CPU) Estudios Sociales N° 3 Santiago de Chile.
40. Predvechni, I. S. Kon, K. K. Platonov y otros. (1980) **"Psicología Social"** Editorial Cartago, México.

41. Pretch, Cristian (1995) **"Encuentro Regional Preparatorio de Hábitat II"** Revista **Vivienda, Participación Y Desarrollo Progresivo**, N° 9 Santiago de Chile.
42. Rodríguez Vial, Daniela (2000) **"Agrupación de Vivienda Social en Altura"** Tesis presentada en la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
43. Secretaría General de la Presidencia, Gobierno de Chile, (2002) **"Proyecto de Reforma y Modernización del Estado"** Propuesta de Ley de Bases de Participación Ciudadana en la Gestión Pública, Santiago de Chile.
44. Tonnies, Ferdinand (1947) **" Comunidad y Sociedad"** Editorial Losada S. A., Buenos Aires

## FUENTES ELECTRONICAS

- Ministerio de la Vivienda y Urbanismo **"Cronología de la Vivienda Social en Chile"** [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

## **Anexos**

- ❖ Resumen grupo focal
- ❖ Extracto del libro "La miseria del mundo" de Pierre Bourdieu.
- ❖ Operacionalización de variables
- ❖ Instrumento de recolección de datos
- ❖ Plano comunal

Grupo focal realizado el día sábado 6 de marzo de 2004 con dirigente de la villa Coronel Santiago Bueras, con la participación de 3 delegados de Block y 4 dirigentes de la Junta de Vecinos

Pregunta: **¿Cuáles son los principales problemas de la villa?**

- Uno, son los portones abiertos.
- Es decir, el otro día entro un hombre en auto, y yo tuve que bajarme de la camioneta y cerrar, y me dijo: ahí, yo estaciono mi vehículo primero, y yo le dije: no pos, tiene que cerrar aquí primero y después estacionar su vehículo allá. La Silvana me contaba que la señora de él también maneja, llegó el otro día, venía con mercadería, bajó la mercadería, fue a dejar la mercadería y después vino a cerrar aquí, en ese intertanto ¿quién pudo entrar?
- Cualquier persona.
- Lo que yo le iba a decir es que las condiciones de seguridad están, en el sentido de cerrar las puertas, porque hay puertas, y de ponerles llaves, también están dadas las condiciones porque también hay llaves ¿me entiende?, es cuestión de hábitos, y nosotros para implementar un poco más la seguridad estamos pensando en podar los árboles y la municipalidad nos va a ayudar con las luminarias para iluminar más las partes oscuras y con eso pensamos que va a ayudar, si los vecinos y los jóvenes nos acompañan a cerrar las puertas, podamos los árboles y ponemos la luminaria que falta, que son pocas, pero faltan, eso va a ayudar un poco a la seguridad misma de los vecinos; que no estén las puertas abiertas, que haya más claridad, que estén los árboles podados, ya es un paso.
- De hecho aquí teníamos un portón en el suelo, este de acá, y con la cooperación de los vecinos se logró levantarlo, se le puso candado porque este era un pasadizo, entraban vehículos cuando estaba oscuro venían hasta a pololear, ahora eso se cortó ya.

- Hay vecinos que entienden la situación.
- La mayoría. Es una minoría la que provoca el daño.

**Pregunta: Respecto a los que no quieren entender esta situación ¿cómo creen ustedes que pueden convencerlos, a través de qué medio, de qué forma?**

- Yo pienso que el hecho de que nosotros estemos reunidos con la juventud, bien unidos con la juventud, que hagamos reuniones con ellos, que les demos el espacio, como lo estamos pensando hacer, yo pienso que va a ser un paso también importante, porque la juventud, en la noche anda hasta más tarde, no pueden dejar la puerta abierta o cerrada, yo pienso que hay un trabajo importante que hacer con ellos, darles su espacio y que tengan su participación.
- Tanto con los jóvenes como con la gente que tiene vehículo.
- Yo lo encuentro muy difícil, la verdad, la verdad, lo encuentro muy difícil.
- Pero hay que hacer algo, enviarles notas por escrito exclusivamente dirigido a cada uno de ellos.
- No es solo gente con vehículo, he visto gente que no tiene vehículo.
- Claro, también hacen lo mismo, dejan la puerta abierta.
- Cierto, si hablamos del portón, porque se supone que las otras personas aquí... yo no tengo llaves del portón porque no las necesito, tengo llaves de la puerta chica.
- Entra y la cierra, los lolos son los que entran y la dejan abierta, por ahí hay una niña que conozco bastante, esa que vive al lado de ustedes, sale con el coche, vuelve con el coche, le da lo mismo, se ríe.
- Es que hay que comunicarle qué significan las puertas, hay que decirles... hay que participar, hacer una reunión con todos los vecinos.
- Pero ellas no participaron en la asamblea anterior, ella no.
- No, no fueron, pero recuerde que los hermanos... ella misma participó para la pascua en los juegos que nosotros hicimos esa vez.

- Me vas a disculpar, pero yo creo que fue por interés no más.
- Es que no podemos bajar los brazos a la primera.
- No es que los baje a la primera, es que soy realista: no nos va a resultar.
- Pero habiendo una mayoría que quiere mejorar, estamos al otro lado, la mayoría siempre le va a ganar a la minoría y con el tiempo vamos a tener que hacer el hábito, no es que una persona se quiera hacer daño, porque le pueden entrar a robar a la misma persona.
- Hay que tocarles el amor propio.
- Nosotros estamos organizados con bastante esfuerzo como Junta de Vecinos, pero ¿mejor no sería organizarnos como ley de copropiedad? Eso sería lo ideal en estos casos porque habría una obligación de por medio y creo, según lo que veo, que sería la única forma de que la gente entendiera, por que la única forma es sancionar a la gente para que entienda.

**Pregunta: ¿En su villa, hay arrendatarios?**

- Sí, sí hay arrendatarios.

**Pregunta: ¿Si ustedes se organizan como copropietarios creen que ellos colaborarían?**

- No, es que eso se hace solamente a través de los propietarios. Si usted está interesado y en el futuro arrienda el departamento, usted lo arrienda con ciertas reglas y la persona que arrienda tiene que saber y estar de acuerdo.
- Yo pienso que esa es la gran solución, es difícil pero es la gran solución.

**Pregunta: ¿Qué saben ustedes de la ley de copropiedad?**

- Qué sabemos nosotros... bueno es una organización que se tiene que hacer con los propietarios, ellos tienen que estar de acuerdo con ciertas reglas o normas que tiene que hacer cada propietario para estar dispuesto a entrar a esta organización, ¿ya? Como por ejemplo estar informado cada propietario de lo que significa, luego dar algunos datos que son elementales, que cada uno tiene que dar de su propiedad y poder inscribirlo y luego, a través de personas que son abogados, y a través del Ministerio de Vivienda llegar a concretar esto.
- Y la municipalidad.
- Eso, ¡la municipalidad también!

