



Revista Bitácora Urbano Territorial
ISSN: 0124-7913
ISSN: 2027-145X
bitacora_farbog@unal.edu.co
Universidad Nacional de Colombia
Colombia

Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa. Vivienda social en copropiedad en Chile

Bustos Peñafiel, Mónica

Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa. Vivienda social en copropiedad en Chile

Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 30, núm. 3, 2020

Universidad Nacional de Colombia, Colombia

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74864040019>

DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86821>

Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa. Vivienda social en copropiedad en Chile

Challenges to face the deterioration of a quantitative production of houses. Social housing in co-owned in Chile

Les défis pour faire face à la détérioration d'une production quantitative. Logement social en copropriété et détérioration au Chili

Desafios para enfrentar a deterioração de uma produção quantitativa de moradias. Habitação social em copropriedade no Chile

Mónica Bustos Peñafiel monica.bustos@uchilefau.cl
Universidad de Chile, Chile

Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 30, núm. 3, 2020

Universidad Nacional de Colombia, Colombia

Recepción: 30 Abril 2020
Aprobación: 10 Junio 2020

DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86821>

Redalyc: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74864040019>

Resumen: La vivienda social en altura en Chile, administrada bajo el régimen de copropiedad, tiene su origen a mediados de 1930. Si bien, diversos conjuntos han logrado sostener la mantención de los bienes comunes bajo este modelo, en otros se ha evidenciado un profundo deterioro. Aunque, en algunos casos, se debe a la baja calidad arquitectónica y espacial con la que fueron construidos, un hecho determinante es la dificultad de las familias para configurar un tejido social cohesionado y entender las normas que regulan la administración de bienes comunes, desencadenando una compleja convivencia vecinal.

Basados en esta realidad, el estudio se centra en las problemáticas que han surgido en los conjuntos construidos en las décadas de 1980 y 1990 bajo una lógica de producción de libre mercado. A partir de una investigación documental comparada sobre el marco normativo e institucional que ha determinado la formación de la vivienda social en altura regida por el modelo de copropiedad en Chile y su contexto político, social y económico, el artículo desarrolla un recorrido histórico por sus transformaciones tipológicas y morfológicas, exponiendo los actuales enfoques y líneas de intervención diseñados desde las políticas públicas para responder al deterioro y sostenibilidad de los denominados condominios sociales y sus comunidades.

Palabras clave: copropiedad, política de la vivienda, regeneración, renovación urbana, vivienda social, Chile.

Abstract: The origin of co-owned high-rise social housing has its origin in Chile in the mid-thirties. Although various housing projects have managed to sustain the maintenance of the commons under this model, in many others there has been a profound state of disrepair. Although, in many cases this is the result of poor quality in terms of the architecture and spatial quality with which they were built, a determining fact is the families often face difficulties weaving a tight-knit social fabric and understanding the rules governing the administration of public goods, resulting a complex neighborhood coexistence.

Based on this reality, this article consists of a historic overview that focuses on the case of housing projects built in the eighties and nineties under a quantitative logic of economic liberalism model and their current issues, as examined under a comparative documentary study addressing the regulatory and institutional framework that shaped the co-owned, high-rise social housing model implemented in Chile, in addition to

its political, social, and economic context. This overview addresses aspects relative to typological and morphological changes as well as current approaches and interventions designed under public policies aimed at resolving the disrepair and sustainability of these social housing complexes and their communities

Keywords: co-ownership, housing policy, regeneration, urban renewal, social housing, Chile.

Résumé: Les logements sociaux de grande hauteur, administrés dans le cadre du régime de copropriété, sont originaires du Chili au milieu des années 1930. Bien que divers groupes aient réussi à maintenir le maintien des biens communs dans le cadre de ce modèle, dans de nombreux autres, il y a eu une profonde crise de détérioration. Bien que cela soit dû, dans certains cas, à la faible qualité architecturale et spatiale avec laquelle ils ont été construits, un fait déterminant est la difficulté des familles à configurer un tissu social cohérent et à comprendre les normes qui régissent l'administration des biens communs, déclenchant une coexistence complexe de quartiers.

Partant de cette réalité, l'étude se concentre sur les différents problèmes qui se sont posés dans les complexes construits en 1980 et 1990 dans une logique de production de marché libre. Sur la base d'une recherche documentaire comparative, autour du cadre normatif et institutionnel qui a déterminé la formation de logements sociaux de grande hauteur régi par le modèle de la copropriété au Chili et son contexte politique, social et économique, l'article développe un voyage historique à travers ses transformations typologiques et morphologiques, exposant finalement les approches et les lignes d'intervention actuelles conçues à partir des politiques publiques répondre à la détérioration et à la durabilité des soi-disant copropriétés sociales et de leurs communautés.

Mots clés: copropriété, politique du logement, régénération, rénovation urbaine, logement social, Chili.

Resumo: s habitação social em altura sob o conceito de co-propriedade originam-se, teve origem no Chile em meados da década de 1930. Embora vários

As habitação social em altura sob o conceito de co-propriedade originam-se, teve origem no Chile em meados da década de 1930. Embora vários projetos tenham conseguido sustentar a manutenção de bens comuns sob esse modelo, em muitos outros foi evidente uma profunda e complexa crise de deterioração. Embora isso se deva, em alguns casos, à baixa qualidade arquitetônica e espacial com a qual foram construídas, um fato determinante é a dificuldade das famílias em configurar um tecido social coeso e compreender as regras que regem a administração dos bens comuns, gerando uma coexistência complexa da vizinhança.

Com base nessa realidade, o estudo concentra-se nos vários problemas que surgiram dos bairros construídos nas décadas de 1980 e 1990 sob uma lógica de produção do liberalismo econômico. Com base em uma pesquisa documental comparativa, em torno do marco regulatório e institucional que determina a formação da habitação social em altura sob o modelo de co-propriedade no Chile e seu contexto político, social e econômico, o artigo desenvolve uma trajetória histórica para através de suas transformações tipológicas e morfológicas, expondo finalmente as abordagens e linhas de intervenção atuais projetadas a partir de políticas públicas para responder à deterioração e sustentabilidade dos chamados condomínios sociais e de suas comunidades.

Palavras-chave: propriedade compartilhada, política habitacional, regeneração, renovação urbana, habitação social, Chile.

La vivienda social administrada por el concepto de copropiedad ha existido en Chile, formalmente, desde hace un poco más de ochenta años. Si bien el término se aplica en algunos casos para la vivienda en extensión, la edificación en altura ha sido su tipología [1] predominante.

Su gestación encuentra una explicación, en primera instancia, ligada a la demanda habitacional creciente de las migraciones campo-ciudad, para luego consolidarse como un producto de la demanda creciente por suelo

urbano, donde la necesidad de densificación y construcción en altura, bajo un sistema de habitabilidad colectivo, obligó tempranamente al Estado a desarrollar un marco que normase la relación entre la propiedad privada y la mantención de los bienes comunes, determinado el inicio del modelo chileno de administración en copropiedad.

