



*Proyecto*  
**REGENERACIÓN  
DE CONJUNTOS  
HABITACIONALES DE  
VIVIENDA SOCIAL EN ALTURA**

*Más allá de la Vivienda Social: Desafíos Emergentes  
para la Política Pública en Chile.  
Propuesta de Sistematización, Capacitación y Extensión”.  
Convenio universidades 2015- 2016 INVI – MINVU.*

---

Instituto de la Vivienda  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile. Santiago de Chile.

Autores: Jorge Larenas , Matías Flores , Diego Orrego.

Junio de 2018

La realización de la investigación ha sido financiada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del Subt 33. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Item Asig 041 Convenio Universidades Glosa N°12.

Elaboración, revisión y edición de contenidos de Documentos de Trabajo en las líneas de Investigación INVI: Ricardo Tapia.



---

**PROYECTO: “Regeneración de conjuntos habitacionales de vivienda social en altura”**

Más allá de la Vivienda Social: Desafíos Emergentes para la Política Pública en Chile. Propuesta de Sistematización, Capacitación y Extensión”. Convenio Universidades 2015- 2016 INVI – MINVU

Editor: Jorge Larenas  
Colaboradores: Matías Flores y Diego Orrego  
Elaboración, revisión y edición de contenidos de Documentos de Trabajo en las líneas de Investigación INVI: Ricardo Tapia.  
Edición Gráfica: Susana Sanhueza.  
Fotografías: Elaboración Propia

Participaron en este proyecto: Luis Campos, Gustavo Carrasco, Manuel Doval, Matías Flores, Carlos Lange, Jorge Larenas, Diego Orrego, Orlando Sepúlveda y Rebeca Silva.

Instituto de la Vivienda,  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile. Santiago de Chile.

Junio de 2018.





# ÍNDICE

Índice	03
01. Introducción	04
02. Discusión bibliográfica – contextual	06
03. Casos de estudio	12
3.1    Huemul	13
3.2    Lo Hermida	22
3.3    Valle de la Luna	32
04.    Reflexiones finales	42
Bibliografía	46

01.

---

# INTRODUCCIÓN

Vista exterior Conjunto Habitacional  
Lo Hermida, Peñalolén.  
Representación ropa tendida.  
Fuente: Elaboración Propia

## a. Contexto del estudio

Los resultados que a continuación se presentan se enmarcan en el proyecto de investigación “Regeneración de conjuntos habitacionales de vivienda social en altura: un desafío emergente para la política pública chilena” el que fue financiado con fondos provenientes proyecto “Más allá de la Vivienda Social: Desafíos Emergentes para la Política Pública en Chile”, financiado por el Convenio Universidades 2015-2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El objetivo del proyecto apunta a proponer claves comprensivas de los conflictos latentes en condominios de vivienda social. Para ello, el trabajo de observación y análisis se despliega en tres casos de estudio: Población Huemul, Población Lo Hermida y Villa Valle de la Luna. Una descripción de cada uno de los casos se ofrece en la sección correspondiente.

## b. Metodología:

La metodología aplicada en el estudio contempló, por una parte, una secuencialidad en la aproximación a los tres casos de estudio: partiendo por la revisión documental y planimétrica complementada con sesiones de taller para consensuar perspectivas e hipótesis de trabajo que orientasen la posterior observación de campo; entrevistas a equipos profesionales con experiencia de trabajo en los casos de estudio; recorridos autónomos por cada uno de los casos; recorridos en conjunto con pequeños grupos de vecinos. Por otra parte, el dato a producir se articuló en torno al discurso que producen respecto a la dimensión del conflicto a nivel de barrio, conjunto y copropiedad, por parte de los agentes que tienen presencia en los casos (habitantes y equipos profesionales) y a las prácticas efectivas que se despliegan en cada uno de los casos y que son posibles de leer en tanto manifestación o latencia del conflicto barrial-vecinal.

En cuanto a las técnicas de producción de datos, se aplicaron entrevistas a informantes-clave en su calidad de habitantes o bien en tanto profesionales conocedores del respectivo territorio; recorridos comentados con vecinos de cada caso; observación participante y no participante para la identificación de prácticas. Ello conlleva a que, desde el punto de vista analítico, se trabajó con análisis de contenido de entrevistas y análisis espacial de prácticas.

02.

---

# DISCUSIÓN BIBLIOGRÁFICA CONTEXTUAL

Vista exterior Conjunto Habitacional  
Población Huemul, Santiago.  
Fuente: Elaboración Propia



## a. Sobre la noción/concepto de conflicto

La noción de conflicto refiere a la tensión, oposición, desacuerdo o enfrentamiento de fuerzas (de personas, ideas, instituciones, etc.) divergentes. Esto no quiere decir que el conflicto representa al desorden o a patologías, sino que puede constituirse como una forma de generar cambios sociales. Fue Simmel (1992), desde una perspectiva interaccionista, uno de los precursores en presentar al conflicto como un elemento de regulación y de integración social.

Según lo planteado por Lorenzo (2001) los conflictos tienen diversas particularidades. Entre ellas, releva que pueden ser tanto colectivos (en el formato de oposición o desencuentro) como individuales. También pueden tener objetivos socioeconómicos, políticos, ideológicos y privados. Estos últimos pueden referir a diferencias culturales, vecinales, cotidianas, entre otras, que no necesariamente están supeditadas a grandes estructuras sociales. Por otro lado, estas relaciones conflictivas no solo propician procesos de cambio, sino también de regulación y fortalecimiento de lo establecido. Ambas características corresponden a las funciones que pueden cumplir las situaciones conflictivas. A su vez, para analizar los conflictos es necesario tener en cuenta los factores sociales, políticos, ideológicos, culturales y psicológicos de la situación que se está observando, a modo de hacer una lectura compleja y no solo situacional o casuística. Por último, el autor recalca que los conflictos no se expresan solo en movilizaciones multitudinarias o actos violentos (como, por ejemplo, las guerras), sino también pueden ser resistencias pasivas, oposiciones políticas, etc.

Siguiendo estos planteamientos, el mismo autor categoriza parámetros estructurales sobre los que se gestan y desarrollan los conflictos. Entre ellos identifica los procesos de cambio social, las tensiones o problemas estructurales de tipo socioeconómico, los marcos jurídicos-institucionales o políticos, y la dimensión cultural de la vida social. A menudo, podemos observar cómo estos fenómenos se expresan en la vida urbana o territorial, existiendo una vasta literatura al respecto. En efecto, según Di Virgilio, Arqueros y Guevara (2012) la formalización de las villas miseria en Buenos Aires no estuvo exenta de procesos conflictivos que contienen los orígenes antes mencionados. La principal tensión que los autores distinguen es la distancia que se construye entre la forma de operar de la política y las familias. Para los autores, los conflictos “parecen emerger cuando se aparecen contradic-

ciones entre lo fijado en el ‘contrato’ tácito que se establece en el marco de estas operatorias entre los organismos estatales, las organizaciones sociales y políticas que actúan en el territorio y las familias residentes” (p.49). Podemos reconocer que esta forma de operar responde a lógicas verticalistas, donde los habitantes son considerados como receptores de una política a la cual se deben adaptar. Es allí donde las tensiones surgen, porque en muchas ocasiones las personas no están dispuestas a adaptarse, o al menos requieren un largo tiempo de adaptación. Por lo tanto, tienden a demandar más al órgano interventor, generando que éste invierta más recursos (los que no son exclusivamente económicos, pues pueden ser desde políticos hasta de opinión pública).

Si nos detenemos en las dos últimas propuestas de origen y desarrollo de conflictos de Lorenzo (los marcos jurídicos-institucionales o políticos y la dimensión cultural de la vida social) para analizar el contexto de las políticas urbano-habitacionales en Chile, podemos identificar dos expresiones claras del origen de los conflictos: en primer lugar, los marcos jurídicos-institucionales o políticos determinan ciertas “reglas del juego” de circunstancias específicas en el marco del “contrato tácito” señalado por Di Virgilio, que en el caso de la vivienda social no solo se definen los estándares de diseño y habitabilidad, sino también las formas de relación, la vida en común y los modos de organización. Respecto de aquellos conflictos que surgen en la dimensión cultural de la vida social, podemos señalar que una vez que son producidos los conjuntos de vivienda social, existen ciertos marcos de la realidad que deben convivir con otros, los que se pueden ver contrapuestos y tensionados.

## **b. La política habitacional: producción de la copropiedad**

No es sino hasta la segunda mitad de la década de 1990 que entra en vigor la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N°19.537), por lo que los tres casos de estudio considerados en esta investigación en su origen no estaban regulados por dicho marco normativo y, por tanto, han debido progresivamente transitar hacia la modalidad de condominio social y organizarse de acuerdo con lo que establece la mencionada ley. En términos simples, la ley establece normas de regulación en tres aspectos principales: bienes individuales y bienes comunes; organización para la toma de decisiones de la administración de los bienes comunes; cobro del gasto común.