**Pregunta: ¿Qué diferencias existen entre una organización de copropietarios y una Junta de Vecinos?**

- En la organización de copropietarios habría una obligación de por medio, habría una fuerza, podría incluso sancionarse a la gente a través de juzgados, obligarse a la gente a cumplir.

**Pregunta: ¿Creen ustedes que mejoraría la participación?**

- Claro que mejoraría, a la larga es cuestión de que la gente entienda en qué consiste. Podíamos ser beneficiados a través de los gastos comunes que se va a acordar con los vecinos, para poder hacer arreglos y avances en la villa, porque así como estamos no vamos a hacer nada, no vamos a llegar a ninguna parte, no podemos ayudar a la gente.
- O sea hay un mayor compromiso, un compromiso obligatorio en todo caso.
- Algunos sabemos que necesitamos entender ciertas cosas.

**Pregunta: ¿Habría más avances en la villa?**

- Obviamente que sí, porque ahí tendríamos la seguridad, la certeza de que todos participan, todos sin excepción y obviamente con una participación general de todos, habría un avance.

**Pregunta: ¿Ustedes tienen la idea de trabajar algunos proyectos para la villa?**

- Sí, además que si nos organizamos podríamos inscribirnos para proyectos.

**Pregunta: ¿Tienen algún proyecto grande, ambicioso?**

- Sí, yo sueño con ver la villa pintada.
- Ah, eso cuesta caro, no es como poner una llave.
- Poner canaleta, porque estos departamentos los entregaron sin canaletas y sin desagües y se junta la humedad en invierno, son las dos tareas más ambiciosas.
- Lo otro con el terminal de buses tan lindo que se hizo al frente, en el Metro Pajaritos, se ve más fea la villa, ahora somos un punto negro aquí.

**Pregunta: ¿Desde que recibieron sus departamentos, en 1988, ustedes han pintado alguna vez los blocks?**

- No, del mismo color no más, sólo cada propietario en forma particular, pero no todos, los que pueden nomás.
- En el block nuestro, lo hicimos en conjunto, entre todos.
- Claro, pero es el único que lo ha hecho en conjunto, los demás, así nomás, por aquí, por acá.
- La idea sería pintarlos todos y cambiarlos por un color más llamativo.

- Ahora, el hecho de que haya un terminal nuevo aquí, la municipalidad también podría aportar, en el sentido de hermosear los sectores que están más en el centro.

**Pregunta: ¿Según ustedes, quiénes deberían aportar al mejoramiento de la villa?**

- Deberían aportar todos los propietarios que vivimos aquí, copropietarios, municipalidad, arrendatarios también, en segundo término, porque es una cadena, el Ministerio de Obras Públicas, las empresas.

**Pregunta: ¿Ustedes solos podrían hacer los proyectos?**

- No, nosotros necesitamos asesorías.
- Uno puede tener la idea pero necesitamos una elaboración más acabada, más técnica, un tipo de asesoría.
- Sería lo ideal, o sea la única forma, pero la misma ley tiene por ahí algunas trabas medio burocráticas en cuanto al valor porque formar una junta de vecinos no tiene costo para el vecino, en cambio formar un comité de copropiedad hay que pagar al notario, y si no nos resulta en la primera hay que volver a pagarle al notario.
- Pero también tengo entendido que hay aportes de la municipalidad para que podamos completar el costo.
- Tenemos varias ideas pero a veces no nos salen, hemos aprendido un poquito.
- Tenemos las ganas, nosotros conversamos con los vecinos y no tenemos problemas, somos como familia pero tenemos las ganas de hacer algo por nuestra comunidad, para eso necesitamos ayuda externa, de afuera, alguien que nos oriente.

**Pregunta: ¿Ustedes llegaron hace 15 años, celebran el aniversario de la villa?**

- No, nunca se nos había ocurrido, nunca se ha hecho, pero al estar organizados a lo mejor haríamos algo.

**Pregunta: Respecto al tema de los jardines ¿qué necesitan para mejorar las áreas verdes?**

- Agua, fundamentalmente agua (risas)... no podemos tener jardines si no tenemos agua para regarlos, pero está el agua de los departamentos, todos participan, yo con lo que cobro de los gastos comunes, en el verano, tengo que dividir la plata con una señora que riega y yo.

**Pregunta: En el sector de ustedes ¿hay algún medidor de agua con llave para regar los jardines?**

- No, en nuestra villa no tenemos medidores de agua ni llave para el riego de los jardines, el riego lo hacemos desde nuestros propios departamentos, asumiendo el costo con el pago que hacen algunas personas.

**Pregunta: Para entrar a la villa ¿cada persona tiene su propia llave?**

- Sí, pero hay que tener cuidado con las copias de llaves, en todo caso es mejor tener pocas copias porque al final tienen copia los que no tienen nada que ver con la villa.

**Pregunta: ¿Qué otro problema ven ustedes como dirigentes?**

- La luz para los blocks porque está sumamente oscuro, y donde se juntan los jóvenes que según no son de aquí, a fumar marihuana, ahí se pone peligroso, porque los niños andan solos jugando hasta bien tarde, las mamás no son muy preocupadas con sus hijos que digamos.
- Por eso creo que tienen razón las respuestas de las encuestas, deberíamos hacer algo con ese tema porque a lo mejor ahí tendríamos más participación, eso le interesa a los vecinos.
- Además a la gente siempre le gusta la fiesta de Navidad que organizamos, como que queda más recuerdo de esas actividades.
- Lo otro, fue que los contenedores de basura que nos conseguimos con la municipalidad... acuérdense que antes la basura casi nos comía, no había día en que no se vieran bolsas de basura, los días que no pasaba el camión recolector, ahora la situación mejoró bastante.
- Y eso lo reconoce la gente, se ve más ordenado, más limpio.

**Pregunta: En la encuesta, los vecinos opinaron, en su gran mayoría, que el problema de la basura ha mejorado en este último tiempo ¿qué les parece esta percepción?**

- Es que se ve a simple vista, es una acción muy llamativa, pero nosotros hemos logrado otras cosas que algunos ni saben.
- Sí, hay que hacer cosas que se vean para que la gente vaya tomando confianza y le den ganas participar.
- Pero también son muy cómodos, les gusta que nosotros nos sacrifiquemos y después viene el interés por participar... debiera ser al revés, creo yo.
- Volvemos a lo que decíamos del poco interés por participar, es signo de nuestra sociedad cada vez más egoísta, aunque muchos tengamos los mismos problemas, cada uno se las arregla solito no más.

- No hay unión como la había antes... los militares hicieron mucho daño en este sentido, hicieron ver como que los que participaban y se organizaban para lo que fuera, eran malos, corruptos.
- Además del miedo que se creó en esa época, creo que algo de eso hay todavía...