Propiciando una forma de utilización del suelo diametralmente distinta a la que se había desarrollado tradicionalmente, la edificación en altura se comienza a instalar como una tipología, iniciando procesos de racionalización del uso de suelo urbano. Bajo esta nueva lógica, empiezan a aparecer las primeras propuestas residenciales en alta densidad en las que, apostando por modelos concebidos desde una mirada integral y colectiva, hoy podemos reconocer propuestas significativas en cuanto al diseño habitacional, así como a la calidad espacial de los entornos y bienes comunes al conjunto.

Sin embargo, durante las décadas de 1980 y 1990, en medio de la expansión del capitalismo tendiente a la mercantilización de la vivienda de interés social, la cual caracterizará a Chile en el contexto latinoamericano por alcanzar un alto nivel de producción habitacional en propiedad [2] promovida por el Estado, se genera una fuerte disminución en la calidad arquitectónica y urbana de los conjuntos que, sumado a la falta de conocimiento de las familias con respecto a las normas que debían regir la vida en copropiedad, poco a poco, fueron mermando las condiciones de habitabilidad de sus moradores.

Con propuestas residenciales sin una concepción colectiva del espacio, el hacinamiento, el deterioro continuo y los diversos conflictos sociales entre vecinos se fueron evidenciando progresivamente como un efecto sinérgico entre ellas. Esta situación nos enfrenta en la actualidad a una temática compleja de múltiples dimensiones que tensiona la necesidad de dar un giro en el foco de las políticas habitacionales y urbanas. De hecho, si hasta mediados de la década de 1990 el problema de la política pública estaba centrado en el déficit habitacional, cada vez es más eminente la necesidad de abordar la obsolescencia y mantención del parque habitacional construido.

La preocupación por esta realidad ha motivado la presente investigación, planteando como hipótesis la estrecha relación que existiría entre la tipología y el deterioro, cuando el proyecto residencial en altura no es concebido integralmente desde su dimensión física (configuración morfotipológica del proyecto), social (vida en comunidad) y legal (configuración de la copropiedad). Como un estudio de carácter histórico, la metodología propuesta fue desarrollada, principalmente, a partir de una revisión bibliográfica y documental en el contexto de la historia de las políticas habitacionales y urbanas en Chile.

Analizando espacial y normativamente la producción habitacional en altura en distintos momentos y la noción de copropiedad asociada a ella, en primera instancia, el artículo da cuenta de manera sintética de las distintas respuestas de la política pública en la materia, para concentrarse con más detalle en las múltiples problemáticas y la crisis compleja que enfrenta aquella producción realizada durante las últimas décadas

del siglo XX. Posteriormente, expone los cambios normativos y legales recientes sobre la copropiedad, estudiando cómo la política habitacional actual del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), de la mano de la implementación de diversos programas centrados en el ámbito de la regeneración urbana y habitacional, buscan resolver la problemática del deterioro y la mantención de los conjuntos. En el último apartado plantea el debate con respecto a los nuevos desafíos que tiene la política urbano-habitacional chilena para abordar la problemática de la vivienda social en altura como tipología de alta densidad, considerando aspectos que van desde la integralidad de las propuestas, el diseño, la morfología y su mantención por parte de la organización social de las copropiedades, frente a la cual aparecen hoy diversas interrogantes a las que esperamos acercarnos.

Formación y evolución del proyecto residencial en altura

La problemática habitacional del siglo XX en Chile está marcada por el impulso al desarrollo industrial del país, determinando que las ciudades se constituyan en polos migratorios. Este hecho dará paso a una fuerte informalidad urbana que otorgará relevancia crítica a la cuestión habitacional. Si bien los esfuerzos en la materia podemos reconocerlos desde la Ley de Habitaciones Obreras (Ministerio del Interior, 1906), como un reconocimiento explícito a la dimensión política del problema del déficit habitacional, con la formación de la Caja de Habitación Popular en 1936 y, posteriormente, de la Caja de la Habitación en 1943, se institucionaliza por primera vez la producción directa de viviendas por parte del Estado, generando las primeras disposiciones normativas para la construcción de barrios obreros (Valenzuela, 2007).

Con una mirada a las ideas del movimiento moderno y el desafío de masificar la producción habitacional, se instala la vivienda colectiva en altura como una tipología representativa del actuar estatal. Determinada por este hecho, entendiendo las implicancias en la convivencia y la vida comunitaria de la nueva tipología, en 1937 se implementa la Ley de Venta por Pisos (Ministerio de Justicia, 1937), que establece por primera vez un sistema reglamentario con respecto a los bienes y espacios comunes que posibilitará que los edificios de dos o más pisos puedan pertenecer a distintos propietarios.

De esta forma, se comienza a imponer el uso del bloque como nueva tipología, lo cual genera formas inéditas de emplazamiento y posibilidades de combinación que configuran nuevas espacialidades. Este hecho determinará la incipiente transformación del tejido urbano y morfológico de las ciudades (Bustos, 2014c).

Posteriormente, caracterizado por la más fuerte migración urbanarural del siglo XX, a través de la creación de la Corporación de la Vivienda (CORVI) en 1953 y del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en 1965, se comienza a consolidar una institucionalidad en materia de vivienda, desarrollando un abanico diverso de propuestas tipológicas. Si bien el concepto de déficit habitacional y la vivienda como

tema de interés político ya se había instalado en el país, durante este periodo se inicia un proceso cualitativo y cuantitativo por parte del Estado, que implementa diversas estrategias para fomentar y racionalizar la producción habitacional, formalizando el diseño y la construcción de viviendas a través de una serie de políticas, leyes, planes y programas.

Un hecho fundamental es la implementación del Decreto con Fuerza de Ley No. 2 (Ministerio de Obras Públicas, 1960), que, con el objetivo de establecer nuevos incentivos para aumentar la producción habitacional incorporando activamente al sector privado, pasa a constituirse en el marco normativo para la construcción de vivienda pública. Por medio de la creación del Reglamento Especial de Viviendas Económicas, el Decreto establece los estándares habitacionales en cuanto a emplazamiento y urbanización, programa y superficie mínima, características técnicas de construcción y habitabilidad que deberá cumplir una vivienda para ser considerada económica. [3]

Así, se consolida la edificación vertical como el modelo de vivienda pública y aparecen tipologías residenciales fundamentadas sobre un enfoque no solo habitacional, sino de alta fundamentación urbana que, bajo una concepción racional e integral de los diseños, comienzan a configurar distintos tipos de espacios colectivos como equipamientos y áreas verdes (Raposo, 1999).

De este modo, se comienza a masificar la vivienda en altura como tipología para las capas medias DITEC (2004). y la copropiedad como modelo de administración. En 1963 la Ley de Venta por Pisos (Ministerio de Justicia, 1937) es modificada, incorporando regulaciones específicas referidas a las formas de convivencia. A partir de ello comienza a forjarse con mayor fuerza la noción de copropiedad, estableciendo la necesidad de concebir la edificación no solo como la residencia familiar, sino la configuración de una comunidad en torno a los espacios compartidos.