Por lo anterior, resulta particularmente interesante poner la mirada en aquellas formas de conflictividad que derivan de la gestión y administración de los bienes comunes, así como las tensiones derivadas de la difusa distinción entre lo individual y lo común.

Si analizamos esta última situación, muchas de las familias poseedoras de viviendas sociales, al menos en el caso chileno, provienen de situaciones de allegamiento, de arriendo de piezas u otras viviendas sociales, y de ocupaciones ilegales o irregulares (tomas de terreno o campamentos). En todas estas situaciones las familias no se han visto sometidas previamente ni al pago regular de gastos comunes, ni a la obligatoriedad de mantención de los espacios comunes, lo cual sitúa a la vida en comunidad en un espacio cotidiano en constante conflicto.

La Ley de copropiedad chilena requiere tres actores fundamentales para su adecuado funcionamiento: los copropietarios hábiles (personas que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes), el comité de administración (directiva elegida por la asamblea de copropietarios para su representación) y el administrador (la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio conforme a la ley y al reglamento de la copropiedad). Las personas de clase media y alta que viven en copropiedad contratan, a menudo, administradores externos. De este modo, es responsabilidad de un “otro asalariado” velar por el adecuado funcionamiento y mantención de la copropiedad. Por su parte, el comité de administración deberá supervisar e instruir al administrador, así como decidir junto a los otros propietarios el reglamento de la copropiedad. Si bien se debe reconocer que existen situaciones conflictivas como en todo tipo de organizaciones, gran parte del trabajo cotidiano se ve cubierto por el administrador.

Por el contrario, en el caso de los condominios de vivienda social, en su gran mayoría, el rol del administrador es inexistente. Por lo tanto, sus labores son transferidas al comité de administración. Esta condición es siempre conflictiva porque los vecinos que asumen estas labores se ven sometidos a tener un trabajo no remunerado, pues además de organizar y liderar las asambleas, deben ocuparse de la construcción del reglamento, de la mantención de los lugares comunes en edificios y espacio público, la gestión de desechos, la supervisión constante (al menos en el caso chileno) de las bombas de agua, el cobro de los gastos comunes a cada vivienda, encargarse de la solicitud de corte de luz en caso de no pago, la realización de denuncias ante los juzgados de policía local para quienes caigan en faltas

graves o acumulen deudas, entre otros. Sumado a esto, la ley contempla algunas consideraciones y procedimientos especiales para los conjuntos de vivienda social, lo que los obliga a, en ocasiones, cumplir con más requerimientos que los otros regímenes de copropiedad.

Lo anterior evidencia que en el reducido grupo de personas que comprende el comité de administración, están concentradas gran parte de las cuotas de poder. Así, por una parte, observamos vecinos diligentes y voluntariosos, agobiados pero comprometidos con este trabajo. Por otra, hay quienes hacen mal uso del poder y de los recursos que concentran, generándose relaciones de desconfianza entre los mismos vecinos. Sea cual sea el rol, estas personas están constantemente expuestas a la presión y juicio público, lo que conlleva al desgaste de estos líderes sociales. En este sentido, se esclarece cómo el mismo marco jurídico es generador o detonador de diversos conflictos sociales.

También es necesario observar lo que ocurre desde la perspectiva de los copropietarios o habitantes. Tal como fue señalado anteriormente, las personas que son propietarias de viviendas sociales provienen de realidades muy diversas. La mayoría de estas realidades no consideran la participación en copropiedades (o al menos no en el nivel de formalización que la ley requiere). En el caso particular de los condominios compuestos por edificios, se pueden identificar dos tipos de habitantes que son fundamentales para comprender el grado de involucramiento con los espacios comunes de la copropiedad: aquellos que viven en los primeros pisos, y los otros que viven en altura. Es común que las viviendas de los primeros pisos se apropien de su entorno próximo en tanto jardín, estacionamiento, espacio de recreación, ocio, descanso, etc. Es por ello que, sin la necesidad de asumir un rol particular dentro de la asamblea de los copropietarios, aportan naturalmente al cuidado y mantención de los espacios comunes. Por el contrario, las personas de los otros departamentos (niveles superiores) cuentan con una participación más difusa. Esto porque a diferencia de los primeros pisos, no cuentan con espacio para ser potencialmente apropiado u ocupado, generando que el sentimiento de pertenencia de los espacios comunes sea más débil.

Por otro lado, se puede distinguir aquello que llamaremos la “cultura de la copropiedad”. En sencillo, esto es mantener coherencia con los códigos y normas (explícitas e implícitas) de la vida en comunidad. Estas van desde aspectos aparentemente estéticos como el volumen de la música o los olores, hasta el pago regular de los gastos comunes. Este último aspecto es

constantemente relevado por los comités de administración como un elemento que tensiona la vida en comunidad, y no solo por la responsabilidad colectiva de asumir los gastos de la copropiedad, sino que, en caso de no pago según estipula la ley, son los demás vecinos quienes deben asumir los costos de todo aquello que se está dejando de pagar. Por lo tanto, la situación se vuelve doblemente conflictiva: por un lado, el no pago, y por otro, que vecinos con situaciones económicas frágiles tengan que asumir aún más gastos de los presupuestados.

Esto no sólo adquiere relevancia en los casos estudiados o equivalentes, más aun si se pone en el contexto del desafío que enfrenta la política habitacional en términos consolidar su oferta en vivienda en altura media a la vez que se agrega el principio de la integración social, es decir, la posibilidad de incorporar mixtura social en los proyectos habitacionales al incorporar viviendas correspondientes a distintos segmentos de financiamiento: vivienda para grupos medios y vivienda para grupos vulnerables.

Estos nuevos escenarios traen consigo el desafío de la gobernabilidad común, la que conlleva la construcción de nuevas formas de regulación e integración como mencionaba Simmel. Esta gobernabilidad puede hacer emerger experiencias de autorregulación de los modos de habitar, aunque también la tendencia a normar la vida colectiva en los espacios residenciales, produciendo tal fetichización de las normas (Canestraro, 2009) que puede incluso obstaculizar mecanismos alternativos de resolución de conflictos.

03.

---

# CASOS DE ESTUDIO

Escalera y ropa tendida del Conjunto Habitacional Valle de la Luna  
Fuente: Elaboración Propia



Presentación Conjunto habitacional Huemuel. (Fuente: Elaboración Propia)

## 3.1 Huemul

### *a. Breve descripción de su origen y situación actual*

Con la creación de la Ley 1838 en el año 1906 conocida como Ley de Habitaciones Obreras en materia habitacional (Hidalgo R. 2000) da inicio a la acción del Estado chileno en cuanto a la vivienda social, y sienta las bases para las futuras acciones que se desarrollarían en esta materia, lo anterior derivó del éxodo campo-ciudad producto de transformaciones económicas en la agricultura y en la minería. Entre 1885-1930 el incremento poblacional representó el 61 por ciento en Santiago rebasando la capacidad de contener la población en viviendas adecuadas y provocando el aumento de barrios marginales en hacinamiento lo que significó un problema de salud pública más que un problema habitacional.

Después de la creación de la Ley de Habitaciones Obreras se construyeron las primeras 70 casas proyectadas por la Caja de Crédito Hipotecario y ejecutada al amparo de dicha Ley en 1911 conocida como Huemul I, la misma que culminó en octubre de 1918, con la entrega de la “Sección de Beneficencia Pública”, emplazada en el entorno de la plaza Elías Fernández Albano, que contemplaba pabellones destinados a asilo maternal, gota

de leche, un hospital de niños, asilo infantil, iglesia, conventillo para solteros, biblioteca, sala de conferencias, teatro; así, la población Huemul fue concebida como ciudad satélite.

Entre 1925 y 1936 se dictaron nuevas leyes que pretendían rectificar la institucionalidad habitacional y con ello impulsar la construcción de viviendas. Este proceso culminó en 1936 con la creación de la Caja de la Habitación Popular (MINVU 2004) a lo que Sepúlveda y Fernández (2006) llamarían primera generación de políticas habitacionales por la institucionalización del Estado para hacer frente al déficit de vivienda social con la intervención directa en la construcción de casas populares. Lo anterior dio paso a la continuidad del proyecto Huemul con la construcción de la segunda y tercera etapa en 1943, que consistía en nuevas tipologías de vivienda con influencias modernistas que representaría una de las primeras experiencias chilenas de vivienda colectiva en altura.