**Pregunta: ¿Y qué se podría hacer para revertir esta situación?**

- No sé... hay que trabajar no más, y que las personas vayan viendo que organizándose se pueden hacer cosas positivas para todos los habitantes de la villa.
- Pero insisto que es difícil... si no tenemos herramientas para presionar un poquito a la participación, poco podemos hacer.
- Pero si logramos mejorar la seguridad en el conjunto la gente igual se va a dar cuenta y va a ser un estímulo para que se integren a participar en otros proyectos.

**Pregunta: Ustedes ¿han tenido conflicto con algún vecino?**

- Si, hace como tres años tuvimos un conflicto con una vecina del primer piso que había cerrado el patio común, fue una situación bastante complicada, pero supimos arreglar el problema, reclamamos hasta que la señora entendió la situación, ahora ya no tenemos conflictos graves porque estamos más y mejor organizados.

## Extracto libro “La miseria del mundo” de Pierre Bourdeaux

En el texto de Pierre Bourdeaux: “La miseria del mundo”, se incluye una entrevista que realizó Abdelmalek Sayad a una familia que habita en un conjunto de viviendas sociales de Francia. En ella se plantean varios conflictos que son similares y generalizados, y que ocurren en distintos lugares, los cuales tienen relación con los sistemas de vida en común y con la cohabitación permanente que existe entre vecinos de un mismo barrio. En la entrevista, en una de sus partes, se evidencian las siguientes expresiones:

“¿Ve esas escaleras que suben al primer piso? La señora considera que hacemos demasiado ruido cuando las subimos o bajamos. ¿Se da cuenta? ¡Escaleras de madera, y se oye de una casa a la otra! Hay que estar loco para atreverse a decir semejante cosa. Aunque esté neurótica, no es eso la que no la deja dormir, como se queja. Tengo tres gatos... ¡Qué quiere que le diga, estos animales me parecen magníficos! Ella se queja por todos lados, a los vecinos, a la policía, a la alcaldía, pero por suerte nadie la toma en serio. Escribió cartas y cartas, trató de hacer firmar un petitorio para hacernos expulsar con el pretexto de “perturbación del orden público y la tranquilidad del barrio”. En eso estamos (...). Entonces en el caso de los gatos, no se le ocurrió nada mejor, completamente chiflado... que decir que hacen ruido. ¿Alguien vio alguna vez a un gato que haga ruido? Un gato no ladra. Ella tiene un perro, pero yo no diría que su perro no me deja dormir. Entonces, la última es que mis gatos, al correr por las escaleras, hacen demasiado ruido, le molestan y le impiden dormir (...).

No es todo. En realidad, la gran pelea se refiere a la plaza pública. La señora se imagina que es suya, que es de su propiedad personal. Me lo dijo. Mintió (...). Mientras sea el ruido..., los gatos..., me tiene sin cuidado; la dejo correr, que diga todo lo que quiera. ¡Pero si se trata de la plaza, el espacio público, y por qué no la calle, las veredas, mientras ella está allí! Ahí soy inflexible. Es celosa, no soporta que los sábados y domingos, los días de la semana en que tenemos a sus hijos (señala a su hermano divorciado, quien tiene la guarda de sus dos hijos...), yo los lleve a jugar a la plaza. Por su puesto, no puede quejarse oficialmente contra eso, pero entonces

encontró el pretexto de los gatos. Fue a decir a la alcaldía que los gatos, los míos y no los de los demás, rascaban en los areneros y hacían sus necesidades y que eso iba a contaminar a los chicos y..., desde luego, ¡a su perro, para colmo! Me citaron al servicio sanitario. Fui con las tarjetas de mis gatos, vacunados y todo, con los nombres, con las fechas de nacimiento, las placas, los números tatuados, etcétera. ¡Todo en regla! Vea dónde estamos.

Muy pronto, todo el barrio va a cambiar de población. La gente se va. Aquí todo está en venta. Si diera una vuelta conmigo por el barrio, le mostraría; una casa de cada dos está en venta. Esto es la felicidad de las agencias inmobiliarias... Y a éstas no les importa nada... Con tal de hacer sus negocios, con el que más les ofrece o el primero que llega y les hace una oferta... No les importa nada, total, no viven aquí...; lo único que les interesa es la plata que les entra!

... Todas esas casas individuales son generalmente pequeñas, no confortables..., siempre hay cosas que hacer. Es nuestro caso: cosas para cambiar, en la calefacción, la plomería, el tejado, y todo eso es muy caro. Entonces uno compra y algunos años después revende y se va. La población cambia siempre... y no siempre para mejor.

A partir del momento en que el barrio pierde su población, su verdadera población, todos los antiguos propietarios de estas casas, que la mayoría de las veces eran los mismos que las construyeron, cuando ya no es así, el barrio ya no se sostiene, todo queda en el abandono, la gente no arregla nada, las cosas se afean. Mire, usted lo vio: ¿vio alguna flor, alguna planta en alguna ventana de esta cuadra? Únicamente en la mía, sólo en mi casa. Hay momentos en que me digo: ¿para que sirva esto, para qué todo esto? Es tirarles margaritas a los chanchos. Pero, pese a todo, insisto. Tanto peor si es una provocación. ¿Y por qué no? Es lo que pasa cuando una casa se abandona. Estamos aquí desde 1977 y ya no conozco a nadie en el barrio. Puedo salir el día entero, pasearme por los alrededores o pasar horas y horas en la plaza pública que está enfrente, y nadie me dice "Buenos días" ni encuentro a nadie a quien decírselo, pese a que no es gente la que falta. Ya no hay nadie, ya no queda nada de lo antiguo...

de los antiguos habitantes de este barrio. Ya no nos hablamos, no tenemos más vecinos, no puede contarse con nadie, ya no nos hacemos favores. También eso se hace humo. Ya no hay ninguna vida de barrio. Entonces, después de eso, uno ve que las cosas cambian, ya no para bien.

—¿Qué, por ejemplo?

Por ejemplo, el correo. Nada más que eso, se terminó la regularidad: antes, los carteros eran siempre los mismos, los conocíamos y ellos conocían a todo el mundo; antes, minutos más, minutos menos, venían siempre a la misma hora, era como si no hiciera falta mirar la hora en el reloj; ahora cambia todo el tiempo, ya no se puede confiar y llegar a cualquier hora, puede ser a las nueve como a la una del mediodía. Y lo mismo pasa con todo: el gas, la electricidad, el agua, la basura; con todos los servicios pasa lo mismo. El qué-me-importa se siente en todas partes y no se puede decir nada. Sentimos que la alcaldía abandonó el barrio, que se desinteresó de él, mira a otra parte, a otros sitios que le interesan más.

—¿No trataron de protestar entre todos, hacer una gestión ante la municipalidad para exigirle mejores servicios?

Pero para hacerlo es preciso que haya algunos, que seamos numerosos, y todos de acuerdo, con la misma opinión. Ahora bien, qué le decía: no nos conocemos, no nos hablamos. No es a mis vecinos a quienes voy a pedirles que vengan conmigo a quejarse, reunirnos, saber qué hay que hacer, protestar, hacer un petitorio o aunque sea una carta. Y todo es así”.