En 1971 se realiza una nueva actualización de la Ley, la cual establecerá las obligaciones y atribuciones de la administración. Sin embargo, debido a la masificación de la edificación en altura, la fiscalización por el Estado sobre el cumplimiento de las exigencias establecidas comienza a ser imposible, apareciendo diversos problemas asociados a la morfología de los proyectos, la administración de grandes territorios (Bustos, 2014c), la conformación de las asambleas de propietarios y la inscripción de los conjuntos en el Conservador de Bienes Raíces.

La creación del servicio de vivienda y urbanización: la masificación habitacional colectiva a través de bloques en copropiedad

En el marco de la dictadura militar (1973-1990) se impone como ideología una nueva fase neoliberal del capitalismo que irrumpe en el sistema administrativo del país, determinando la reformulación del papel del Estado en el desarrollo urbano habitacional.

Surge en este contexto un modelo de política habitacional que, centrado en el subsidio a la demanda como instrumento, complementado

con el ahorro de las familias y el crédito (Rodríguez y Sugranyes, 2005; DITEC, 2004), se instaura como un mecanismo de acceso a una vivienda de carácter propio y definitivo para la población de ingresos más bajos, solucionando el déficit por la vía cuantitativa, privada y de bajo costo (Hidalgo, Zunino y Álvarez, 2007). Este hecho determina un cambio histórico que se verá reflejado en la fuerte transformación tipológica, espacial y constructiva de la vivienda de carácter estatal, consolidando una política cuyo fundamento se mantiene hasta hoy: un mercado de viviendas terminadas, estandarizadas y subsidiadas.

Simultáneamente a esta nueva lógica de producción, un elemento central fue la implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979. Cambiando la visión de la ordenación territorial y privándola de una imagen objetivo (Massone, 1996, citado en Bustos, 2005) la nueva política libera el límite urbano e incorpora un concepto de crecimiento basado en la idea de expansión, lo cual le otorga “al mercado la asignación de los usos del suelo sin intervención estatal, quedando [...] definido por su mayor rentabilidad” (Rodríguez e Icaza, 1993: 3).

Este hecho, sumado a la erradicación de campamentos que se desarrolla de manera simultánea desde los sectores de altos ingresos, condicionará la localización periférica del nuevo y masivo parque habitacional, configurando tejidos residenciales dispersos, fragmentados y con accesibilidad deficiente a través de “procesos urbanos desfasados” entre el emplazamiento y la consolidación de la estructura urbana que los sostiene (Bustos, 2005: 217).

La crisis del modelo: problemáticas de una política habitacional con enfoque cuantitativo

El desarrollo de una política altamente productiva, el progresivo encarecimiento y la menor disponibilidad de suelo urbano, favorecieron que paulatinamente se privilegiara la construcción de vivienda social en altura como tipología. Según el Catastro Nacional de Condominios Sociales (MINVU, 2014), durante las décadas de 1980 y 1990 se construyó en Chile la mayor cantidad de viviendas sociales de su historia. En consecuencia, de las 344.403 unidades de departamentos catastrados, el 77,6% fueron construidas entre 1976 y 2013, registrando un pico entre 1984 y 1996, con la construcción del 33% del total (Figura 1).

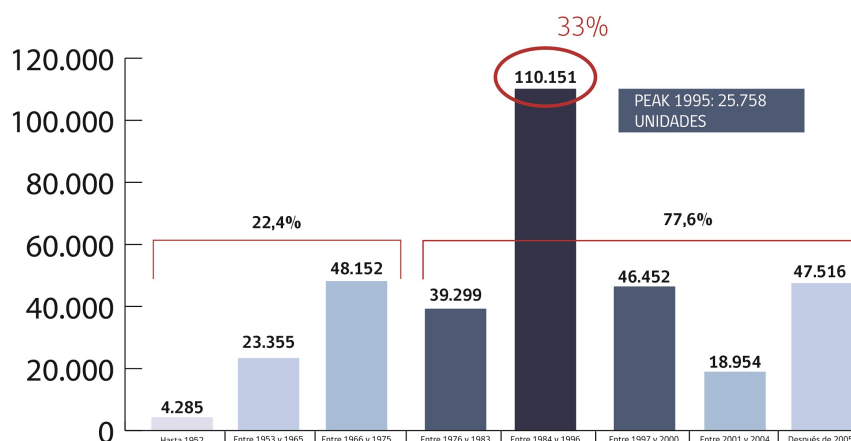


Figura 1.

Departamentos en condominios sociales según año de producción

Fuente: elaboración propia con base en MINVU (2014).

Sin embargo, la capacidad de producción masiva por la vía del subsidio determinó para cientos de familias el acceso a una vivienda con estándares mínimos y el emplazamiento periférico del proyecto residencial que, basado en la concentración de los niveles socioeconómicos más vulnerables, configuró la territorialización de la pobreza y una aguda segregación socioespacial. De hecho, teniendo en cuenta los datos del Catastro Nacional de Condominios Sociales para la ciudad de Santiago, al realizar el cruce de los conjuntos construidos entre 1981 y 2000 y las áreas de vulnerabilidad [4] (Bustos, 2016), podemos concluir que un 71,15% de los conjuntos construidos en ese periodo se encuentra en territorios donde predomina la baja escolaridad del jefe de hogar, la inacción juvenil, el hacinamiento y el deterioro de la vivienda (Figura 2).



Figura 2.

Emplazamiento de condominios sociales construidos entre 1981 y 2000 en áreas de vulnerabilidad
Fuente: elaboración propia con base en Bustos (2016) y MINVU (2014).

En definitiva, la elevada producción de vivienda en altura determinará un cambio histórico que se verá reflejado en la fuerte transformación tipológica, espacial y constructiva de las áreas residenciales desarrolladas por la política pública en este periodo, caracterizadas, en la actualidad, por una tendencia significativa al deterioro y una marcada segregación urbana, que ha afectado profundamente la calidad de vida de sus habitantes.

Morfologías residenciales homogéneas de alta densidad

Determinados por factores de carácter económico, con el propósito de alcanzar la máxima rentabilidad en el uso del suelo urbano, los conjuntos se diseñan con lo mínimo establecido por la ordenanza en materia de vivienda económica. A partir de un ejercicio repetitivo en la organización y distribución de los bloques, se inicia la formación de una “nueva morfología del proyecto residencial de bajo costo” (Bustos, 2005: 7) que, caracterizada por una disminución en la calidad proyectual, deja en evidencia la pérdida de una idea o “referente conceptual” en el diseño de los nuevos conjuntos (Figura 3).



Figura 3.

Morfología de las áreas residenciales con bloques de vivienda en altura. Villa San Hernán, San Fernando. 1993

Fuente: elaboración propia con base en Google Earth.

Una de las situaciones principales que complejiza la problemática derivada de los sistemas de agrupamiento y la morfología de los bloques está relacionada con la gran cantidad de ampliaciones irregulares que se desarrollan en los conjuntos habitacionales, producto de la mínima superficie de los departamentos. Este hecho, sumado a la dificultad de los vecinos para organizarse y pensar en una lógica común de crecimiento, ordenamiento, autorregulación o formas de convivencia, así como a la difícil fiscalización por parte de los municipios, ha establecido una relación precaria entre la vivienda y los espacios comunes de copropiedad (Bustos, 2014a).