*“El proyecto respeta el trazado tradicional de la manzana, utilizando como única tipología bloques de tres y cuatro plantas organizados de manera perimetral a éstas a través de un trazado simétrico de bloques alineados paralelamente. Se configura así una secuencia de espacios interiores con un área central y espacios más pequeños entre bloques que, bajo un programa que busca la convivencia vecinal y un fuerte sentido del espacio público, va vinculando patios y jardines en los que aparecen diversos equipamientos comunitarios como pérgolas, piscina, juegos infantiles y árboles.”*

(MINVU 2014)

### **b. Síntesis descriptiva**

De acuerdo con los antecedentes aportados por la persona encargada de la administración, Huemul es una población mayoritaria de propietarios por sobre arrendatarios, aunque ello es menos preponderante en Huemul II que acoge relativamente a una mayor proporción de arrendatarios, así como a segmentos más jóvenes. Cabe destacar que existe una distinción importante entre Huemul II y III, además que previo al proceso de declaratoria de barrio patrimonial existía una escasa relación entre ambos sectores. Así, los vecinos comentan que, si bien se construyeron en un período similar, una -Huemul III- estaba dirigida a gerentes y altos cargos del sector público y la otra -Huemul II- estaba dirigida a obreros y a trabajadores de menor grado. Estas diferencias siguen hasta el día de hoy y se observaría, según los vecinos, en el orden de los espacios. En Huemul II se ven autos abandonados, hay basura y escombros



e incluso no hacen respetar todas las normas de copropiedad, puesto que existen algunas actividades comerciales en algunos departamentos, a lo que se agrega que en Huemul III hay escasa morosidad en el pago de los gastos comunes, lo cual constituiría un problema en Huemul II.

Por otra parte, la incorporación del auto como un elemento necesario para la familia, comenzó a reducir y modificar el espacio central para ser usado como estacionamientos, lo que originalmente estaba destinado al esparcimiento de las familias. No obstante, la disponibilidad de éstos está reservado exclusivamente para propietarios y, según una lista de espera, para arrendatarios, aunque ello no resuelve las necesidades de estacionamientos, aunque no hay completa certeza de la cantidad de vehículos que son estacionados fuera del condominio. En cuanto a la existencia de estacionamientos para visitas, se señalan solo dos y por un tiempo determinado de uso. En otras palabras, el uso del automóvil es un tema a considerar puesto que las dimensiones para albergar una determinada cantidad no son las adecuadas.

Desde el punto de vista de la seguridad y mantención de las áreas comunes, esto se logra con el pago de gastos comunes que permiten la contratación de dos personas que realizan el aseo de las áreas comunes. Los gastos comunes también han permitido la mantención de las luminarias y la adquisición de cámaras de seguridad. También se instalaron rejas y se instaló una política de cierre del portón pues, durante un tiempo, ocurrieron robos en los departamentos.

Una característica de este barrio es que dispone -en su diseño original- de piscinas, las que funcionan entre los meses de diciembre y marzo. Si bien las piscinas son utilizadas principalmente por los niños, éste constituye el único espacio protegido para el juego, puesto que habitualmente no utilizan los espacios verdes pues se encuentran cercados por arbustos, haciendo uso de una plaza que está fuera del condominio.

Los vecinos enfatizan que no han tenido conflictos por la presencia de población migrante o más bien la migración no se tematiza problemáticamente, a pesar de que hay varios vecinos extranjeros (chinos, venezolanos, ecuatorianos, argentinos).

En general es un barrio que resuelve los eventuales conflictos que ha enfrentado, ello por medio de decisiones colectivas (por ejemplo, la instalación de tendederos de ropa de uso común; la instalación de las antenas satelitales en determinadas zonas; instalación de contenedores de bolsas plásticas y carteles para

invitar a los vecinos a recoger directamente las fecas de sus animales) o por mediación (el retiro de una parrilla que por su envergadura generaba temor en los otros vecinos).

Respecto a vecinos de la tercera edad no se tienen mayores problemas pues, las familias “se hacen cargo” y se las llevan a hogares de reposo, no observándose situaciones críticas de adultos mayores viviendo en soledad o en condiciones de confinamiento

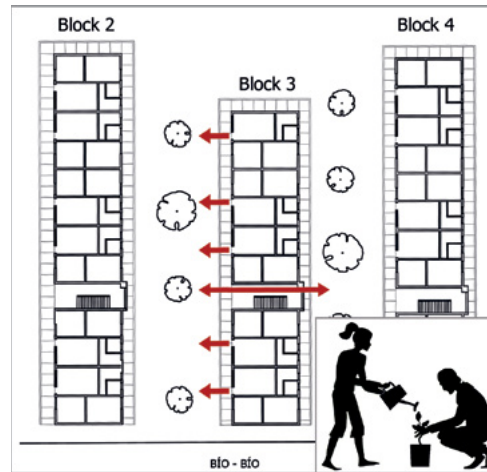
La basura de los departamentos se deposita por las tuberías de los antiguos incineradores que luego los auxiliares retiran hacia contenedores. Se observan unos contenedores de reciclaje de vidrio que fueron instalados por la administración.

Una medida interesante de tratamiento de potenciales conflictos es el uso de un cuaderno de reclamos donde los vecinos que tienen alguna inquietud con otro vecino deben dejarlo por escrito, a favor de la transparencia en el trato de conflictos. Cuando no se sabe cómo solucionar cierto conflicto se toma contacto directamente con el abogado de la municipalidad, quien les asesora.

### ***c. Síntesis analítica***

El análisis espacial de los conflictos se organiza en torno a la identificación de puntos críticos para así avanzar en su posterior descripción y análisis. En el caso de la Población Huemul, se deriva del análisis planimétrico y de la observación en terreno el siguiente listado de puntos críticos:

# 1. Espacio entre blocks destinado a jardines y otros usos.



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

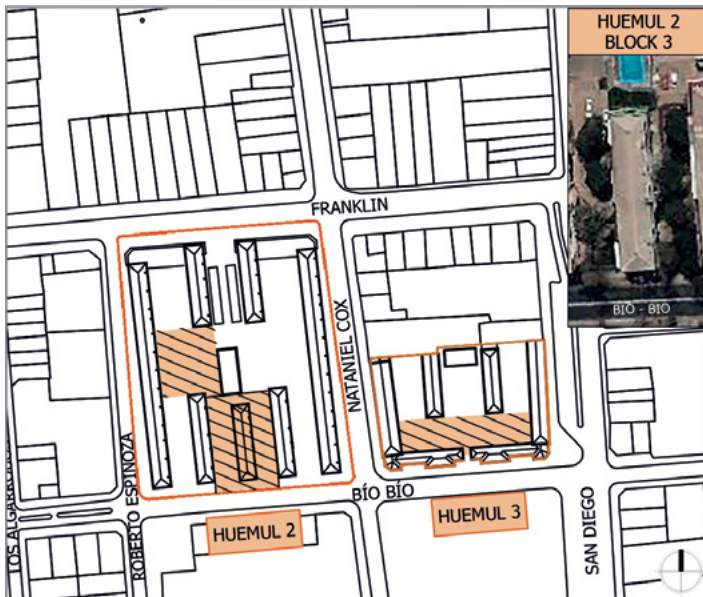


Al recorrer estos espacios se puede observar un conjunto de elementos que denotan el desarrollo de prácticas de apropiación y que pueden significar una cierta latencia del conflicto, sobre todo si se considera que se trata de áreas comunes que son de goce del conjunto de copropietarios. Acá se observan particularmente plantas y arbustos, mesas, bancas, toldos, rejas, parrillas, mangueras y escombros.

Asimismo, fue recurrente durante las visitas a terreno, observar la mantención de los jardines ubicados en las áreas comunes de los primeros pisos por parte de los propios vecinos (princi-

palmente hombres adultos) quienes regaban los arbustos y limpiaban el entorno a las viviendas. Esta actividad resulta por iniciativa propia de cada vecino cuya vivienda enfrenta un espacio apto para la construcción de jardines. Sin embargo, la responsabilidad de cada uno repercute en una heterogeneidad de jardines y otros usos, unos más cuidados que otros. Además, según el relato de residentes se reconoce una dificultad en usar estos espacios por parte de quienes viven en los pisos superiores, aun sabiendo que son áreas comunes para todos por igual.

## 2. Espacio común destinado a estacionamientos.

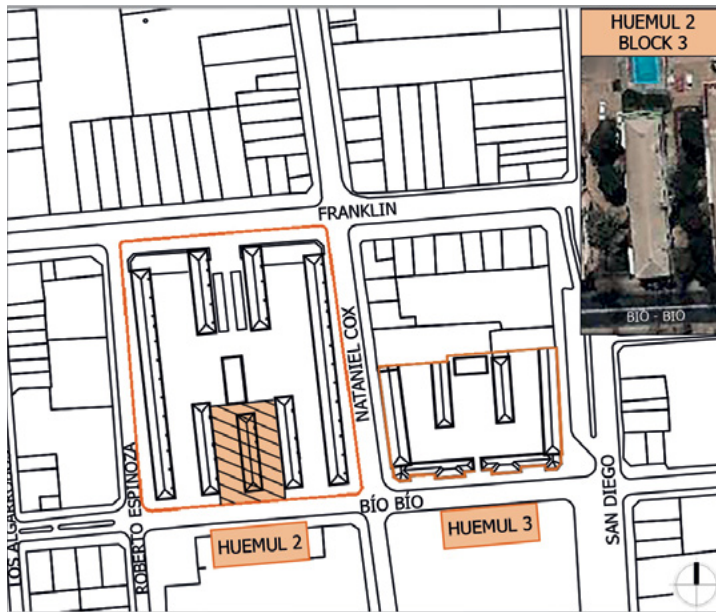


Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se observa en Huemul 2 que la cancha de baby-fútbol y los patios interiores entre blocks se utilizan como estacionamiento de vehículos motorizados, por lo que se ha tenido que reducir el espacio destinado a áreas verdes. Según el relato de vecinos de Huemul 2 y 3, el estacionamiento no es suficiente para la cantidad de autos, por lo que se hace una división de espa-

cios según antigüedad. Es decir, los habitantes nuevos tienen menos posibilidades de tener un lugar para estacionar, teniendo que ubicar sus vehículos fuera del condominio. Por otro lado, no existe un lugar especial para el estacionamiento de bicicletas, de modo que se utilizan los pasillos de circulación de cada piso como aparcamiento.