Una segunda entrevista realizada por Patrick Champagne, en el mismo libro, nos muestra el siguiente diálogo:

Thierry: (...) Hace falta que el gobierno...

Sylvie: ¿Pero por qué siempre el gobierno? No forzosamente.

Thierry: Bueno, en realidad son ellos lo que presentan un poco el presupuesto para...

Sylvie: Sí pero, no es una cuestión de plata, eh, es una cuestión de mentalidad; lo que hay que cambiar es la mentalidad de la gente...

Christian: "Mentalidad de la gente"... ¡Ah, bueno!, en principio, una, cuando hacen cagadas...

Sylvie: Porque por más que repongan todo, todo lindo, todas las cosas, por más que disfracen la pobreza, los problemas seguirán ahí, incluso detrás de las fachadas reconstruidas, eh. Eso no cambiará los problemas.

Thierry: (Irritado.) ¡Bueno, no hay más que mandarlos a su país! Es una locura, pero...

Sylvie: (Con un tono siempre calmo.) No, hay que discutir, hay que ir a escuchar a la gente y nunca hay que fallarles, eh, es como un cuento chino, pero es así, hay que... hay que hablar, hablar y hablar.

Thierry: Sabes, cuando les hablas bien, si quieren, y bueno, por detrás, en silencio, se ríen de tu jeta.

Sylvie: ¡Sí, pero eso no es nada! Al principio, pero después se va abriendo camino en la cabeza y además es así, eh. Yo digo que no hay solución con la plata. No resolverá nada.

Con respecto al espacio físico y espacio social, Pierre Bourdeaux nos plantea que "en tanto cuerpos (e individuos biológicos), los seres humanos están, en el mismo concepto que las cosas, situados en un lugar (no están dotados de la ubicuidad que les permitiría estar en varios a la vez) y ocupan un sitio. El lugar puede definirse decididamente como

el punto del espacio físico en que están situados, “tienen lugar”, existen, un agente o una cosa. Vale decir, ya sea como localización, ya, desde un punto de vista relacional, como posición, rango en un orden. El sitio ocupado puede definirse como la extensión, la superficie y el volumen que un individuo o una cosa ocupan en el espacio físico, sus dimensiones o, mejor, su volumen exterior (como a veces se dice de un vehículo o un mueble).

En una sociedad jerárquica, no hay espacio que no esté jerarquizado y no exprese las jerarquías y las distancias sociales, de un modo (más o menos) deformado y sobre todo enmascarado por el efecto de naturalización que entraña la inscripción duradera de las realidades sociales en el mundo natural: así, determinadas diferencias producidas por la lógica histórica pueden parecer surgidas de la naturaleza de las cosas (basta con pensar en la idea de “frontera natural”). Es lo que ocurre, por ejemplo, con todas las proyecciones espaciales de la diferencia social entre los sexos (en la iglesia, la escuela, los lugares públicos y hasta la casa).

La capacidad de dominar el espacio, en especial adueñándose (material o simbólicamente) de los bienes escasos( públicos o privados) que se distribuyen en él, depende del capital poseído. Este permite mantener a distancia a personas o cosas indeseables, al mismo tiempo que acercarse a las deseables (debido, entre otras cosas, a su riqueza en capital), y minimiza de este modo el gasto (en particular de tiempo) necesario de ellas: la proximidad en el espacio físico permite que la proximidad en el espacio social produzca todos sus efectos facilitando o favoreciendo la acumulación de capital social y, más precisamente, posibilitando e aprovechamiento constante de los encuentros a la vez fortuitos y previsibles que asegura la frecuentación de los lugares bien frecuentados. (La posesión del capital asegura además la cuasi ubicuidad que hace posible el dominio económico y simbólico de los medios de transporte y comunicación, a menudo redoblada por el efecto de la delegación, poder de existir y actuar a distancia por interpósita persona).

A la inversa, quienes carecen de capital son mantenidos a distancia, ya sea física o simbólicamente, de los bienes socialmente más escasos, y se los condena a codearse con las personas o bienes más indeseables y menos escasos. La falta de capital intensifica la experiencia de la finitud: encadena a un lugar.

Las luchas por el espacio también pueden asumir formas más colectivas, ya se trate de las que se desarrollan en el plano nacional en torno a políticas habitacionales o de las que se sitúan en el nivel local, con respecto a la asignación y construcción de viviendas sociales o a decisiones en materia de equipamientos públicos. Las más cruciales tienen por apuesta última la política del Estado, que posee un inmenso poder sobre el espacio gracias a su capacidad de manejar el mercado del suelo, la vivienda y también, en gran medida, el trabajo y la escuela”

“El trabajador social no puede dar más de lo que tiene, la confianza, la mínima esperanza que se necesita para empezar a moverse. Debe luchar sin cesar en dos frentes: por un lado, contra aquellos a quienes desea asistir, que con frecuencia están demasiado desmoralizados para hacerse cargo de sus propios intereses y, con más razón, de los de la colectividad, por el otro, contra administraciones y funcionarios divididos y encerrados en universos separados... La antinomia entre la lógica del trabajo social, que no funciona sin cierta militancia profética o un voluntariado inspirado, y la de la burocracia, sus disciplinas y sus prudencias, sin duda jamás se ve tan bien como cuando, obedientes a “instrucciones llegadas desde arriba”, los funcionarios se convierten “de la noche a la mañana al trabajo social”, especialmente en oportunidad del segundo plan: “De un trabajo que es de innovación y convicción, y además de relaciones de personas, se llega a un trabajo institucional: ¡entonces, cuando pasa eso, es una catástrofe!” (Pierre Bourdeaux).

Patrick Champagne, en el texto de Pierre Bourdeaux, inserta una entrevista realizada a un comerciante minorista, en donde trata aspectos de la vida de la comunidad y de los derechos y obligaciones de las personas que, en una de sus partes, traduce la siguiente expresión:

Pierre: ¡Nosotros, con nuestro imbécil de Mitterrand con las medallas de los derechos del hombre con que vamos a cargar a todos los países del mundo, porque eso es pura mierda! Hace falta lo que hace falta, los derechos del hombre. ¡Los derechos del hombre! ¡Los derechos de la mujer y los derechos del niño! Y los deberes, ¿dónde están? Que tengamos derechos, de acuerdo, pero hacen falta deberes y obligaciones, hacen falta barreras en algunos sitios para decir: "Bueno, la libertad de los individuos comienza donde termina la de los demás". Y si pusiéramos eso en práctica, el mundo sería tolerable y habría un entendimiento fenomenal. Pero desde el momento en que es "Sal de ahí que me pongo yo, te empujo y tomo tu lugar, y lo demás me importa un bledo", es el comienzo de la anarquía.

**VARIABLE: CONFLICTO**

**DEFINICION CONCEPTUAL:**

“Situación de antagonismo o rivalidad entre dos o más personas o grupos de la misma especie”  
Diccionario de la lengua española.