Déficit en la calidad espacial y constructiva de los bloques

A diferencia de los periodos anteriores, en los que predomina el uso del hormigón armado, en este la estructura de los bloques se construye, principalmente, en albañilería armada o reforzada. Si bien dicho sistema se venía utilizando con anterioridad, la arquitectura y el diseño de elementos como circulaciones, escaleras, barandas, bajadas de aguas lluvias, techumbres, marcos de ventanas y puertas utilizaron los mínimos estándares, generando diversas patologías y un deterioro rápido, que poco a poco fueron mermando la imagen de los conjuntos (Bustos, 2014a).

En cuanto a la arquitectura de la vivienda social en altura, se impone como prototipo la tipología C, desarrollando departamentos simple o dúplex, en bloques de tres, cuatro o cinco pisos, habitualmente en una crujía. Con una mínima superficie de 43,7 m² en promedio entre 1984 y 1996 (MINVU, 2014) y un programa básico, se establecen altas tasas de hacinamiento, con bajas condiciones de habitabilidad. Esta realidad determinará la aparición de ampliaciones irregulares como fórmula de

acomodo por parte de los habitantes, quienes, al ocupar las áreas comunes, comienzan a afectar la calidad espacial de los entornos y la estructura de los bloques, transformándose, en muchos casos, en motivo de conflicto (Figura 4).

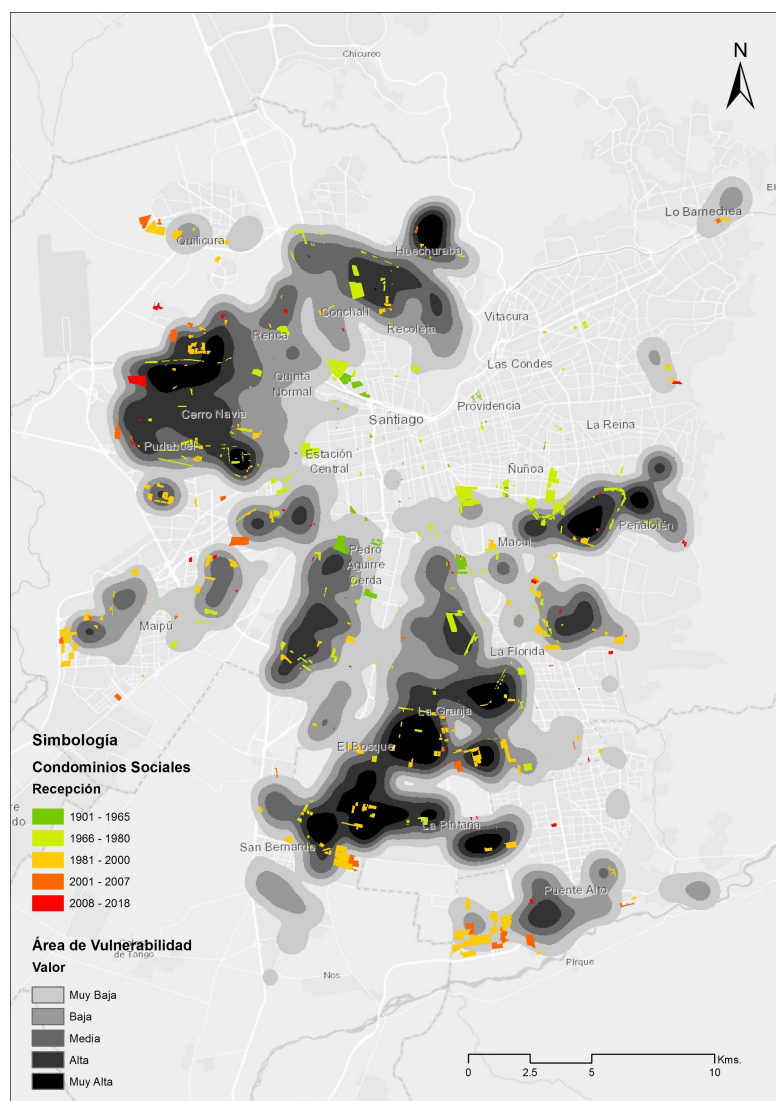


Figura 4.

Tomas de terreno en primer piso y ampliaciones irregulares. Población Francisco Coloane, Bajos de Mena, Puente Alto

Fuente: elaboración propia.

El desarraigo y la desintegración social frente al desconocimiento de vivir bajo el régimen de copropiedad

A su realidad tipológica, espacial y constructiva problemática, se suma el régimen de copropiedad que rige a todas las construcciones sociales en altura de este periodo, constituyéndose en un elemento clave que ha potenciado negativamente el deterioro de los conjuntos habitacionales. Según lo establecido por la Ley de Venta por Pisos (Ministerio de Justicia, 1937), vigente hasta 1997, todos los bienes comunes edificados, como las áreas libres dispuestas entre bloques, son de carácter privado y de administración colectiva por parte de los propietarios que conforman

la copropiedad. Sin embargo, el nivel de masividad de los condominios sociales construidos, la ausencia de participación de los usuarios en la gestión del acceso a la vivienda, el gran número de erradicaciones, configurando conjuntos con familias de distintas procedencias sin haber tenido ningún tipo de vínculo previo (como pertenecer a alguna entidad o haberse organizado en un comité), generaron un contexto complejo que, en muchos casos, no permitió consolidar un tejido social que favoreciera la organización vecinal.

En su conjunto, como problema de carácter sistémico, esta realidad genera profundas dificultades de convivencia y conflicto social, provocando, por un lado, que muchos de los habitantes resuelvan algunas de sus necesidades de forma autónoma (ampliación de sus viviendas, enrejamiento de los departamentos, pasillos y espacios comunes, entre otras) y, por otro, que las actividades más cotidianas se transformen en motivos eventuales de conflicto (tenencia de animales, limpieza del hogar, lavado de ropa, juegos de los niños o celebraciones, por mencionar unos ejemplos).

Una problemática integral

Al integrar las múltiples variables que han determinado la formación de los conjuntos de este periodo, podemos constatar cómo se ha configurado un cuadro complejo de abandono, caracterizado por la imagen de deterioro y la sensación de inseguridad, que ha derivado en la pérdida de sentido de pertenencia y orgullo de los habitantes por sus barrios. Esta realidad queda en evidencia con los resultados de la encuesta aplicada por el Programa de Recuperación de Barrios previo a su intervención. Si comparamos los niveles de satisfacción de los vecinos con respecto a su lugar de residencia y orgullo barrial en conjuntos de vivienda social en altura construidos antes y después de 1976 podemos constatar una diferencia de 16,1 y 14,8 puntos porcentuales respectivamente, con un 35,3% de los encuestados que declaran sentirse nada o poco orgullosos de vivir en conjuntos construidos después de 1976 (MINVU, 2017a).

Finalmente, esta realidad ha determinado en muchos casos la desaparición de la noción de barrio, pasando del proyecto colectivo al aislamiento (Salcedo, Rasse y Cortés, 2017). Muchos conjuntos se transformaron en territorios estigmatizados, donde las problemáticas de segregación mutaron de sectores desfavorecidos por su localización, aislamiento y falta de equipamiento, a sectores con microtráfico, xenofobia, violencia, hacinamiento (Sabatini, et al., 2013) y concentración de pobreza, frente a lo cual sus habitantes desarrollaron un alto nivel de insatisfacción.