### 3. Inseguridad en espacios cercanos a viviendas

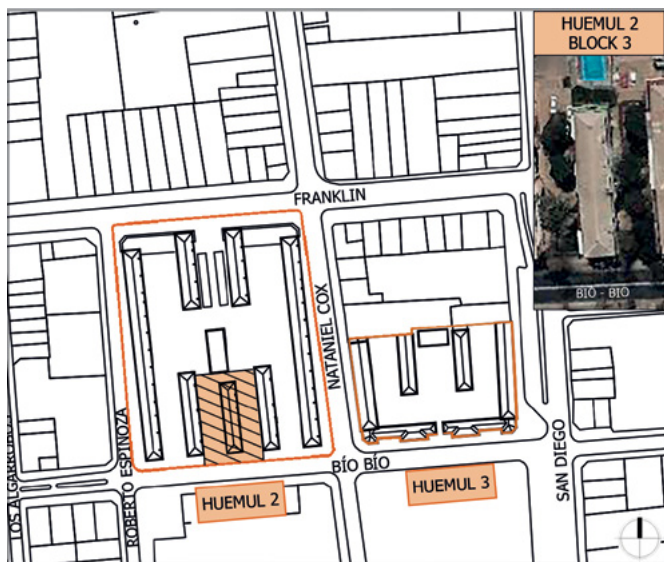


Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se identifica que existen focos de tensión en seguridad cuando personas externas a la comunidad ingresan al condominio. Según los relatos de los vecinos se han generado conflictos con personas que roban y asaltan, pero que han sido expulsadas por la acción organizada de los vecinos. A veces resultan ser personas que viven en el mismo conjunto. Además, se

observan cierres con rejas metálicas en los pasillos, lo que demuestra una sensación de inseguridad. Por un lado, esto es un ejercicio de apropiación del espacio común y, por otro lado, un problema de seguridad frente a una emergencia en la cual deban evacuar.

## 4. Responsabilidad en la tenencia de mascotas

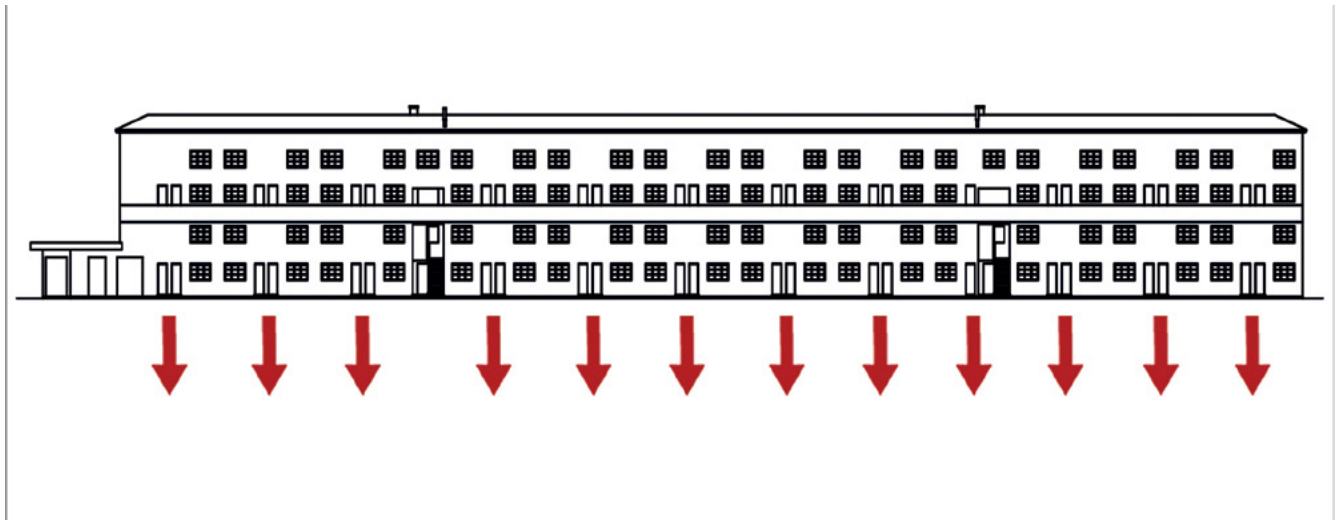
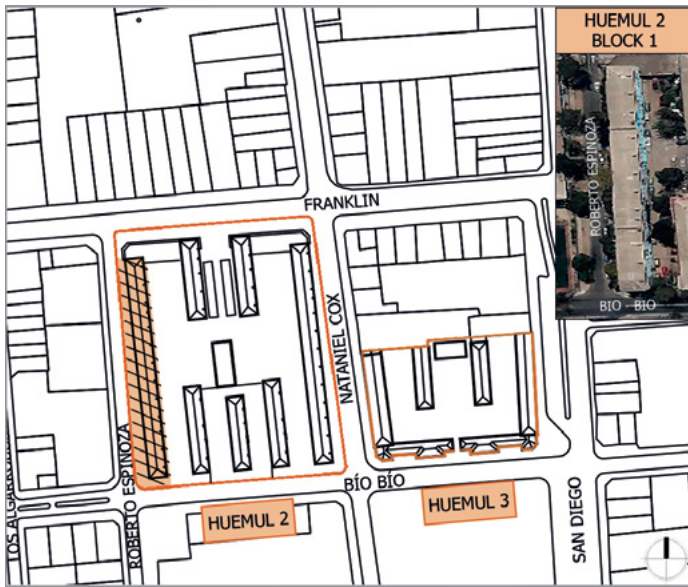


Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Tanto en Huemul 2 como en Huemul 3, se observa que existen recipientes colocados por las administraciones respectivas para el depósito de colillas y bolsas plásticas para recoger las heces de mascotas. Los espacios comunes, en particular aquellos de recreación, cuentan

con estos dispositivos. A partir de esto, se intuye un nivel de organización adecuado para estas necesidades cotidianas, considerando que la tenencia irresponsable de mascotas por parte de sus dueños puede pasar a ser un foco de tensión dentro del conjunto.

## 5. Antejardines de viviendas.



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Según el relato de los vecinos, se identifica que quienes residen en las viviendas del sector de calle Roberto Espinoza no utilizan los espacios comunes del interior del conjunto. El acceso a sus viviendas es directamente desde la calle, por lo que sus actividades diarias se limitan entre la vivienda y la ciudad exterior. Además, se observa que son estos mismos vecinos los

que se hacen cargo de los jardines exteriores, sabiendo aún que corresponden a terrenos de propiedad pública y responsabilidad de la municipalidad. Situaciones como ésta hace que no todos los vecinos compartan y se conozcan entre ellos, siendo importante el emplazamiento que tiene la vivienda dentro del conjunto.



Presentación Conjunto habitacional Lo Hermida. (Fuente: Elaboración Propia)

## 3.2 Lo Hermida

### a. Breve descripción de su origen y situación actual

La creciente demanda insatisfecha de viviendas sociales a principios de los 60' produjo un desbordamiento de la población a las orillas de Santiago con la toma de terrenos y asentamientos irregulares con las denominadas Poblaciones Callampa, provocando que el Estado reorientara sus políticas habitacionales, a lo que Sepúlveda y Fernández (2006) llamarían políticas de segunda generación, vinculadas con la regulación de las tomas de terrenos que tuvieron su apogeo a inicios de los años 70 con el gobierno de la Unidad Popular.

En este sentido la población Lo Hermida ubicada al oriente de Santiago en la comuna de Peñalolén, en 1970, se convirtió:

*“En un área con más de 50.000 personas [...] quienes provenían de casi todas las regiones del país, asentándose en tomas de terreno y conformando así importantes sectores de campamentos”*

(Baras L. 2014)



Ante tal situación y a través de la Corporación de la Vivienda (CORVI) creada en 1953 y el Programa Operación Sitio<sup>1</sup>, promovieron la regulación y la autoconstrucción de vivienda con ahorro previo.