**DEFINICION OPERACIONAL:**

“Son conductas y actitudes que producen malestar entre las personas, integrantes de organizaciones o instituciones y que tienen relación con representaciones agresivas que se manifiestan en forma física o de verbal. Por lo general, tienen su origen en estados de ánimos negativos, falta de comunicación y tolerancia, estrés laboral y angustias permanentes, falta de respeto a los derechos humanos, comunitarios y sociales, etc. Una forma de pasar de un estado distinto es mediante la resolución de conflictos considerando para ello la participación activa y efectiva de actores sociales y/o institucionales a través de diálogos francos, buen manejo de la información, interacciones personales y grupales, trabajo en redes, intercambio de experiencias; eventualmente se requiere la presencia de un árbitro mediador”

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	SUB INDICADORES	ITEM pregunta	INSTRUMENTO
CONFLICTO	Agresión verbal	Existen  No existen	Descalificaciones  Insultos  Injurias	¿Ha sido maltratado verbalmente por algún vecino?  Si la respuesta es afirmativa, ¿De qué forma?	Cuestionario copropietarios / dirigentes *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario copropietarios/ dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
	Agresión Física	Si existen  No existen	Leves  Menos graves  Graves	¿Ha sido agredido físicamente por algún vecino?  Si la respuesta es afirmativa, ¿De qué forma?	Cuestionario copropietarios/ dirigentes *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario copropietarios/ dirigentes *Grupo Focal Dirigentes

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	SUB INDICADORES	ITEM	INSTRUMENTO
CONFLICTO	Origen del conflicto	Motivos individuales	Psicológicos  Familiares  Laborales	¿Qué motivos personales originan el conflicto dentro de la población? - Personales - Familiares - Laborales	Cuestionario copropietarios/ dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
		Motivos comunitarios	Generales  Ocupación indebida espacios comunes  No pago de gastos comunes  Faltas a reuniones o asambleas de copropietarios  No respeto a los derechos y obligaciones	¿Qué motivos comunitarios originan conflicto dentro de la población?  Existe ocupación indebida de espacios comunes en su copropiedad  Los copropietarios no pagan los gastos comunes  Los copropietarios no asisten a las reuniones o asambleas  Se respetan los derechos y obligaciones por parte de los copropietarios	Cuestionario copropietarios / dirigentes *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario copropietarios / dirigentes *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario copropietarios / dirigentes *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario copropietarios / dirigentes *Grupo Focal Dirigentes

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	SUB INDICADORES	ITEM pregunta	INSTRUMENTO
CONFLICTO	Modos de resolución de conflictos	Violentos	Golpes  Agresiones a la propiedad	¿Cómo se suelen resolver los conflictos en la comunidad?  1 En forma violenta ¿Cómo?	Cuestionario copropietarios/ dirigentes *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario copropietarios/ dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
		Pacíficos	Se conversan Mediación de la directiva  Carabineros Municipio Juzgado de Policía Local	2 En forma pacífica ¿Cómo?  3 Intervención de otros ¿Quién?	Cuestionario copropietarios/ dirigentes *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario copropietarios/ dirigentes *Grupo Focal Dirigentes

## VARIABLE: ORGANIZACION

### DEFINICION CONCEPTUAL:

“Conjunto de personas que forman una asociación que se propone una determinada actividad”.  
(Diccionario Sopena)

### DEFINICION OPERACIONAL:

Desde el punto de vista operacional, las personas que participan en una o más organizaciones lo hacen con relación al tipo de organización, se interesan por saber cuál es su estructura, por lo general las personas desean que exista un buen clima grupal y que los procesos de desarrollo de la organización se manifiesten positivamente.

VARIABLE	DIMENSION	SUB DIMENSION	INDICADOR	SUB INDICADOR	ITEM / Pregunta	INSTRUMENTO
ORGANIZACION	Tipo de organización	Organizaciones Territoriales	Existe junta de vecinos No existe junta de vecinos	Existe j. v. vigente. No existe j. v. vigente	¿Existe alguna junta de vecinos en el sector? Si existe, ¿usted participa en ella?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes Cuestionario Copropietarios/Dirigentes
		Organizaciones Funcionales	Existen. No existen	centros juveniles, clubes deportivos, centros de madres, etc	¿Qué otro tipo de organizaciones existe en su sector? ¿Participa en ellas?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes

VARIABLE	DIMENSION	SUB DIMENSION	INDICADOR	SUB INDICADOR	ITEM / Pregunta	INSTRUMENTO	
ORGANIZACION		organización de copropietarios	Existe comité de administración	Hay comité de administración vigente.  No hay comité de administración vigente.	En su villa ¿Existe comité de administración?	Cuestionario Copropietarios /Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes	
	Estructura	Tamaño del grupo	Grande	Más de 200 personas.	Si están organizados ¿cuántas personas componen la organización?	Cuestionario Dirigentes	
			Mediano	Menos de 200			
			Pequeño	Menos de 100			
			Tipo de liderazgo	Democrático  Autoritario	Existe liderazgo democrático.  Existe liderazgo autoritario.	¿Qué tipo de liderazgo se da en la organización?  ¿ La organización está bien dirigida?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
	Clima organizacional	Roles y Funciones	Los roles y funciones están definidos	Sabe  No Sabe	¿Sabe cuáles son las funciones de la directiva?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes	
Los roles y funciones no están definidos			Sabe  No Sabe	Si hay delegados ¿sabe cuáles son sus funciones?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes		

VARIABLE	DIMENSION	SUB DIMENSION	INDICADOR	SUB INDICADOR	ITEM / Pregunta	INSTRUMENTO
ORGANIZACION	Clima organizacional	Toma de decisiones	Las decisiones son tomadas por la directiva	La directiva decide en reunión de directorio	¿Qué instancia toma las decisiones en el condominio?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
			Las decisiones son tomadas por los copropietarios	Los copropietarios deciden en asamblea	¿Las opiniones de los copropietario y de los delegados son tomadas en cuenta?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
			Las decisiones son tomadas por los delegados	Los delegados deciden en asamblea	¿Las decisiones tomadas por la directiva son informadas a las demás personas?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
					¿Cómo se informan los copropietarios de las decisiones tomadas por la directiva?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
	Proceso de la organización	Antecedentes históricos	Años de antigüedad		¿Cuántos años tiene la organización?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes

VARIABLE	DIMENSION	SUB DIMENSION	INDICADOR	SUB INDICADOR	ITEM / Pregunta	INSTRUMENTO
ORGANIZACION	Proceso de la organización	Dinámica actual de la org	Organización es muy activa	Siempre hay Actividades	¿En la organización se realizan actividades?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
			Organización es regularmente activa	Nunca hay actividades	Si la respuesta es afirmativa ¿de qué tipo?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
			Organización es pasiva	A veces hay actividades	Si la respuesta es negativa ¿por qué no se hacen actividades?	Cuestionario Copropietarios/Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
		Redes sociales e institucionales del grupo	La organización mantiene contacto con otras organizaciones.	Existen contactos con otras municipalidades, MINVU, ONGs y otras organizaciones del sector.	¿La organización tiene contacto con otro tipo de organizaciones?	Cuestionario Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
			La organización no mantiene contacto con otras organizaciones.	No existen contactos con otras organizaciones.	Si la respuesta es afirmativa ¿con cuáles?	Cuestionario Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes
					Si la respuesta es negativa ¿cuál es la razón?	Cuestionario Dirigentes *Grupo Focal Dirigentes

**VARIABLE: PARTICIPACIÓN COMUNITARIA**

**DEFINICIÓN CONCEPTUAL** : “Acción de participar”.

Participar: “Tener una parte en una cosa o tocarle algo en ella”. (Diccionario Sopena).