Hacia la construcción de una política de regeneración urbano-habitacional

Del déficit habitacional cuantitativo al déficit habitacional cualitativo

Aunque las cifras dan cuenta de la alta capacidad de producción habitacional que alcanza Chile durante las décadas de 1980 y 1990 con la entrega de más de un millón de subsidios habitacionales (MINVU, s.f.), el rápido deterioro y la multiplicidad de conflictos sociales asociados a los bloques de vivienda en altura construidos durante este periodo dejan en evidencia las condiciones precarias en las que viven cientos de familias.

Esta situación pasa a ser un punto de inflexión que desencadena en el año 2006 la implementación de la Política Urbano-Habitacional de Mejoramiento de Calidad e Integración Social que, basada en un nuevo enfoque, “busca articular en tres niveles de intervención: la vivienda, el barrio y la ciudad, al conjunto de procesos e inversiones sectoriales” (MINVU, 2009: 18). Además de comenzar a instalar nuevos estándares para la construcción de la vivienda pública, la denominada Nueva Política Habitacional (MINVU, 2005) no se centra solo en la disminución del déficit habitacional cuantitativo, sino en el mejoramiento de los barrios y viviendas ya construidas. La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) (CNDU, 2014: 23), posteriormente, respalda dicho enfoque señalando que, en materia de política habitacional, junto con mantener la reducción del déficit, “se debe considerar la presencia del concepto de integración social en todos los programas de vivienda”.

En 2017, la Encuesta de Caracterización Socioeconómica CASEN (Ministerio de Desarrollo Social, 2017) identificó un déficit habitacional de 497.615 unidades y calculó que, de los 5,8 millones de viviendas existentes a nivel nacional, 1.303.484 presentarían déficit habitacional cualitativo, identificando un 90,8% con necesidades de mejoramiento y conservación y un 14,35% con requerimientos de ampliación.

En este contexto, la instalación de una lógica que modifica los esquemas de financiamiento y provisión de vivienda social y el diseño de diversas iniciativas que buscan alcanzar mejores estándares, como la implementación de Planes de Habilidad Social que preparen a los vecinos para la vida en copropiedad, evidencian que el Estado reconoce el impacto directo que tienen estas dimensiones sobre la producción de condominios sociales en altura.

Como una nueva línea de acción y con el objetivo de hacerse cargo del parque habitacional construido por el MINVU, a partir de ese momento se comienzan a diseñar e implementar nuevos programas tendientes a abordar el deterioro de la vivienda, las copropiedades y la escala barrial. “Orientados a amortizar las patologías de un espacio de injusticia producido en democracia” (Hidalgo, et al., 2017: 92), dichos programas, además de evidenciar la complejidad de la problemática del deterioro y la mantención de la vivienda social en altura, abren el debate en torno al déficit cualitativo y el trabajo sobre la ciudad construida, determinado el

inicio incipiente de lo que podríamos denominar la configuración de una política de regeneración urbano-habitacional, marcada por la aspiración de cubrir integralmente múltiples dimensiones como el deterioro físico, la participación ciudadana, el medioambiente, la sostenibilidad de las intervenciones, entre otros.

La preocupación por el deterioro de la vivienda social en altura también es reconocida por la PNDU cuando plantea revertir las situaciones actuales de segregación urbana por medio del “apoyo a los condominios de viviendas sociales cuyos residentes, por diversas causas, no tienen la posibilidad de mantener apropiadamente sus bienes comunes” o la generación de “estrategias de intervención específicas, que incluyan planes y proyectos de remodelación urbana o relocalización, en conjuntos cuyo deterioro físico sea irrecuperables” (CNDU, 2014: 25), entre otras iniciativas.

De la Ley de Venta por Pisos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

En materia de copropiedad, después de sesenta años de vigencia de la Ley de Venta por Pisos de 1937 (Ministerio de Justicia, 1937), se implementa en 1997 la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, con el objetivo de contar con una

legislación moderna y orgánica que responda a las necesidades de estas comunidades, facilite la realización de inversiones de gran envergadura, permita la renovación del patrimonio urbano y flexibilice la administración de los grandes conjuntos habitacionales, sin que se generen problemas de convivencia y administración (MINVU, 1997).

Esta es la primera vez que la política pública incorpora un capítulo sobre la copropiedad de vivienda social, haciendo un reconocimiento a las carencias y complejidades de dicha solución habitacional. Asociado a un nuevo marco regulatorio, con el objetivo de generar mejores entornos y condiciones favorables de convivencia, seguridad y calidad de vida en la comunidad, se busca establecer un camino hacia la formalización, [5] reglamentación y administración de las copropiedades.

Posteriormente, con el fin de permitir la inversión en el mantenimiento, ampliación o mejoramiento de los bienes comunes a través de la implementación de los programas generados por el Ministerio, la Ley No. 20.168 (MINVU, 2007) integra nuevas modificaciones que, además de definir un marco legal que establece la posibilidad de inversión pública en “condominios de vivienda social”, comienza a considerar en el presupuesto de la nación un fondo para proyectos de mejoramiento, posicionado el rol de los gobiernos locales en los procesos. Para complementar estas modificaciones y estimular los procesos de formalización de las copropiedades, se plantea la posibilidad de exención de los pagos que demande la organización y el cumplimiento de los requisitos legales, y con base en ello, se desarrollan programas de capacitación para la administración de la copropiedad y las orientaciones para postular a los distintos programas de financiamiento público.

Se instala así el concepto de condominio social como nueva semántica (Bustos, 2014b), a partir de lo cual resulta interesante reflexionar en torno a una nueva noción de copropiedad, que evidencia un esfuerzo por reorientar la política pública en esta materia desde una esfera exclusivamente económica hacia una comunitaria, generando un escenario favorable que permitirá el financiamiento de reformas en los espacios comunes de la copropiedad (áreas verdes o equipamientos), bienes comunes (infraestructuras para servicios de electricidad, gas, agua, alcantarillado, escaleras y techumbres), así como la ampliación o el mejoramiento de los departamentos, entendidos como bienes privados.

En resumen, con la implementación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (MINVU, 1997) comienza un nuevo momento en materia de política habitacional que, además de instalar la preocupación por el creciente deterioro de la vivienda social en altura, marca el inicio de una discusión compleja en torno a los mecanismos que puedan favorecer la organización, administración, mejoramiento y mantención de los bienes comunes por parte de los copropietarios, como elementos claves para superar situaciones de obsolescencia, evitar el deterioro físico y las problemáticas de convivencia social entre vecinos.