Con este antecedente se construye Villa Lo Hermida en 1979 con una tipología y tecnología que permite ver el inicio de una producción de vivienda en menor tiempo, con materiales prefabricados, reducción de espacios y menos equipamientos urbanos comparados con la población Huemul. Esta Villa actualmente se compone de

*“26 bloques racionalizados tipo 1010 con un total de 416 deptos de 4 camas en planta cada uno y un total de 1.664 habitantes. El conjunto se organiza en tres grupos donde cada uno contiene un espacio central protegido por la delimitación de los bloques situados en la periferia de los espacios.”*

(Sepúlveda O. 2016)

Con la construcción de Lo Hermida como último referente del “Estado benefactor” se abre paso al mercado como máximo regulador y construcción de la vivienda social en Chile, instaurado por el gobierno militar impuesto tras el Golpe de Estado en 1973 y que

*“desde 1975-76, comenzaron a esbozarse las líneas de lo que sería la política del gobierno militar. Hasta dichos años continuó de hecho la misma estructura habitacional del período anterior.”*

(MINVU 2007)

---

1. Las intensas migraciones hacia Santiago impulsaron la formación de innumerables poblaciones que, construidas sobre la base de desechos como latas, cartones y maderos viejos, brotaron con rapidez y magnitud. Durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva (1964-1970) surge en Chile el programa habitacional Operación Sitio, el cual, intentando hacer frente a la proliferación de tomas de terreno, promueve la autoconstrucción por parte de los pobladores. A través de él se accede a créditos para la adquisición de lotes urbanos unifamiliares, dotados de servicios básicos de urbanización y equipamiento comunitario.

**b. Síntesis descriptiva**

Actualmente el conjunto de vivienda social de Lo Hermida está constituido por 4 copropiedades compuestas por bloques de tipología 1010. De éstas, las tres copropiedades ubicadas más hacia el norte son las que presentan una mejor organización entre los vecinos, además de ser aquellas que son parte de la intervención en el ámbito del mejoramiento habitacional.

A nivel de diagnóstico, se establece que dentro de los problemas físico-espaciales se considera como relevante la falta de aislación térmica al interior de las viviendas lo que se traduce en un mayor gasto de combustible por parte de las familias y por consiguiente un alto grado de vulnerabilidad frente a la ocurrencia de un incendio, pues se recurre a sistemas de calefacción no necesariamente seguros.

Junto a lo anterior, se manifiesta que las cubiertas de los bloques presentan filtraciones además de contemplar el asbesto como material a ser reemplazado. Por otra parte, es importante consignar que el hacinamiento no se configura como un problema y si bien existen ocupaciones irregulares de viviendas en los primeros pisos, se trata principalmente de cobertizos y no ampliaciones propiamente tal. No obstante, al usarse en ellos cubiertas de zinc, en época estival existen problemas de radiación que impactan negativamente en las condiciones térmicas de los segundos pisos, que incrementan la percepción de calor.

Un foco de conflicto importante dice relación con los estacionamientos, puesto que el diseño original no contempló el crecimiento exponencial del uso del automóvil. Esto lleva a que la presencia de automóviles entre en conflicto con otro tipo de usos y prácticas en los espacios comunes. Otro problema derivado del diseño original es la inexistencia de equipamiento comunitario propio del conjunto, lo que se refleja especialmente en la ausencia de espacios de reunión para el adecuado funcionamiento de las múltiples expresiones asociativas que han operado en el sector.

Sobre la asociatividad, hay indicios de formas de cooperación recurrente entre los vecinos. Si bien algunas pueden situarse en el ámbito de esfuerzos individuales (construcción y mantención de jardines en los entornos inmediatos de los edificios), la reproducción de dichas prácticas denotaría un sentido comunitario y al menos una mínima asociatividad. A ello se suma el mantenimiento de fachadas y la pavimentación de espacios comunes en al menos una copropiedad. No obstante, y a propósito de

la transición hacia la constitución de copropiedades, esto ha tensionado a la comunidad en cuanto a la convivencia y las relaciones establecidas entre los vecinos respecto al uso y goce de los bienes comunes.

En los recorridos realizados con un grupo de dirigentes, se indica que el problema más importante de Lo Hermida es la “tercera edad” pues no existen ascensores ni rampas y que los edificios no estaban pensados para gente de la tercera edad, sino para jóvenes. Actualmente, habría un número importante de vecinos fundadores de la villa que viven “recluidos” en sus departamentos pues no pueden descender de ellos, fenómeno que se muestra recurrente circunstancialmente en edificaciones de la época de la CORVI, por el propio envejecimiento de sus habitantes. Derivado de esto, también parece tematizarse una cierta tensión entre categorías de habitantes: antiguos/nuevos-viejos/jóvenes, las que mostrarían visiones eventualmente contrapuestas respecto a modos de vida y/o modos de habitar.

### ***c. Síntesis analítica.***

En el caso de la Población Lo Hermida, se deriva del análisis planimétrico y de la observación en terreno el siguiente listado de puntos críticos:

# 1. Jardines y áreas comunes en primeros pisos



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se observa una diferencia en el estado físico de jardines y áreas del primer piso, infiriéndose problemas de gestión y mantención de los espacios comunes. Se pudo ver a adultos regando y arreglando estos jardines, pero también existen otros que difieren bastante en su estado y cuidado. El problema radicaría en que se “delega” esta responsabilidad a quienes viven

en los departamentos del primer piso, siempre y cuando tengan la disposición de hacerse cargo y que esta acción perdure en el tiempo. A partir del relato de vecinos se identifica una molestia entre quienes se sienten responsables del entorno en donde viven, mientras algunos no manifiestan preocupación alguna por ello.

## 2. Automóviles y garaje en primer piso.



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se observan intervenciones adaptativas realizadas en aceras por parte de residentes que poseen vehículos y requieren poder ingresarlos en estacionamientos colindantes a sus viviendas y creados por ellos mismos. La posibilidad de crear estos improvisados garajes contiguos a la vivienda, cuya estructura se basa en puertas y rejas metálicas, depende del espacio disponible

y lo construido junto a cada block. El efecto que se observa como posible foco de tensión son las malas condiciones para el uso y tránsito de peatones, provocando accidentes y daños. Lo anterior muestra una prevalencia del uso del automóvil en el espacio por sobre el peatón.

### 3. Zonas cercanas a la vivienda para tender ropa



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se identifican diferentes dispositivos utilizados para tender la ropa. Esto conlleva múltiples usos y consecuencias a partir de esta acción cotidiana. Por un lado, se observan soportes en forma de escuadras que figuran como la solución inicial dado el deteriorado estado que poseen y, por otro lado, nuevas intervenciones adaptativas con cordeles afirmados en

sus extremos o bien, usando el propio marco de las ventanas. Lo anterior puede repercutir en un posible foco de tensión al existir dispositivos improvisados y de baja calidad que provoquen el descuelgue de ropa desde pisos superiores hacia abajo.

## 4. Ampliaciones y apropiaciones de terreno (Acceso a block - Espacio colindante a viviendas del primer piso)



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se reconocen apropiaciones y ampliaciones en los primeros pisos que, según el relato de los vecinos, se distinguen en aquellos espacios donde se permite un libre tránsito y uso por los residentes. Mientras que otros se encuentran cerrados y relacionados directamente con alguna vivienda. En primer lugar, se observa que el acceso al Block N°1 desde el pasaje interior se encuentra restringido, obligando a las personas

a ingresar por un solo lado. En segundo lugar, se contempla un cerramiento con rejas para el uso de estacionamiento común y privado. En tercer lugar, se reconocen ampliaciones de la vivienda destinadas al uso de bodegas o como patio propio. La dificultad de desplazamiento o acumulación de diverso material son foco de tensión pues modifican el actuar de vecinos y la animación de espacios comunes.

## 5. Equipamiento y espacios comunes para la recreación y el ocio.



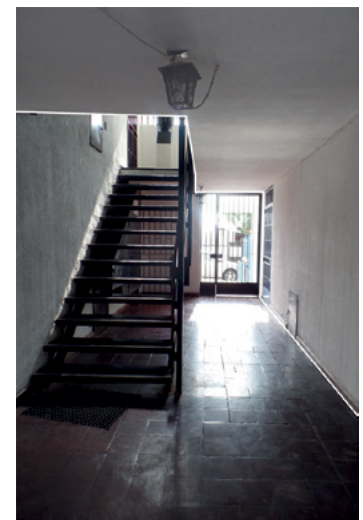
Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se observa una falta de equipamiento y espacios comunes para la recreación y el ocio. Si bien se identifican mesas y sillas en los jardines del primer piso, no queda claro si éstos son de libre acceso para todos los vecinos, pues durante el periodo de observación no se vio a nadie utilizándolos. También se pudo notar precario mobiliario destinado al descanso que ha sido construido de forma improvisada por

vecinos. A esta situación, se agrega la falta de un espacio para que la comunidad se pueda congrega, debiendo hacer uso del colegio próximo al conjunto para la realización de asambleas. Por otro lado, se observan juegos urbanos sin utilizar en un espacio reducido. Mientras que los niños juegan a la pelota en otras áreas destinadas para el estacionamiento de vehículos.



## 6. Acceso y conectividad (Conexión con la ciudad y el interior - Desplazamiento adulto mayor)



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se identificaron dificultades en el acceso y conectividad. Por un lado, la conexión entre la ciudad y el interior del conjunto se ve dificultado por arbustos y rejas que van generando recovecos y espacios intersticiales tales como pasillos angostos y oscuros desde av. Tobalaba y otras vías perimetrales. Esto repercute en una sensación de temor e inseguridad al no poseer un completo control visual durante el camino.