“Proceso mediante el cual los individuos interactúan y realizan acciones en beneficio personal, familiar y/o de su comunidad. Para ello se requiere necesariamente establecer una metodología de trabajo individual y grupal, desarrollando estrategias de intervención en redes sociales e institucionales, poniendo énfasis en el pleno derecho a la autonomía de las organizaciones y al libre ejercicio respecto a la toma de decisiones que asuman las personas”.

**DEFINICIÓN OPERACIONAL**

Modo en que interactúa la comunidad en función de la resolución de sus problemáticas medida por el grado de organización de los copropietarios, toma de decisiones de los copropietarios, grado de colaboración con el municipio, grado de colaboración con el MINVU, grado de colaboración con las ONG de vivienda.

VARIABLE	DIMENSIONES	SUB DIMENSIÓN	INDICADOR	SUB INDICADORES	ITEM PREGUNTA	INSTRUMENTO
ORGANIZACION	Grado de organización de los copropietarios	Existencia de directiva	Existe directiva	Existe directiva vigente	¿Existe directiva en esta copropiedad?	Cuestionario Dirigente / Copropietario
			No existe directiva	Existe directiva, pero no está vigente	¿La directiva está vigente?	Cuestionario Dirigente / Copropietario
				No existe directiva, pero hay líderes	Si no está vigente, ¿cuál es la razón?	Cuestionario Dirigente / Copropietario

VARIABLE	DIMENSIONES	SUB DIMENSIÓN	INDICADOR	SUB INDICADORES	ITEM	INSTRUMENTO
ORGANIZACION	Grado de organización de los copropietarios	Directiva representativa	Forma de elección	Electa Designada Espontánea	¿Cómo fue elegida esta Directiva?	*Cuestionario Dirigente / Copropietario *Grupo Focal Dirigentes
			Número de miembros	6 o Más 6 5 4 3 o menos	¿Cuántos miembros componen el directorio?	Cuestionario Dirigente *Grupo Focal Dirigentes
		Periodicidad	2 o más veces por semana 1 vez por semana 2 semana 1 vez al mes	¿Cada cuanto tiempo se reúne la directiva?	Cuestionario Dirigente	
		Asistencia	Todos No todos	¿A las reuniones de directorio, asisten todos?	Cuestionario Dirigente *Grupo Focal Dirigentes	
		Reuniones de directorio				

VARIABLE	DIMENSIONES	SUB DIMENSIÓN	INDICADOR	SUB INDICADORES	ITEM PREGUNTA	INSTRUMENTO
<b>ORGANIZACION</b>	Grado de organización de los copropietarios	Reuniones de directorio	Duración	Corta Mediana Larga	¿Cuánto dura la reunión de directorio?	Cuestionario Dirigente *Grupo Focal Dirigentes
			Lugar		¿En qué lugar se reúne el directorio?	Cuestionario Dirigente *Grupo Focal Dirigentes
			Estilo de dirección	Autoritario Democrático Anarquico	¿Cómo se dirigen las reuniones del directorio?	Cuestionario Dirigente *Grupo Focal Dirigentes
		Reuniones de copropietarios	Coordinación		¿Cada cuanto tiempo se realizan reuniones del a directiva con los copropietarios?	*Cuestionario Dirigente / Copropietario *Grupo Focal Dirigentes

VARIABLE	DIMENSIONES	SUB DIMENSIÓN	INDICADOR	SUB INDICADORES	ITEM PREGUNTA	INSTRUMENTO
ORGANIZACION	Grado de organización de los copropietarios	Reunión con delegados	Por Blocks	Los sectores tienen delegados por blocks	Si existen delegados por blocks, ¿la directiva realiza reuniones con ellos?	Cuestionario Dirigente / Copropietario *Grupo Focal Dirigentes
				Los sectores no tienen delegados por blocks	¿En todos los blocks hay delegados?	Cuestionario Dirigente / Copropietario *Grupo Focal Dirigentes
		Registros	Registro de copropietarios	Existe registro de copropietarios actualizado Existe registro de copropietarios no actualizado No existe registro de copropietarios	¿ Existe libro de registro de copropietarios? Sí existe, ¿está actualizado? Sí no existe, ¿por qué razón?	Cuestionario Dirigente / Copropietario Cuestionario Dirigente / Copropietario Cuestionario Dirigente / Copropietario

VARIABLE	DIMENSIONES	SUB DIMENSIÓN	INDICADOR	SUB INDICADORES	ITEM PREGUNTA	INSTRUMENTO
<b>ORGANIZACION</b>	Grado de organización de los copropietarios	Registros	Registro asistencia a reuniones	Existen actas con asistencia de todas las reuniones  Existen actas con asistencia de algunas reuniones  No existen actas de reuniones	¿Están todas las asistencias a reuniones registradas en actas?  De acuerdo a su respuesta, ¿por qué razón?	Cuestionario Dirigente / Copropietario *Grupo Focal Dirigentes  Cuestionario Dirigente / Copropietario *Grupo Focal Dirigentes

Estimado Vecino y vecina:

Pertenece a la carrera de Trabajo Social de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano y estamos realizando una investigación acerca de la organización de los condominios sociales de la comuna de Lo Prado, con la cual esperamos conocer algunos aspectos de la realidad de estos.

Las siguientes son algunas preguntas que permitirán conocer la situación actual de su condominio, de sus problemas, necesidades y conflictos, y podrá orientar la manera de superarlos.

Debe marcar la alternativa que más se acerque a lo que Usted piensa y en el caso de las preguntas que requieren una respuesta amplia, responder en forma resumida, en el espacio destinado para ello.

Las respuestas son absolutamente confidenciales y aportarán datos valiosos para la investigación que estamos llevando a cabo, por lo que solicitamos contestar con la mayor franqueza, agradecemos desde ya su valiosa colaboración.