Programas implementados para la atención de copropiedades

Si bien en la trayectoria de las políticas públicas en Chile se pueden identificar múltiples acciones realizadas bajo la noción de regeneración urbano-habitacional, que van desde las operaciones de higienización de Vicuña Mackenna en 1872, la Ley de Habitaciones Obreras en 1906 y las remodelaciones realizadas por la CORMU, pasando por las diversas transformaciones urbanas de nuestras ciudades durante el siglo XX, el nuevo enfoque cualitativo de las políticas, de la mano de la implementación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria de 1997, marca el inicio de un nuevo momento en la materia, caracterizado por el desarrollo y evolución de múltiples programas tendientes al mejoramiento habitacional y sus entornos, dentro de los cuales, aquellos centrados en los condominios sociales en altura toman especial relevancia (Figura 5).

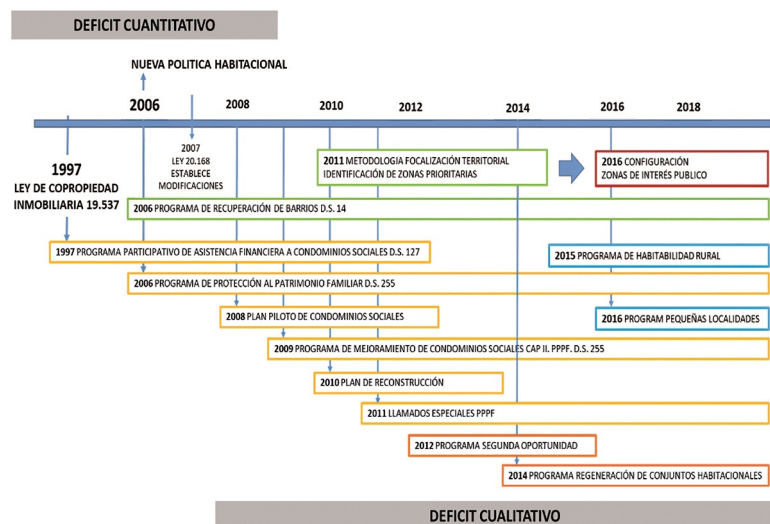


Figura 5.

Esquema de programas implementados para la atención de condominios sociales y el deterioro urbano-habitacional

Fuente: elaboración propia

Como primera respuesta a la implementación de la Ley, surge el Programa Participativo de Asistencia Financiera en Condominios de Viviendas Sociales DS 127 (MINVU, 1998), a través del cual se destinan, por primera vez, recursos públicos para la formalización, mejoramiento y mantención de la vivienda social en altura. Posteriormente, pensando en un universo más amplio de atención y con el objetivo de entregar a quienes ya son propietarios un subsidio para el mejoramiento de las viviendas y bienes comunes, [6] en 2006 se implementa el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) DS 255 (MINVU, 2005).

De manera paralela, orientado al mejoramiento y revitalización de los espacios públicos y los entornos barriales, en 2006 se crea el Programa de Recuperación de Barrios DS 14 (MINVU, 2016). Instalando el barrio como escala de intervención y nueva unidad de gestión ministerial, el nuevo programa comienza a atender diversos conjuntos de condominios sociales, enfrentando la complejidad de la copropiedad.

A la luz de los aprendizajes del modelo de intervención del Programa Barrios [7] y con el desafío de abordar integralmente los conjuntos habitacionales en copropiedad, en 2008 se gesta el Plan Piloto de Condominios Sociales. A partir de esta experiencia, se establece en el DS 255 (MINVU, 2011) un capítulo especial que crea definitivamente el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, estableciendo una línea de trabajo que, además atender el mejoramiento físico de los conjuntos, aborda de manera simultánea temáticas referidas al modelo de administración, el fortalecimiento de la organización social y la formalización de la copropiedad. Con el objetivo de aumentar la eficacia de focalización en la copropiedad, el Programa formula llamados especiales de postulación de familias, lo que permite entregar 91.781 subsidios entre 2014 y 2018, desarrollando proyectos de mejoramiento en 1.631 copropiedades (MINVU, 2018). Esto ha permitido reparar, mejorar o normalizar bienes comunes edificados y áreas comunes,

ampliar las unidades de vivienda, constituir y capacitar a comités de administración y residentes.

Sin embargo, la implementación de todos estos programas evidencia la existencia de diversos casos de mayor y múltiple complejidad en la escala habitacional (deterioro y superficie de las viviendas), del conjunto (densidad y hacinamiento, deterioro bienes comunes, conflictos sociales, estructura y morfología de los conjuntos) y urbana (contexto de localización, concentración de vulnerabilidad, acceso a servicios y bienes públicos), que no pueden ser resueltos integralmente con las herramientas existentes.

Esta realidad revela una nueva problemática para la política habitacional, planteando la necesidad de reformular en ciertos casos la configuración urbana de los conjuntos a partir del reordenamiento de los bloques y la reducción de la densidad habitacional. Se implementa así el Programa de Recuperación de Condominios Sociales “Segunda Oportunidad” [8] que, centrado principalmente en la demolición de bloques, no logra resolver eficazmente el destino habitacional de las familias y la reconversión de los conjuntos en tanto,

la interescalaridad de la intervención presenta un evidente desacople desde su concepción primaria, llevando a que, en la práctica, se comportase como dos programas desvinculados; uno con incentivos bastante explícitos a la movilidad, y el segundo sin incentivos ni procesos de atención para las familias que permanecieran —voluntariamente o no— en los conjuntos (Sur-Boreal, 2015: 2).

Posteriormente, con el propósito de abordar integralmente la dimensión arquitectónica, social, urbana e interescalar del problema habitacional, el Programa es reformulado con la implementación del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales [9] DS 18 (MINVU, 2017b), cuyo objetivo es

regenerar las condiciones urbanas y habitacionales de conjuntos de vivienda social altamente deficitarios o irrecuperables, a través de la construcción o mejoramiento de áreas verdes, equipamiento y vialidades, rehabilitación y construcción de nuevas viviendas y la formalización de copropiedades u organizaciones funcionales (MINVU, 2018: 44).

Basados en esta realidad, la PNDU plantea también objetivos centrados en la implementación de “políticas de recuperación de condominios sociales dirigidas a familias propietarias de viviendas en edificaciones colectivas que presenten problemas urbanos o constructivos críticos, tales como densidad excesiva, tamaño insuficiente o problemas sociales, como alta concentración de pobreza o delincuencia”, por medio de “estrategias de intervención específicas, que incluyan planes de regeneración urbana o relocalización, en conjuntos de edificios cuyo deterioro físico sea irrecuperable” (CNDU, 2014: 25).

Reconociendo como problemática la existencia de un déficit cualitativo crítico en conjuntos que requieren ser abordados de manera interescalar y multidimensional, a través del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales DS18 se instala un nuevo desafío para la política pública, que plantea la necesidad de mirar la regeneración urbano-habitacional

más allá de la acción del MINVU, para pensar en acciones integrales coordinadas intersectorialmente, considerando los múltiples actores del territorio y su integración en el contexto de la ciudad.

Nuevos desafíos para una problemática histórica

Algunas dimensiones a considerar

Conscientes del alto grado de obsolescencia que presenta hoy parte importante de la vivienda social en altura construida por las políticas públicas implementadas a lo largo de más de un siglo, pasa a ser fundamental el acercamiento exhaustivo a esta problemática desde sus múltiples dimensiones.