A partir del relato de los vecinos, se identifica que en los horarios nocturnos es cuando más precaución hay que tener. Por otro lado, el desplazamiento de la tercera edad es complicado pues no existen barandas en todos los accesos de los blocks. Además, de no contemplar ascensores para facilitar el ingreso a las viviendas de pisos superiores.



Presentación Población Valle de la Luna. (Fuente: Elaboración Propia)

### 3.3 Valle de la Luna

#### a. Breve descripción de su origen y situación actual

En años posteriores con la liberación de mercado de suelo y la instauración de subsidios dio paso a la tercera generación de políticas habitacionales (Sepúlveda y Fernández 2006) en la que el gobierno solo actuaría como facilitador entre sector privado y la población más vulnerable, desatendiéndose de la cuestión habitacional del sector popular.

En este contexto se proyecta Población Valle de la Luna en 1994 ubicada en comuna de Quilicura. Se tratan de casas construidas de acuerdo al programa de Viviendas Básicas, tipología C, en copropiedad con 12, 24 y 48 departamentos de 37m<sup>2</sup> por bloque con escasos equipamientos urbanos y comunes derivado de la política que priorizó el aumento del stock de la vivienda social, relegando a un segundo plano la calidad del hábitat y del entorno.

#### b. Síntesis descriptiva

La población Valle de la Luna está constituido por bloques de vivienda de tipología C, compuesta por dos edificios enfrentados

y unidos a partir de escaleras en forma de tijera que llega hasta el tercer piso, siendo el último nivel. Existen 1356 departamentos en 113 edificios. Éstos se agrupan en 25 copropiedades, de las cuales aproximadamente 20 son las que han recibido algún proyecto de mejoramiento o que estén en vías de ejecutarse. El resto ha sido difícil de poder ingresar a un proyecto debido a circunstancias relacionadas con tomas de departamentos y una fuerte presencia de la droga como un factor negativo.

La Población adquiere la categoría de Barrio Emblemático en el año 2013, condición que ha permitido centrar una mayor labor y gestión de proyectos en el lugar. Dos copropiedades (I4-A2) acogieron las obras de confianza: mejoras en techumbre, cubierta, pintura, mejoras al interior de la vivienda y paneles fotovoltaicos en el año 2013. Estas fueron catalogadas como obras de confianza pues se generó un interés y asociatividad en el resto de la población.

Existe una alta presencia de ampliaciones irregulares, tanto en primer piso como en los superiores. Esta condición es adquirida en la población y se cataloga como “normal”. La seguridad y la iluminación en el barrio son temas fundamentales de mejorar pues se posicionan como uno de los factores que mayores problemas ha traído.

No existe una junta de vecinos, sin embargo, la presencia de un delegado por block permite tener una mejor organización frente a reuniones que se tengan que realizar con actores externos a la población. En cuanto a la situación legal de quienes habitan las viviendas en la población, existe un alto grado de asignatarios y personas que se han tomado bloques completos, intentando presionar a quienes han vivido inicialmente con tal de que abandonen el edificio y así poder hacer uso del departamento. Esto se relaciona también con la situación de ciertas escaleras cerradas pues se infiere que aquellos sectores se utilizan para el movimiento de droga y presencia de narcotráfico.

Se manifiesta una buena conectividad a servicios y equipamientos cercanos a la población pues el centro de la comuna de Quilicura está a menos de 10 minutos. Además, el sector presenta colegios y escuelas, la 48° y 49° Comisaría de Quilicura y comercio en vías principales.

En un recorrido por la población y en diálogo con vecinos, se aprecia que el conflicto más relevante es el de la droga que ha convertido el barrio en peligroso. Se señala que a la hora en que realizábamos la visita el barrio era tranquilo (cerca de las 16:00 hrs.) pero que desde las 21:00 hrs. se transformaba y era

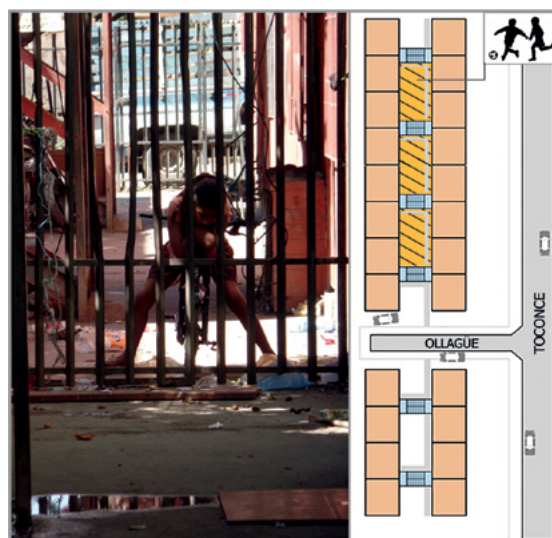
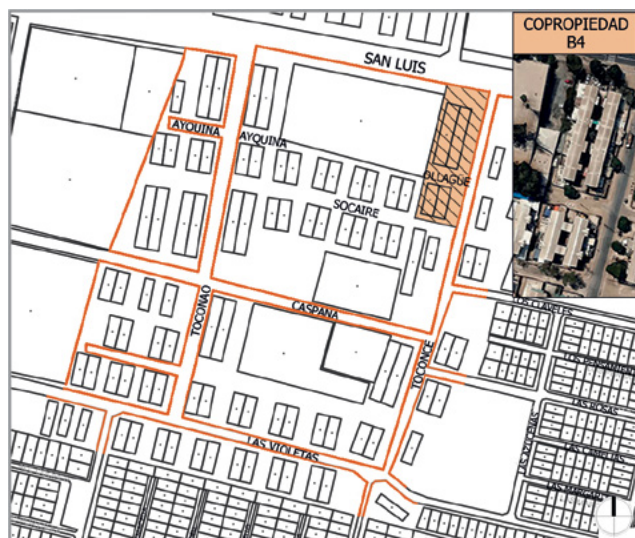
peligroso andar por la calle. Se indica la existencia de bandas que se pelean por la venta de droga “como en todos lados”. Además, señala que muchas personas de fuera del Valle de La Luna asisten a comprar drogas.

El segundo conflicto indicado es el de “los negros” y esto en el lenguaje utilizado por los vecinos. Se señala que en el último tiempo han llegado muchos haitianos al barrio, aunque al indagar sobre lo conflictivo de su presencia no se indican mayores detalles. Llama la atención que sea mencionado como segundo tema conflictivo, pero no con mayores indicaciones a los motivos del conflicto, sin embargo, ello parece derivar simplemente de la creciente presencia de población afrodescendiente, más que de conflictos específicos.

### ***c. Síntesis analítica***

En el caso de la Población Valle de la Luna, se deriva del análisis planimétrico y de la observación en terreno el siguiente listado de puntos críticos:

# 1. Espacios para jugar y la recreación de niños - Espacio público inseguro por delincuencia.

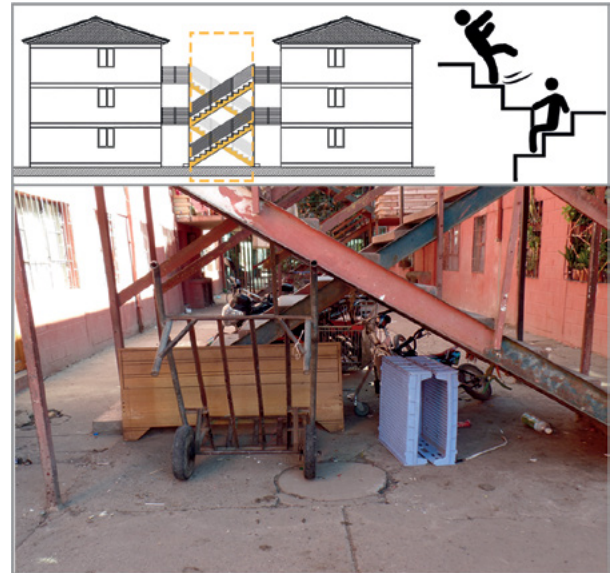
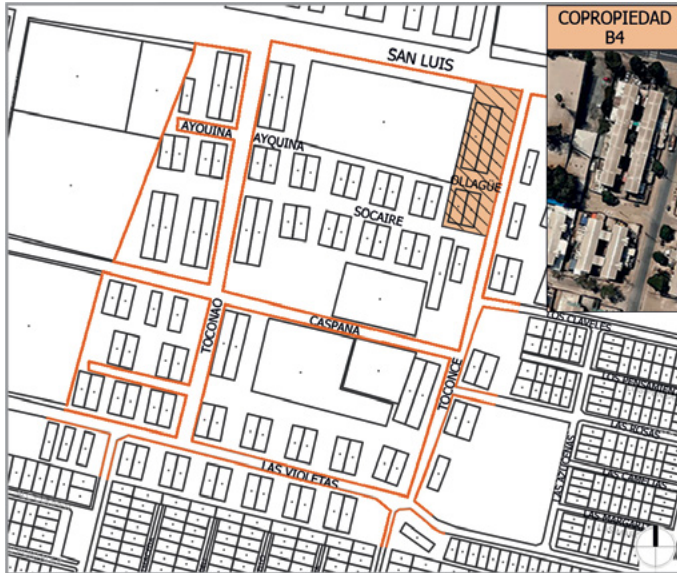


Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Al interior del block, junto a las escaleras, los niños suelen jugar fútbol, emitiendo gritos y ruidos. Producto de este juego se han generado conflictos con señoras que salen de sus departamentos a retar a los niños. Además, según el testimonio de vecinas, las barandas de las escaleras se han caído producto del impacto de “pelotazos”.