Atentamente,

Juan Orellana - Sergio Rojas

1. ¿Existe alguna junta de vecinos en la villa?  2. Si existe, ¿usted participa en ella?  3. Según su respuesta anterior, ¿Cuál es el motivo?  _____	___ Sí ___ No ___ No Sabe  ___ Sí ___ No
4. ¿Qué otro tipo de organización existe en su sector?  _____	
5. ¿Participa en ellas?  6. Según su respuesta anterior, ¿Cuál es el motivo?  _____	___ Sí ___ No
7. En su villa ¿Existe comité de administración?	___ Sí ___ No ___ No Sabe

<p>8. ¿Qué tipo de liderazgo se da en la junta de vecinos?</p> <p>9. ¿La organización está bien dirigida?</p> <p>10. Según su respuesta anterior, ¿Cuál es el motivo?</p> <hr/>	<p><input type="checkbox"/> Democrático</p> <p><input type="checkbox"/> Autoritario</p> <p><input type="checkbox"/> Anárquico</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No Sabe</p>
<p>11. ¿Sabe cuáles son las funciones de la directiva?</p> <p>12. Si hay delegados ¿sabe cuáles son sus funciones?</p>	<p><input type="checkbox"/> Sabe <input type="checkbox"/> No Sabe</p> <p><input type="checkbox"/> Sabe <input type="checkbox"/> No Sabe</p> <p><input type="checkbox"/> No hay delegados</p>
<p>13. ¿Qué instancia toma las decisiones en el condominio?</p> <p>14. ¿Las opiniones de los copropietario y de los delegados son tomadas en cuenta?</p> <p>15. ¿Las decisiones tomadas por la directiva son informadas a las demás personas?</p> <p>16. ¿Cómo se informan los copropietarios de las decisiones tomadas por la directiva?</p> <hr/>	<p><input type="checkbox"/> La directiva decide en reunión de directorio</p> <p><input type="checkbox"/> Los copropietarios deciden en asamblea</p> <p><input type="checkbox"/> Los co propietarios deciden entre ellos.</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No Sabe</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> A Veces</p>
<p>17. ¿Cuántos años de existencia tiene la junta de vecinos?</p>	<p><input type="checkbox"/> Menos de 1 año</p> <p><input type="checkbox"/> Entre 1 y 3 años.</p> <p><input type="checkbox"/> Entre 3 y 6 años</p> <p><input type="checkbox"/> Más de 6 años</p>

<p>18. ¿En la junta de vecinos se realizan actividades?</p> <p>19. Si la respuesta es afirmativa ¿de qué tipo?</p> <hr/> <p>20. Si la respuesta es negativa ¿por qué no se hacen actividades?</p> <hr/>	<p>___ Sí ___ No ___ A Veces</p>
---	----------------------------------

<p>21. ¿Existe directiva en esta copropiedad?</p> <p>22. ¿La directiva está vigente?</p> <p>23. Si no está vigente, ¿cuál es la razón?</p> <hr/>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
--	---

<p>24. ¿Cómo fue elegida esta Directiva?</p>	<p>___ Electa</p> <p>___ Designada</p> <p>___ Espontánea</p> <p>___ No Sabe</p>
--	---

<p>25. ¿Cada cuánto tiempo se realizan las reuniones de la directiva con los copropietarios?</p>	<p>___ Una vez por semana</p> <p>___ Cada dos semanas</p> <p>___ Una vez al mes</p> <p>___ Nunca</p>
--	--

<p>26. ¿Se realizan reuniones extraordinarias?</p> <p>27. ¿ Si la respuesta es positiva, ¿en qué circunstancias?</p> <hr/> <p>28. Si la respuesta es negativa, ¿por qué razón?</p> <hr/>	<p>___ No se realizan</p> <p>___ Sólo cuando es necesario</p>
--	---

<p>29. ¿Realizan reuniones informativas?</p>	<p>___ Sí ___ No ___ A veces</p>
<p>30. Si existen delegados por blocks, ¿la directiva realiza reuniones con ellos?</p> <p>31. ¿En su block hay delegado?</p> <p>32. Si no hay delegado, ¿cuál es la razón?</p> <hr/>	<p>___ Sí ___ No ___ A veces</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>33. ¿ Existe libro de registro de copropietarios?</p> <p>34. Sí existe, ¿está actualizado?</p> <p>35. Sí no existe, ¿por qué razón?</p> <hr/>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>36. ¿Las asistencias a reuniones se registran en el libro de actas?</p> <p>37. ¿Están todas las asistencias a reuniones registradas en actas?</p> <p>38. De acuerdo a su respuesta, ¿por qué razón?</p> <hr/>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>39. ¿Ha sido maltratado verbalmente por algún vecino?</p> <p>40. ¿Por qué razón?</p> <hr/>	<p>___ Sí ___ No</p>
<p>41. ¿Ha sido agredido físicamente por algún vecino?</p> <p>42. Si la respuesta es afirmativa, ¿De qué forma?</p> <hr/> <p>43. ¿Por qué motivo?</p> <hr/>	<p>___ Sí ___ No</p>

<p>44. ¿Cuáles son los problemas que existen en su villa?</p> <hr/> <hr/> <hr/>	
<p>45. ¿Existen conflictos en su villa?</p> <p>46. ¿Existe ocupación indebida de espacios comunes en su villa?</p> <p>47. ¿Los copropietarios pagan los gastos comunes?</p> <p>48. ¿Los copropietarios asisten a las reuniones o asambleas?</p> <p>49. ¿Los C.P. respetan derechos y obligaciones en la villa?</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>50. ¿Cómo se resuelven los conflictos en la comunidad?</p> <hr/> <p>51. ¿En la resolución del conflicto intervienen otros?</p> <p>52. Si su respuesta es "Sí", ¿Quiénes?</p> <hr/> <p>53. Si su respuesta es "No", ¿Por qué razón?</p> <hr/>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>

Estimados Dirigentes y delegados de block:

Pertenece a la carrera de Trabajo Social de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano y estamos realizando una investigación acerca de la organización de los condominios sociales de la comuna de Lo Prado, con la cual esperamos conocer algunos aspectos de la realidad de estos.

Debe marcar la alternativa que más se acerque a lo que Usted piensa y en el caso de las preguntas que requieren una respuesta amplia, responder en forma resumida, en el espacio destinado para ello.

Las respuestas son absolutamente confidenciales y aportarán datos valiosos para la investigación que estamos llevando a cabo, por lo que solicitamos contestar con la mayor franqueza, agradecemos desde ya su valiosa colaboración.