Condicionada por el modelo de administración en copropiedad, con el desafío de atender el mejoramiento y la mantención permanente de cientos de conjuntos como consecuencia del paso del tiempo, así como frente a la necesidad de indagar por nuevos diseños y programas arquitectónicos que apunten a su propia sostenibilidad, se evidencia la necesidad fundamental de entender la estrecha relación que presenta la vivienda social en altura entre arquitectura, régimen de copropiedad y organización social.

Como una temática que debe ser abordada desde lo físico, lo social y lo legal, en un nuevo escenario, político, social y económico en el que las políticas públicas buscan poner foco en la integración social, la vivienda social en altura, como tipología, nos arroja hoy diversas interrogantes que merecen una mirada multidimensional de las variables identificadas en todas sus escalas.

Con respecto al diseño de nuevas viviendas, de la mano de los procesos de densificación de las ciudades, podemos identificar variables referidas a la pertinencia de su producción, indagando tanto por el tamaño adecuado, la localización y la gestión, como por la búsqueda de aquellas tipologías más apropiadas desde el punto de vista de la superficie y el programa de los departamentos, el diseño de los bloques y la configuración morfológica del conjunto. Articuladamente, estas variables se deben constituir en aspectos proyectuales fundamentales que requieren comenzar a dialogar con las lógicas del modelo en copropiedad, con el objetivo de configurar adecuadas unidades de administración que promuevan mejores condiciones de mantención y uso de los bienes comunes por parte de sus habitantes, alcanzando mejores niveles de habitabilidad y convivencia vecinal en alta densidad.

En otro ámbito, están aquellas variables referidas a la consolidación posterior de los entornos urbanos. En este sentido, si bien se ha avanzado en la calidad constructiva y espacial de la vivienda, aún está pendiente, en la mayoría de los casos, la problemática de la localización e integración urbana de los conjuntos. Considerando las actuales brechas de segregación y el desafío de igualar las condiciones urbanas de los habitantes en el contexto de la ciudad, dichas variables requerirán una mirada interescalar, multidimensional y estratégica desde una planificación urbana integrada.

Esto plantea la urgente modificación del modelo de administración del Estado altamente centralizado y sectorial, para avanzar hacia la implementación de un verdadero trabajo territorial e intersectorial.

Finalmente, considerando los avances significativos en la reducción del déficit, así como la alta producción habitacional en propiedad generada a partir de las políticas públicas, el deterioro, la obsolescencia y la sostenibilidad de los condominios sociales existentes pasa a ser hoy una materia de significativa relevancia. En este sentido, si bien podemos constatar que la multiplicidad de problemáticas derivadas de la construcción masiva de viviendas sociales durante el periodo anterior ha sido ampliamente estudiada, muy por el contrario, los desafíos que enfrenta actualmente la política pública en materia de regeneración urbano-habitacional prácticamente han sido nulos.

Esta realidad, vinculada a la implementación de diversos planes y programas por parte del MINVU en las últimas décadas, evidencia hoy la necesidad de posicionar la temática de la regeneración urbano-habitacional y el trabajo sobre la ciudad construida. En consecuencia, pasa a ser fundamental indagar por el enfoque y los nuevos desafíos que deben abordar las políticas públicas en la materia, al igual que por modelos institucionales y de gestión adecuados que permitan enfrentar integralmente los procesos de regeneración. Asimismo, la necesidad de considerar la formulación de procesos de evaluación integral *ex post* de los programas ya implementados, para identificar aprendizajes, problemáticas y requerimientos que, a diario, surgen en los condominios sociales.

Reflexiones finales

Resolver las interrogantes planteadas, considerando, por una parte, el alto nivel de obsolescencia en que se encuentran muchos condominios sociales y, por otra, la existencia de diversas intervenciones habitacionales de alto valor arquitectónico y urbano, instalan el debate sobre el futuro en la materia. Los antecedentes sobre la política habitacional en copropiedad y las experiencias de los programas implementados en las últimas décadas dan luces sobre la necesidad de evaluar integralmente el deterioro urbano habitacional, así como de conocer profundamente las prácticas de la vida cotidiana y las formas de convivencia que los habitantes experimentan en condominios de vivienda social en altura, constituyendo una línea base que sirva de referencia para enfrentar una problemática que, teniendo en cuenta los altos niveles de segregación urbana existentes, va más allá de los bloques y la copropiedad y que, por lo tanto, debe ser atendida intersectorialmente.

Queda planteado un nuevo desafío que enfatiza no solo en el mejoramiento habitacional o en intervenciones puntuales, sino en abordar los procesos de regeneración desde un enfoque territorial más allá de la escala del conjunto. Es decir, por medio de intervenciones que consideren el entorno urbano de soporte de los conjuntos, así como su

integralidad programática, mejorando tanto su calidad habitacional como la urbana y la de los habitantes de la ciudad.

Bibliografía

- AYMONINO, C. (1981). *El significado de las ciudades*. Madrid: Blume.
- BUSTOS, M. (2005). *El proyecto residencial en baja altura como modelo de crecimiento urbano: Santiago de Chile y su política de vivienda en el último cuarto de siglo*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña, tesis Doctoral.
- BUSTOS, M. (2014a). "Condominios sociales como expresión de la masificación de vivienda colectiva (1976-2000). Los bloques de mínima superficie como nueva tipología de vivienda pública". En: *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales*. Santiago de Chile: MINVU, pp. 317-410.
- BUSTOS, M. (2014b). "Diseño y evolución de las metodologías de intervención en el mejoramiento de condominios sociales. Nuevos desafíos para una problemática histórica". En: *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales*. Santiago de Chile: MINVU, pp. 491-591.
- BUSTOS, M. (2014c). "Los conjuntos colectivos como resultado de la formación de una concepción de vivienda pública (1936-1952). Las tipologías en altura y el aumento de la construcción habitacional". En: *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales*. Santiago de Chile: MINVU, pp. 67-150.
- BUSTOS, M. (2016). "Áreas de interés para la gestión pública: aproximaciones para el diseño de una metodología de focalización territorial". *Revista INVI*, 31 (87): 203-235. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000200007>
- CNDU. (2014). *Hacia una nueva Política Urbana para Chile. Política Nacional de Desarrollo Urbano*. Santiago de Chile: PNUD, MINVU. Consultado en: <https://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2014/10/L4-Politica-Nacional-Urbana.pdf>
- DITEC. (2004). *Chile, un siglo de políticas en vivienda y barrio*. Santiago de Chile: DITEC. Consultado en: http://minvuhistorico.minvu.cl/opensite_20070525102930.aspx
- HIDALGO, R., et al. (2017). "Desplazados y ¿olvidados?: contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos de Mena, Puente Alto, Santiago de Chile". *Revista INVI*, 32 (89): 85-110. Consultado en: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1073>
- HIDALGO, R., ZUNINO, H. y ÁLVAREZ, L. (2007). "El emplazamiento periférico de la vivienda social en el área metropolitana de Santiago de Chile: consecuencias socio espaciales y sugerencias para modificar los criterios actuales de localización". *Scripta Nova*, 11 (245-27). Consultado en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24527.htm>
- MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. (2017). *Encuesta de Caracterización Socioeconómica CASEN*. Consultado en: http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen-multidimensional/casen/docs/Resultados_vivienda_casen_2017.pdf

- MINISTERIO DE JUSTICIA. (1937). *Ley num. 6,071*. Consultado en: <https://www.leychile.cl/Navegar/?idNorma=256753>
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS. (1960). *D.F.L. N° 2*. Consultado en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=16842>
- MINISTERIO DEL INTERIOR. (1906). *Ley num. 1,838*. Consultado en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=22950>
- MINVU. (1997). *Sobre copropiedad inmobiliaria*. Consultado en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505>
- MINVU. (1998). *Fija procedimiento para aplicación del programa participativo de asistencia financiera en condominios de viviendas sociales, reglamentado por Decreto N°127*. Consultado en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=130439>
- MINVU. (2005). *Reglamenta Programa Fondo Solidario de Vivienda*. Consultado en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=247299>
- MINVU. (2007). *Ley num. 20.168*. Consultado en: <https://nuevo.leychile.cl/navegar?idNorma=258340>
- MINVU. (2009). *Déficit urbano-habitacional. Una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile*. Santiago de Chile: CEHU.
- MINVU. (2011). *Llama a postulación nacional para el desarrollo de proyectos del Programa de Protección del Patrimonio Familiar en su modalidad regulada por el Capítulo II, de la atención a condominios de viviendas sociales y fija el monto de recursos disponibles y su forma de distribución*. Consultado en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1030172>
- MINVU. (2014). *Catastro Nacional de Condominios Sociales*. Santiago de Chile: Secretaría Ejecutiva de Recuperación de Barrios.
- MINVU. (2016). *Modifica Decreto Supremo N° 14 (V. y U.), de 2007, que aprueba reglamento del Programa de Recuperación de Barrios, en el sentido que indica*. Consultado en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1103190>
- MINVU. (2017a). *Encuesta Sistema de Monitoreo y Evaluación SIME*. Santiago de Chile: Área de estudios Programa de Recuperación de Barrios.
- MINVU. (2017b). *Texto del D.S. N° 18, de 2017, que aprueba el reglamento del programa de regeneración de conjuntos habitacionales de viviendas sociales*. Consultado en: https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/05/DS_18_2017_Regeneracio%CC%81n-Conjuntos-Habitacionales.pdf
- MINVU. (2018). *Informe Condominios de Vivienda Social. ley de presupuestos del sector público*. Santiago de Chile: MINVU. Consultado en: <https://www.senado.cl/site/presupuesto/2018/cumplimiento/Glosas%202018/cuarta%20subcomision/18%20Vivienda/183%20Vivienda.pdf>
- MINVU. (2019). *Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales*. Santiago de Chile: Departamento de Gestión Territorial y Urbana.
- MINVU. (s.f.). *Estadísticas habitacionales*. Consultado en: <https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/>
- RAPOSO, A. (1999). “La vivienda social de la CORVI: un otro patrimonio”. *Revista INVI*, 14 (37): 41-73. Consultado en: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/247>

- RODRÍGUEZ, A. e ICAZA, A. (1993). “Procesos de expulsión de habitantes de bajos ingresos del centro de Santiago, 1981-1990”. *Proposiciones*, 22. Consultado en: <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=225>
- RODRÍGUEZ, A. y SUGRANYES, A. (Eds.). (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: SUR.
- SABATINI, F., et al. (2013). “Microgeografías de la segregación: estigma, xenofobia y adolescencia urbana”. En: F. Sabatini, G. Wormald y A. Rasse (eds.), *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca*. Santiago de Chile: Colección Estudios Urbanos UC, pp. 34-66.
- SALCEDO, R., RASSE, A. y CORTÉS, A. (2017). “Del proyecto colectivo al aislamiento: la desaparición de la noción de barrio”. En: T. Errázuriz y R. Greene (eds.), *Salcedo. Talca: Bifurcaciones*, pp. 193-208.
- SUR-BOREAL. (2015). *Evaluación programa de recuperación de condominios sociales: Segunda Oportunidad*. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Corporación Sur Profesionales.
- VALENZUELA, L. (2007). “La Caja de Habitación Popular: el rostro cambiante de la vivienda en Chile 1936-1952”. En: M. Castillo y R. Hidalgo (eds.), *Cien años de política de vivienda en Chile*. Santiago de Chile: Universidad Nacional Andrés Bello, Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 65-84.

Notas

- 1 Si bien la noción de tipología “corresponde al estudio de clasificación por “tipos” de los organismos arquitectónicos” (Aymonino, 1981: 95), de acuerdo con su uso en el contexto chileno, utilizaremos tipología para referirnos a los tipos habitacionales producidos masivamente por las políticas públicas: vivienda en altura (bloque o torre) y vivienda en baja altura (adosada o configurando un bloque continuo).
- 2 Según la Encuesta de Caracterización Socioeconómica CASEN 2017, la situación de tenencia de la vivienda en propiedad es de un 60,4% (Ministerio de Desarrollo Social, 2017).
- 3 El Decreto define la vivienda económica como aquella “tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República” (Ministerio de Obras Públicas, 1960).
- 4 Corresponden a territorios de alta concentración de pobreza, configurados a partir de múltiples indicadores del censo de población de vivienda de 2002 (Bustos, 2016).
- 5 Se entiende por formalización el proceso que dota a la copropiedad de un reglamento, la constitución de un Comité de Administración, la subdivisión del condominio y otros de similar naturaleza.
- 6 El Decreto tiene cuatro componentes de postulación: 1) reparación y/o mejora de áreas comunes y equipamiento comunitario; 2) reparación, mejora y/o normalización de bienes comunes edificados; 3) ampliación de viviendas y edificios; y 4) organización de la demanda, diseño de proyectos e inspección técnica de obras o la “formalización” de las copropiedades.
- 7 Por medio de la formulación participativa de los Planes Maestros de Recuperación Barrial orientados al mejoramiento y revitalización de los espacios públicos y entornos barriales, el Programa propone un modelo de intervención que, basado en el reconocimiento multidimensional del

territorio, el fortalecimiento de las organizaciones sociales y la convivencia comunitaria busca instalar y fortalecer la cohesión social en los barrios.

- 8 El Programa tuvo cuatro casos: Brisas del Mar-Nuevo Horizonte II (348 viviendas, 40 m²); Francisco Coloane-Cerro Morado (1346 viviendas, 42,25 y 43,98 m²); Población Parinacota (1680 viviendas, 42,5 m²); y Vicuña Mackenna I, II, III (1793 viviendas, 40 y 43 m²), afectando a 4620 habitantes, a partir de la demolición de 4909 de un total de 5213 viviendas.
- 9 Aunque en primera instancia el Programa se centra solo en la atención de vivienda social en altura, en la actualidad se ha abierto a la intervención de vivienda en baja altura, alcanzando un total de 26 conjuntos a nivel nacional, con un efecto directo en 18.000 viviendas aproximadamente (MINVU, 2019), cifra que también considera los conjuntos del Programa Segunda Oportunidad.