Se observan plazas de juegos vacías, expuestas completamente al sol y sin una adecuada protección. En un día de 30°C, los juegos y bancas se calientan observándose un desuso de las personas. Las mismas vecinas relatan que no permiten que sus hijos asistan a la plaza por seguridad y para evitar conflictos producto de la delincuencia. Si no son capaces de observarlos directamente, no tienen confianza de que acudan y estén solos.

## 2. Espacio común para el descanso y la permanencia - Escaleras deterioradas y desprotegidas.



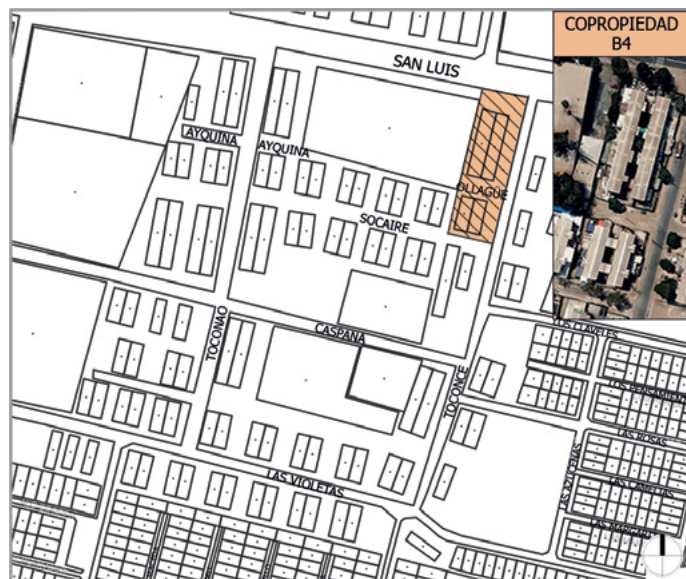
Fotografías, fuente: Elaboración propia.

En el espacio interior de los blocks no se encuentra mobiliario ni el lugar adecuado para permanecer y descansar. En el horario de observación, señoras utilizaban los peldaños de las escaleras como asientos. Las zonas de descanso y recreación al interior del hogar se reducen para quienes viven en los pisos superiores, por lo que deben utilizar las actuales

condiciones del espacio exterior y transitar a través de escaleras muy desprotegidas.

Las reducidas dimensiones de la superficie de los departamentos complican la realización de actividades de recreación y descanso, salvo en primeros pisos donde se han ejecutado obras de ampliación o la creación de jardines

### 3. Zonas cercanas a la vivienda para tender la ropa Delincuentes dentro de la población.



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se observan mujeres adultas colgando ropa en tendederos improvisados en cada caja escala y en los accesos a las viviendas, ya que no existe un mobiliario adecuado para esta función. Junto a estos colgadores se identifican cables y antenas satelitales distribuidas de forma heterogénea. Un conflicto generado es el robo de ropa

tendida desde los colgadores improvisados más expuestos y con mayor accesibilidad. A partir del relato de una vecina, se señaló que los robos corresponden a delincuentes de la misma población pero que provienen de otros blocks.

## 4. Grado de mantención del espacio físico entre ambos blocks - Problemas de gestión dentro de una misma copropiedad.



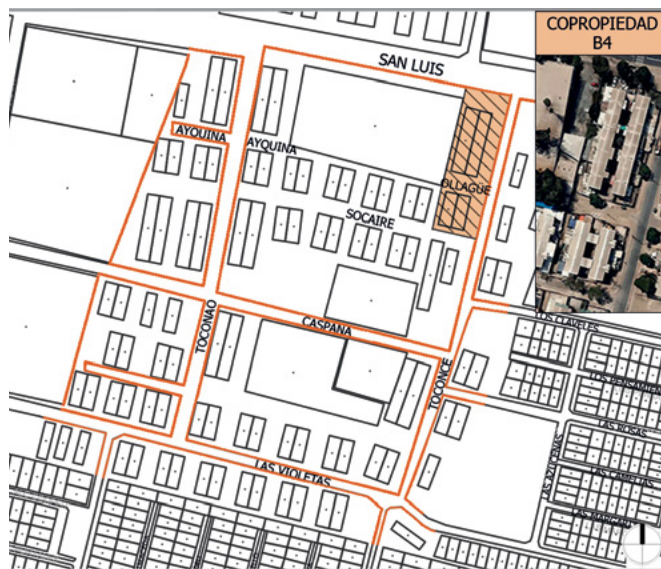
Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Existe una diferencia entre los blocks de la copropiedad B4; uno muestra mejoramientos y ampliación de logia, mientras que otro, un mayor deterioro y poca mantención. Un block presenta una pintura parcial de los muros exteriores debido a, según el relato de varias señoras, el bajo nivel organizacional de los vecinos y a que algunos se negaban a pintar sus viviendas. Es

decir, existe un conflicto entre quienes buscan generar organización y desarrollar proyectos de mejoramiento con aquellos vecinos que no les interesa participar. Asimismo, se observa que el block con menor organización presenta acumulación de objetos en los pisos inferiores como bodegas, mientras que en el otro block estas zonas permanecen despejadas.



## 5. Delincuencia: asaltantes dentro de la población - Accesos diferenciados al block.

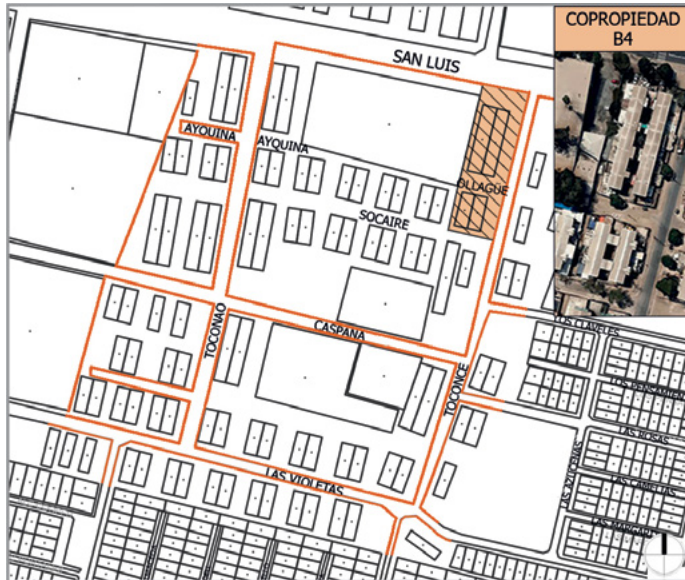


Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Según el relato de vecinos, existe una sensación de inseguridad que se ve reforzada por las características propias del espacio físico. La cercanía del block con calle San Luis permite que delincuentes asalten a otros transeúntes y escapen a través de los pasillos de los blocks y desde allí hacia el resto de la población. Los asaltantes aprovechan la oscuridad y lo angosto de los espacios bajo las escaleras para evitar persecuciones. Al reconocer que este problema

podría traer consecuencias a sus propias viviendas, los vecinos del block próximo a San Luis se organizaron y construyeron una reja de separación en la mitad del espacio interior. Sin embargo, esto trajo efectos en la movilización desde y hacia el paradero de transporte público, considerándose un acceso más directo al block y otro donde los vecinos deben dar la vuelta