Atentamente,

Juan Orellana - Sergio Rojas

<p>1. ¿Existe alguna junta de vecinos en la villa?</p> <p>2. Si existe, ¿usted participa en ella?</p> <p>3. Según su respuesta en la pregunta anterior, ¿Cuál es el motivo?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No</p>
<p>4. ¿Qué otro tipo de organización existe en su sector?</p> <p>_____</p> <p>5. ¿Participa en ellas?</p> <p>6. Según su respuesta en la pregunta anterior, ¿Cuál es el motivo?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No</p>
<p>7. En su villa ¿Existe comité de administración?</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>8. Si están organizados ¿cuántas personas componen la organización?</p>	<p>___ Más de 200</p> <p>___ Menos de 200</p> <p>___ Menos de 100</p>

<p>9. ¿Qué tipo de liderazgo se da en la junta de vecinos?</p> <p>10. ¿La organización está bien dirigida?</p> <p>11. Según su respuesta anterior, ¿Cuál es el motivo?</p> <hr/> <p>12. ¿Sabe cuáles son las funciones de la directiva?</p> <p>13. Si hay delegados ¿sabe cuáles son sus funciones?</p>	<p><input type="checkbox"/> Anárquico</p> <p><input type="checkbox"/> Democrático</p> <p><input type="checkbox"/> Autoritario</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No Sabe</p> <p><input type="checkbox"/> Sabe <input type="checkbox"/> No Sabe</p> <p><input type="checkbox"/> Sabe <input type="checkbox"/> No Sabe</p> <p><input type="checkbox"/> No hay delegados</p>
<p>14. ¿Qué instancia toma las decisiones en el condominio?</p> <p>15. ¿Las opiniones de los copropietario y de los delegados son tomadas en cuenta?</p> <p>16. ¿Las decisiones tomadas por la directiva son informadas a las demás personas?</p> <p>17. ¿Cómo informan a los copropietarios las decisiones tomadas por la directiva?</p> <hr/>	<p><input type="checkbox"/> La directiva decide en reunión de directorio.</p> <p><input type="checkbox"/> Los copropietarios deciden en asamblea.</p> <p><input type="checkbox"/> Los copropietarios deciden entre ellos.</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No Sabe</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> A Veces</p>
<p>18. ¿Cuántos años de existencia tiene la junta de vecinos?</p>	<p><input type="checkbox"/> Menos de 1 año.</p> <p><input type="checkbox"/> Entre 1 y 3 años.</p> <p><input type="checkbox"/> Entre 3 y 6 años.</p> <p><input type="checkbox"/> 6 o más.</p>

<p>19. ¿En la junta de vecinos se realizan actividades?</p> <p>20. Si la respuesta es afirmativa ¿de qué tipo?</p> <p>_____</p> <p>21. Si la respuesta es negativa ¿por qué no se hacen actividades?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No ___ A Veces</p>
<p>22. ¿La organización tiene contacto con otro tipo de organizaciones?</p> <p>23. Si la respuesta es afirmativa ¿con cuáles?</p> <p>24. Si la respuesta es negativa ¿cuál es la razón?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No sabe</p> <p>___ MINVU</p> <p>___ Municipalidad</p> <p>___ ONGs</p> <p>___ Otras Organizaciones del sector.</p>
<p>25. ¿Existe directiva en esta copropiedad?</p> <p>26. ¿La directiva está vigente?</p> <p>27. Si no está vigente, ¿cuál es la razón?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>28. ¿Cómo se formó esta Directiva?</p>	<p>___ Electa</p> <p>___ Designada</p> <p>___ Espontánea</p> <p>___ No Sabe</p>
<p>29. ¿Cuántos miembros componen el directorio?</p>	<p>___ Más de 6</p> <p>___ 6</p> <p>___ 5</p> <p>___ 4</p> <p>___ 3</p> <p>___ menos de 3</p>

<p>30. ¿Cada cuanto tiempo se reúne la directiva?</p>	<p><input type="checkbox"/> 2 o más por semana  <input type="checkbox"/> 1 vez por semana  <input type="checkbox"/> 2 veces a la semana  <input type="checkbox"/> 1 vez al mes</p>
<p>31. ¿A las reuniones de directorio, asisten todos sus miembros?</p>	<p><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No Sabe</p>
<p>32. ¿Cuánto dura la reunión de directorio?</p>	<p><input type="checkbox"/> Menos de hora.  <input type="checkbox"/> 1 hora.  <input type="checkbox"/> Más de 1 hora.</p>
<p>33. ¿En qué lugar se reúne el directorio?</p>	<p><input type="checkbox"/> Sede Social  <input type="checkbox"/> Departamento  <input type="checkbox"/> Patio Común</p>
<p>34. ¿Cómo se dirigen las reuniones de directorio?</p>	<p><input type="checkbox"/> Autoritariamente.  <input type="checkbox"/> Democráticamente.  <input type="checkbox"/> "Anárquicas"</p>
<p>35. ¿Cada cuánto tiempo se realizan las reuniones de la directiva con los copropietarios?</p>	<p><input type="checkbox"/> Una vez por semana  <input type="checkbox"/> Cada dos semanas  <input type="checkbox"/> Una vez al mes  <input type="checkbox"/> Nunca</p>
<p>36. ¿Se realizan reuniones extraordinarias?</p> <p>37. ¿ Si la respuesta es positiva, ¿en qué circunstancias?</p> <p>_____</p> <p>38. Si la respuesta es negativa, ¿por qué razón?</p> <p>_____</p>	<p><input type="checkbox"/> No se realizan  <input type="checkbox"/> Sí se realizan</p>

<p>39. ¿Realizan reuniones informativas?</p>	<p>___ Sí ___ No ___ A veces</p>
<p>40. Si existen delegados por blocks, ¿la directiva realiza reuniones con ellos?</p> <p>41. ¿En su block hay delegado?</p> <p>42. Si no hay delegado, ¿cuál es la razón?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No ___ A veces</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>43. ¿ Existe libro de registro de copropietarios?</p> <p>44. Sí existe, ¿está actualizado?</p> <p>45. Sí no existe, ¿por qué razón?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>46. ¿Cuántas co propiedades hay en la villa?</p>	<p>Cant: _____</p> <p>___ No Sabe</p>
<p>47. ¿Las asistencias a reuniones se registran en libro de actas?</p> <p>48. ¿Están las asistencias a reuniones registradas en actas?</p> <p>49. De acuerdo a su respuesta, ¿por qué razón?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Todas</p> <p>___ No Sabe</p>
<p>50. ¿Ha sido maltratado verbalmente por algún vecino?</p> <p>51. ¿Por qué razón?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No</p>

<p>52. ¿Ha sido agredido físicamente por algún vecino?</p> <p>53. Si la respuesta es afirmativa, ¿De qué forma?</p> <p>_____</p> <p>54. ¿Por qué motivo?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No</p>
<p>55. ¿Cuáles son los 3 principales problemas en su villa?</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	
<p>56. ¿Existen conflictos en su villa?</p> <p>57. ¿Existe ocupación indebida de espacios comunes en su villa?</p> <p>58. ¿Los copropietarios pagan los gastos comunes?</p> <p>59. ¿Los copropietarios asisten a las reuniones o asambleas?</p> <p>60. ¿Los copropietarios respetan los derechos y obligaciones que se establecen en la villa?</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p> <p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>61. ¿Cómo se resuelven los conflictos en la comunidad?</p> <p>_____</p>	
<p>62. ¿En la resolución del conflicto intervienen otros?</p> <p>63. Si su respuesta es "Sí", ¿Quiénes?</p> <p>_____</p>	<p>___ Sí ___ No ___ No Sabe</p>
<p>64. Si su respuesta es "No", ¿Por qué razón?</p> <p>_____</p>	