## 6. Calidad constructiva al interior de vivienda (Filtraciones y reducción en altura - Espacialidad y superficies)

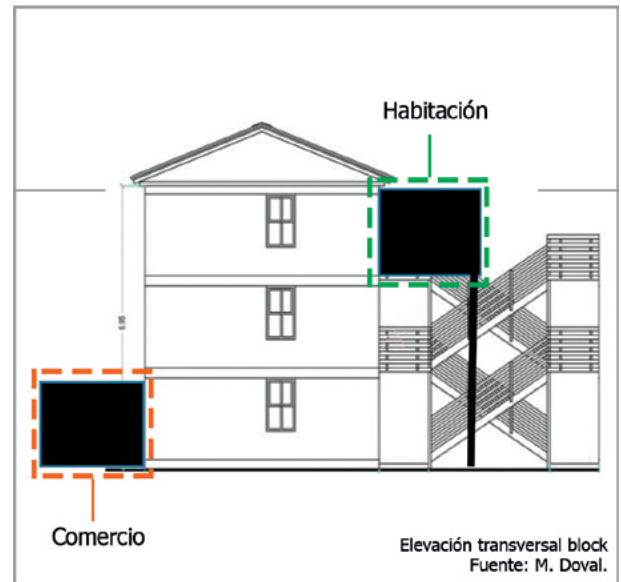
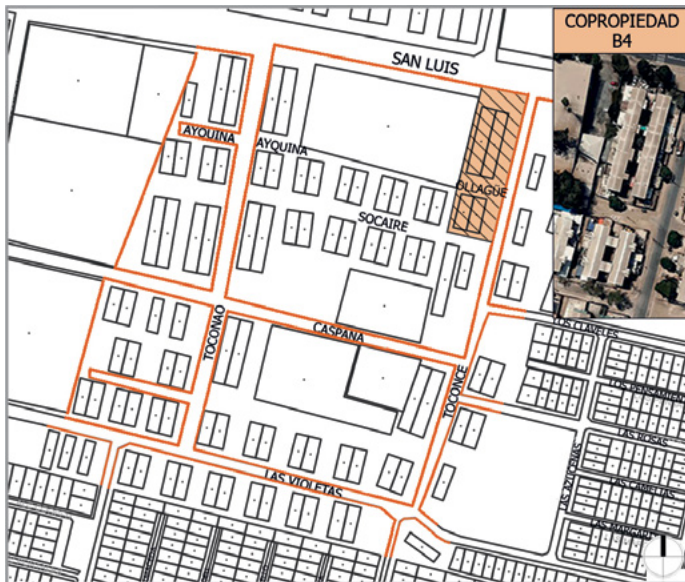


Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Al interior de la vivienda se observa un deterioro en la calidad constructiva. Los residentes deben reparar regularmente las cañerías de cocina y baño, generando conflictos entre vecinos de pisos inferiores y superiores. Esta situación se indicó a partir de filtraciones de agua que terminaban ingresando a las viviendas provocando serios problemas. Adicionalmente, se observó que una de las viviendas está sufriendo una

reducción en la altura, a raíz de los efectos del terremoto del año 2010. Frente a esto, se instaló un provisorio pilar de madera para evitar que el techo siga descendiendo. Sin embargo, esto podría generar mayores conflictos si la situación se repitiera en más viviendas, llegando incluso a un posible desprendimiento o colapso del piso superior.

## 7. Ampliación como nueva tipología de comercio.



Fotografías, fuente: Elaboración propia.

Se identifican ampliaciones que dan hacia espacios comunes o calles y que alojan diversas actividades, siendo importante el desarrollo de un tipo de comercio. Estas ampliaciones no son cuestionadas por los vecinos como algo problemático ya que existe una condición generalizada frente a este tipo de estructuras en el espacio común. Si bien la vivienda se posi-

ciona en este caso como un bien económico para algunas familias, la tensión o conflicto se instala a la hora de enfrentarse a lo que estipula la ley de copropiedad inmobiliaria y el constante temor de llegar a ser infraccionados por el municipio local al ejercer un comercio no regularizado.

04.

---

# REFLEXIONES FINALES

Vista exterior Población Valle de la Luna, Quilicura.  
Representación ropa tendida.  
Fuente: Elaboración Propia

## a. Sobre los conflictos en CCSS

El trabajo se ha desarrollado en tres barrios que disponen características tipológicas singulares y que se asocian también a modelos urbano-habitacionales y de gestión diferenciados: Huemul que corresponde al período de la Caja de Habitación Popular; Lo Hermida que corresponde a la época de la CORVI; y Valle de la Luna que corresponde al período SERVIU, específicamente al programa de Vivienda Básica.

Una breve síntesis de algunos de los hallazgos preliminares se indica a continuación:

- » Se observan diferencias entre los tres barrios en términos de su grado de organización. Huemul aparece como la más organizada y con vida en comunidad; Lo Hermida su organización gira en torno a la activación o no de los dirigentes; Valle de La Luna, no posee dirigencias con trayectoria ni vida comunitaria.
- » Se observan diferencias en el grado de acercamiento a la Ley de Copropiedad. Lo Hermida y Huemul están más familiarizados que Valle de la Luna. Esto repercute en cómo se comprende el tratamiento de los espacios comunes. En unos, esta noción aparece, en otros no aparece. En algunos casos, no se asocia la noción de “condominio” a su barrio, pues condominio tendría un estatus de calidad mayor al existente.
- » Habría que poner atención en las distinciones generacionales (en muchas ocasiones familias compran blocks en los mismos territorios) y de propiedad (propietarios señalan que arrendatarios y tomas son menos comprometidos con el barrio que quienes llevan más tiempo viviendo en el territorio, se cuestiona el rol de las corredoras de propiedades).
- » La participación varía mucho. En algunos se reconoce que existe un desigual involucramiento entre vecinos (Huemul y Lo Hermida), en otros se ve como algo negativo (Valle de la Luna). En general no hay sentimiento de sentirse obligado, pero se asocia a que, con el paso del tiempo, los involucrados se van cansando.
- » La relación que se presenta en los discursos entre infraestructura y conflictos es diversa. En Huemul se indica que Huemul II tiene mejores condiciones para la vida comunitaria, por lo que la gente de Huemul III se

acercaba antes. En Lo Hermida no se relaciona mayormente. En Valle de la Luna se indicó que la forma de las escaleras y los espacios disponibles para estacionamiento ayudaban a generar más conflictos.

- » La toma de decisiones es complicada y genera tensiones entre los vecinos. Asimismo, los tiempos y trámites que se necesitan en los programas pueden llevar a un descrédito de los dirigentes (Lo Hermida).
- » La resolución de conflictos varía entre conversaciones en asambleas (Huemul), mediación de externos (Lo Hermida) y violencia y temor (Valle de la Luna).
- » En general, entre los conflictos destacan las diferencias en cómo enfrentar la delincuencia y conflicto por droga. Varía desde la participación de Carabineros (Huemul), la ausencia de Carabineros (Lo Hermida; Valle de la Luna) y acción organizada de vecinos (Huemul y Valle de la Luna).

## **b. Sobre la política habitacional**

Un aspecto que resulta interesante de relevar refiere a la escasa mención que los vecinos hacen respecto a las condiciones espaciales como factores significativos de conflictos. Si bien, como ya es sabido, la tipología presente en Valle de la Luna sí constituye una expresión de diseño y construcción que concentra un conjunto de patologías, hay una serie de aspectos asociados a factores de conflictividad que escapan a la dimensión espacial. Efectivamente, la referencia recurrente a conflictos latentes que deben ser administrados por los habitantes de los condominios sociales -individual y colectivamente- indican la presencia de fenómenos que merman las posibilidades de incrementar la confianza y la asociatividad. Lo anterior no se resolvería con fortalecer los procesos de acompañamiento y capacitación en la constitución de las copropiedades ni en los consecuentes comités de administración, puesto que transferir el enfrentamiento y resolución de los conflictos a la propia comunidad se constituye en muchos casos en un foco de conflictividad adicional y de alta complejidad, sobre todo si ello se combina con la presencia de narcotráfico por los niveles de amenazas y de violencia física que ello puede conllevar. En ese contexto, explorar en mecanismos de administración externos que faciliten el desacople emocional de quienes ejercen labores dirigenciales en la resolución de

conflictos, toda vez que es altamente recurrente la referencia que -principalmente mujeres- hacen de los desgastante que resulta la labor de atender e intentar resolver las demandas-reclamos de los vecinos. Cabe preguntarse si es ético que la propia política pública contenga elementos que contribuyen a la conflictividad en los espacios de vida cotidiana de los condominios sociales. En esta misma línea, no se trata simplemente poder disponer de recursos para la mantención de las áreas comunes -el destino habitual de los gastos comunes- sino, y hacia allá apunta el sentido de esta reflexión, que debe dotarse a las comunidades de copropietarios de herramientas efectivas que ayuden a mediar en conflictos de baja intensidad que potencialmente pueden escalar y transformarse en problemas que tensionan y estresan las relaciones entre los vecinos y alimentan un estado permanente de malestar.

## Bibliografía

- » Canestraro, M. L. (2009). Acerca de la fetichización de las normas: reflexiones sobre un conflicto por la apropiación del espacio urbano. *Question*, 1 (24), 1-9.
- » Chile. (2014). Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Valparaíso: Chile.
- » Di Virgilio, M., Arqueros, M., & Guevara, T. (2012). Estrategias de acceso al suelo y a la vivienda en barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 14 (1), 29-49.
- » Hidalgo, R., (2000). "Los orígenes de las políticas de vivienda social en Chile: leyes, discursos y actores, 1843-1925. *Anuario de Estudios Urbanos*, 15-52.
- » Lorenzo, P. (2001). *Fundamentos teóricos del conflicto social*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- » MINVU (2014). *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales*.
- » MINVU (2007). *Un siglo de políticas de vivienda y barrios*, Santiago: Pehuén Editores, (2da Edición).
- » MINVU (2004). *Chile, Un siglo de políticas en Vivienda y Barrio*.
- » Sepúlveda, R. & Fernández, R. (2006) *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. San José, Costa Rica: Centro Cooperativo Sueco.
- » Simmel, G. (1992). *Le Conflit*. Paris: Circé.





**fau**

INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO