

LOS SUBSIDIOS EN EL MEJORAMIENTO DE CONJUNTOS DE VIVIENDA SOCIAL EN ALTURA

Nuevas alternativas para rehabilitaciones integrales en Conjuntos CORVI 1010

SALVADOR ESCOBAR TRINIDAD

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE

ESCUELA DE ARQUITECTURA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO
Y ESTUDIOS URBANOS



SALVADOR ESCOBAR TRINIDAD

Tesis para optar al grado de
Magíster en Arquitectura Sustentable y Energía

PLUS CHILE
"DE 1:10 A 1:1000, Construir la ciudad desde la vivienda"

Profesores guía
FRANCISCO CHATEAU GANNON
THOMAS BATZENSCHLAGER

Octubre 2020 - Santiago, Chile

RESUMEN

Desde hace dos décadas, se ha buscado reducir el déficit cuantitativo del parque habitacional existente en Chile. El modelo subsidiario instalado desde 1978 y principalmente utilizado por el Estado para la adquisición de viviendas ha sido trasladado al contexto de la rehabilitación y mejoramiento de condominios sociales en altura. Sin embargo, los programas impulsados a la fecha, no generan impactos significativos en la calidad de vida de los residentes y entorno inmediato ya que se limitan a ejecutar obras genéricas para todos los conjuntos. Es así como se deja fuera el potencial que poseen muchos conjuntos ubicados en barrios consolidados. Además, estos instrumentos no son específicos para condominios en altura.

Con la finalidad de poner a prueba la hipótesis de investigación que sugiere que, a través de la incorporación de nuevos actores, piezas arquitectónicas y diversidad programática, es posible generar nuevas estrategias que generen autonomía económica al interior de los conjuntos y con ello complementar y apoyar las obras que los programas subsidiarios no logran abordar. Se desarrolla un proyecto en un conjunto CORVI 1010 que interviene no solo en las viviendas sino también su contexto barrial.

INDICE

0 _ PLANTEAMIENTO	1	1 _ SUBSIDIOS HABITACIONALES	10	2 _ EL CASO	28	3 _ INSTRUMENTO ACTUAL	54
Planteamiento del problema		Introducción		Introducción		Introducción	
Pregunta de investigación		Estado, vivienda y los subsidios		Contexto histórico		Del DS 255 al DS 27	
Hipótesis		Ciudad desde la vivienda		Configuración territorial y espacial		DS 27	
Objetivos		Modelos alternativos de mejoramiento		Más allá de la descripción física		Análisis	
Metodología				Deterioro			
Antecedentes				Intervenciones			
4 _ PROYECTO	72	5 _ CONCLUSIONES	100	BIBLIOGRAFÍA	102		
Introducción							
Nuevas piezas				ANEXOS	106		
Subdivisiones - nuevos límites							
Ampliaciones - diversificación							

0 PLANTEAMIENTO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	2
PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	6
HIPÓTESIS	6
OBJETIVOS	7
METODOLOGÍA	7
ANTECEDENTES	8

1_CASTILLO María José, & HIDALGO Rodrigo. 1906/2006: *Cien años de política de vivienda en Chile*. Santiago, Chile: Universidad Nacional Andrés Bello; Pontificia Universidad Católica de Chile; Universidad Central de Venezuela, 2007. p. 20-27.

2_MINVU. Vivienda social en copropiedad: *Memoria de tipologías en condominios sociales*. Santiago, Chile, p.25.

3_Ibid., p. 52.

4_RODRÍGUEZ Alfredo & SUGRANYES, Ana. *Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago, Chile: Eds. SUR, 2006. 2006. p.35-36.

5_ di GIROLAMO, José. «Los condominios sociales como instrumento de integración. Hacia nuevos estándares tipológicos, urbanos y sociales.» En *Vivienda social en copropiedad*, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 413-489. Santiago: MINVU, 2014. p.416.

6_Ibid., p.418.

7_Resultados de la Actualización 2016 del Catastro Nacional de Condominios Sociales

8_ MINVU. «Informe de Gestión Ministerial: Mejoramiento y Regeneración de Condominios de Vivienda 2014-2018.» Santiago, 2018. p.16-17.

1. Problematicación

La publicación de la Ley de Habitaciones Obreras en 1906 convierte a Chile en uno de los primeros países Latinoamericanos en contar con un marco legal que busca enfrentar la problemática habitacional. La ley de principios del siglo XX representa el inicio del modelo asistencial por parte del Estado en torno a la provisión vivienda y servicios a los estratos sociales más desfavorecidos. Asimismo, este instrumento legal promueve los primeros debates que involucran la importancia de la planificación espacial a escala de ciudad, manzanas y viviendas¹.

La construcción del primer condominio social en altura en 1936 marca el punto de partida, donde se opta por la implementación de la tipología en altura para reducir el déficit habitacional². De acuerdo con el primer Catastro Nacional de Condominios Sociales³, a partir de ese momento se pueden diferenciar cinco etapas en el desarrollo de la vivienda colectiva en altura, dependiendo de los niveles de producción alcanzados. La primera etapa (1936-1852) de la cual puede destacarse la Población Huemul II de 1943 ubicada en el sector sur de Santiago. Luego, la segunda etapa (1953-1983) da origen a las instituciones estatales que dirigen la inversión pública en materia habitacional que logran una sobresaliente calidad constructiva que, paulatinamente va desapareciendo tras el inicio del periodo militar. En la tercera etapa (1984-1996), se registra una elevada producción de vivienda de bajos estándares cualitativos. En las etapas cuatro (1997-2004) y cinco (2005-2013) se observa un mayor involucramiento por parte del Estado.

Lo anterior, ayuda a comprender el origen de las diferentes características cualitativas que presentan hoy las viviendas en altura construidas por el Estado. Por ejemplo, el modelo neoliberal bajo el cual se produce la vivienda de la década de los ochenta y noventa busca obtener la mayor utilidad posible para el sector privado. Ello deriva de la reducción al máximo de estándares materiales y de habitabilidad, dando como resultado un alto grado de deterioro poco tiempo después de finalizar las construcciones⁴.

Debido a la situación anteriormente descrita, se trabaja prioritariamente en la formulación de nuevos instrumentos que permitan la inversión por parte del Estado para revertir el deterioro físico del parque habitacional existente. En este sentido, la promulgación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en 1997 abre la posibilidad a crear proyectos como el Programa Participativo de Asistencia Financiera en Condominios de Viviendas Sociales; primer programa al cual se dedican fondos públicos para el mejoramiento y mantenimiento de condominios⁵. Puede decirse que, a partir de ese momento se habilita una instancia para que las copropiedades puedan optar a programas de apoyo estatal para frenar proceso de deterioro de sus inmuebles⁶.

Chile posee un parque de conjuntos sociales de 1.626 que se encuentran distribuidos por todo el país, los cuales suman un total de 350.880 departamentos⁷. Mas de la mitad de estos departamentos (56,4%) se emplazan en la RM y de acuerdo con el MINVU⁸, presentan una alta probabilidad de deterioro. La afirmación anterior, se encuentra sustentada por la formulación de un indicador construido a partir de variables que consideran la superficie de las viviendas, del conjunto y su antigüedad. En ese sentido, las principales falencias físicas a nivel de bloque se encuentran en elementos estructurales, techumbres, escaleras, fachadas y en la red de agua potable y alcantarillado. Sumado a lo anterior, se advierte falta de equipamiento, mobiliario, áreas verdes deficientes y poca accesibilidad universal.

A pesar de que, las instituciones estatales han impulsado programas para mejorar el déficit cualitativo de la vivienda, estos no logran abordar las complejidades ligadas a la tipología en altura. De modo que, los resultados son un conjunto de acciones puntuales que no consiguen impactos relevantes. Por ejemplo, dos de los programas más relevantes: el Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF) de 2006 y el Programa de Mejoramiento de Conjuntos Sociales creado en 2011; ninguno es específico para condominios de vivienda en altura. Ambos presentan mayor orientación al parque de viviendas unifamiliares, por tanto, se resta prioridad a las aristas relacionadas con la copropiedad o administración

y que de acuerdo con el INVI⁹ son los principales detonantes de conflictos en los conjuntos. En este sentido, en 2019 surge el Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios (PMVB) que destaca por destinar un capítulo exclusivo para proyectos en condominios de vivienda. No obstante, los resultados que pueda generar son cuestionables pues puesto que, gran parte de su estructura se basa en la de su programa antecesor (PPPF). Por otro lado, en cuanto a las intervenciones físicas que se promueven en este nuevo instrumento, la mayoría parece seguir los lineamientos de programas anteriores. Como resultado, a escala de conjunto se suscita a generar elementos perimetrales que terminan generando una autoexclusión del resto de la ciudad, mientras que, a escala de bloque, las acciones se reducen a acciones puntuales de mejoramiento en fachada, cubierta o aislamiento.

Ahora bien, es importante reconocer que los instrumentos utilizados en materia de rehabilitación de condominios han ayudado a detener el deterioro físico de bloques y conjuntos habitacionales. Asimismo, es relevante que la mayoría acciones se encuentran en sintonía con el principio de “No derribar nunca, no restar ni reemplazar nunca, sino de añadir, transformar y utilizar siempre”¹⁰ de Lacaton y Vassal. Sin embargo, siguiendo con el pensamiento de estos autores, resulta cuestionable el hecho de que las intervenciones que se han realizado hasta hoy se reduzcan a seguir una lista de acciones, limitadas por un presupuesto reducido y poco realista. En cambio, deben explorarse nuevas alternativas que tomen ventaja del potencial y las particularidades que posee cada uno de los conjuntos habitacionales que conforman las ciudades¹¹. Por tanto, se debe continuar trabajando sobre las bases y experiencias de programas implementados hasta la fecha, con el fin de complementar los vacíos existentes y elevar el impacto que estos pueden llegar a generar.

Esta investigación, se centra en un análisis profundo del Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios; instrumento actual que rige las intervenciones sobre los condominios sociales en altura. En particular, busca identificar sus alcances

y limitaciones tomando como caso de estudio los Conjuntos CORVI 1010-1020 que se encuentran dentro de la Región Metropolitana.

La razón que impulsa a tomar a estos bloques se debe a que, corresponden tipología que presenta cualidades constructivas excepcionales además de ubicaciones estratégicas en la ciudad; a través de las cuales se pretende dejar en evidencia la escasa visión que han tenido los programas anteriores al intervenirlos y que podría continuar sucediendo con el programa vigente que omite las cualidades mencionadas. También, son un caso práctico que facilita mostrar la discrepancia de los montos subsidiarios máximos con relación a los costos reales del mercado de la construcción.

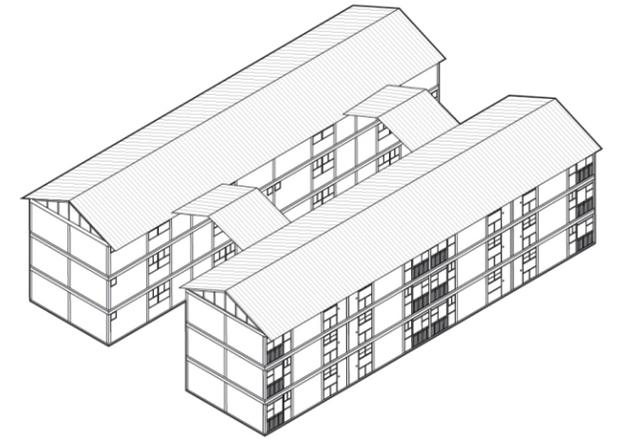
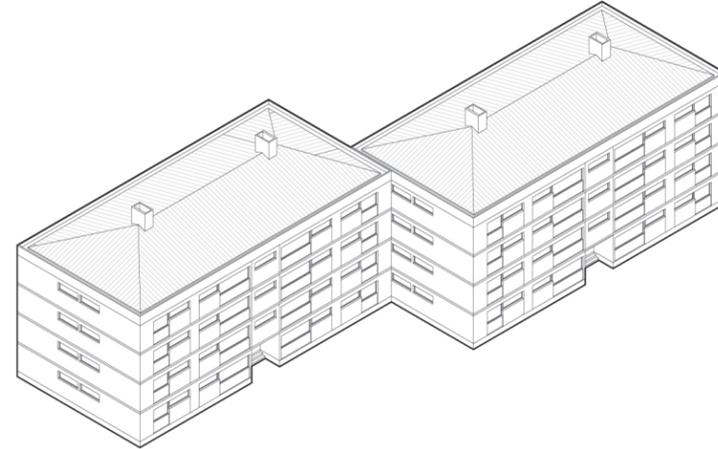
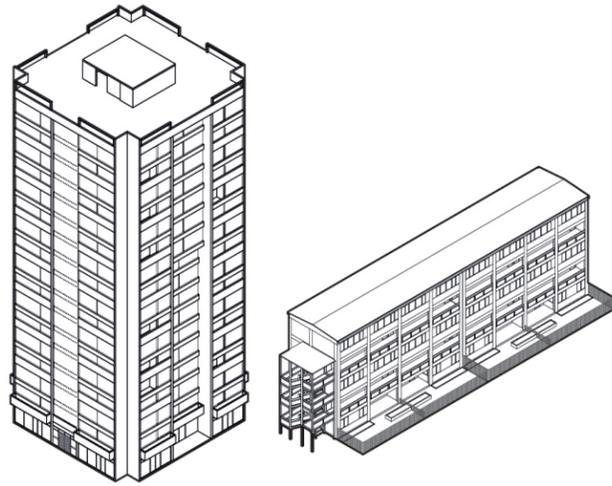
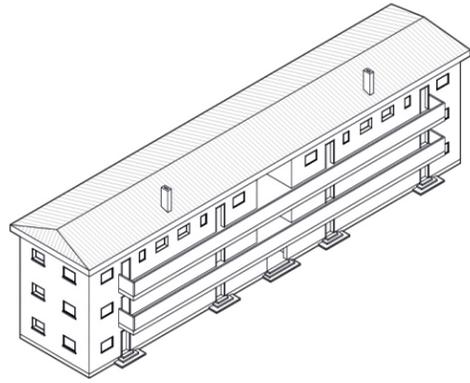
La relevancia de esta investigación radica en la búsqueda de nuevas formas para intervenir condominios sociales, a través de las cuales sea posible abordar situaciones más allá de las acciones genéricas propuestas por el programa vigente. En particular, el estudio profundiza sobre el DS 27 con el fin de esclarecer y entender sus alcances que este instrumento ofrece en materia de mejoramiento. En este sentido, la tesis busca dilucidar los principales obstáculos que impiden el desarrollo de intervenciones integrales en los conjuntos sociales en altura y que son la principal razón que lleva a realizar acciones genéricas y poco notables.

9_INVI. *Regeneración de conjuntos habitacionales de vivienda social en altura*. Santiago: Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile, 2018.

10_ DRUOT, Frederic, LACATON Anne, & VASSAL, Jean-Philippe. *Plus : La vivienda colectiva : Territorio de excepción = les grands ensembles de logements : Territoire d'exception = large-scale housing developments : An exceptional case*. Barcelona: Gustavo Gili, 2007. p. 28.

11_Ibid., p.58.

Tipologías de vivienda social en altura 1936 - 2004



F.1

1936 - 1952

Marcan el inicio de la construcción de condominios en altura y los posicionan como la tipología para afrontar el déficit habitacional a través de intervenciones públicas. Toman ventaja de los desarrollos tecnológicos y nuevos materiales en auge.

1953 - 1970

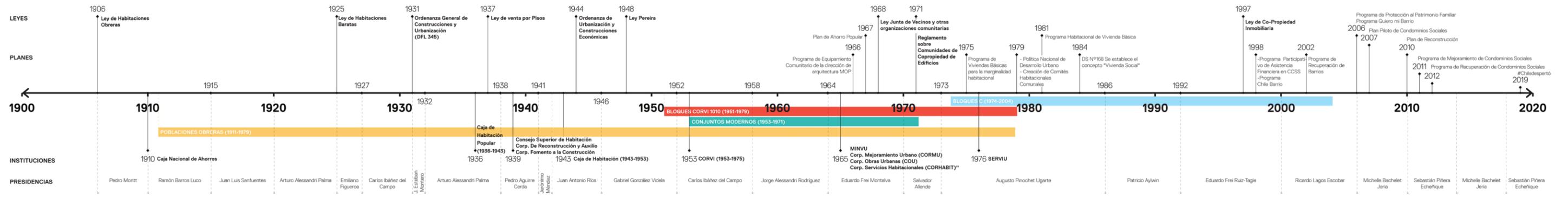
Estos conjuntos incorporan el concepto de unidad vecinal, desarrollando proyectos que incorporan un elevado número de viviendas. Se construyen bloques y torres, que buscan una integración con el entorno urbano inmediato.

1966 - 1973

Consolidan la tipología bloque además de la construcción racionalizada de la vivienda. Las viviendas de este periodo sobresalen por su calidad constructiva y espacial. Los desarrollos conforman grandes manzanas y poca relación con el entorno.

1984 - 2004

Representan la reducción al mínimo de estándar materiales y espaciales en la vivienda. Por tanto, las viviendas producidas en este periodo presentan un deterioro al corto tiempo y son el motivo del surgimiento de programas de rehabilitación en condominios.



F.2

2. Pregunta de Investigación

Considerando la existencia de programas para el mejoramiento de la vivienda en altura, además de su consolidada trayectoria pero que realiza intervenciones acotadas, se formulan las siguientes preguntas de investigación:

1. ¿Cómo pueden los actuales subsidios estatales de mejoramiento en condominios, posibilitar la exploración de nuevas alternativas para revitalizar conjuntos sociales en altura, que los integre con la ciudad y que además les permita volverse más autónomos de cara a futuras intervenciones?
2. ¿Qué tipo de estrategias pueden utilizarse para complementar los subsidios actuales y rehabilitar de manera integral los Conjuntos COVI 1010-1020?
3. ¿Cómo asegurar la sostenibilidad y autogestión del equipamiento y bienes comunes en los condominios sociales?

3. Hipótesis

Las intervenciones que forman parte de los programas de mejoramiento de vivienda existente, se limitan a ejecutar acciones genéricas en elementos puntuales que, presentan rápido deterioro debido a la ausencia de un plan de mantenimiento posterior. En este sentido, la hipótesis considera que los recursos económicos son una limitante para desarrollar proyectos integrales, por tanto, a través de incorporación de nuevas piezas, actores y flexibilización de instrumentos actuales, se pueden generar estrategias que brinden cierto grado de autonomía al interior de los conjuntos y así disminuir la dependencia estatal casi absoluta que caracteriza a los modelos actuales. Además se pueden promover transformaciones mayores que se hagan cargo del mejoramiento de las viviendas, pero también de integrar los conjuntos a la ciudad. Para el caso de los Conjuntos CORVI, se puede tomar ventaja de las grandes áreas libres y agregar nuevas piezas perimetrales, adosadas o sobre los bloques existentes para aumentar la mixtura de usos y al mismo tiempo abrir la posibilidad de generar ingresos económicos que permitan dar mantenimiento a las intervenciones realizadas.

4. Objetivos

4.1. Objetivo general

- Estudiar a profundidad los instrumentos de rehabilitación de condominios, y definir la viabilidad de incorporar la participación de nuevos actores a su estructura, con el fin de desarrollar proyectos más integrales.

4.2. Objetivos específicos

- Aplicar el Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios a los conjuntos de vivienda CORVI 1010, con el fin de dilucidar sus alcances y limitaciones en cuanto al mejoramiento de bienes comunes y obras de ampliación.

- Identificar los aspectos legales que rigen la gestión del suelo y espacios libres en los conjuntos de vivienda social en altura.

- Proponer nuevas estrategias que permitan el financiamiento y construcción de nuevos elementos no contemplados en los programas actuales.

- Integrar otros programas estatales en materia de vivienda a las nuevas propuestas de intervención.

5. Metodología

La metodología utilizada para el desarrollo de esta investigación es de carácter mixto. Por un lado, se realiza una revisión bibliográfica en torno al modelo subsidiario en el contexto chileno, las escalas de intervención de estos y la regeneración de barrios. Para el análisis del caso de estudio, se realizan entrevistas grupales a residentes que conforman la junta de vecinos de distintos conjuntos sociales en altura, entrevistas individuales a residentes particulares, además de observaciones y recorridos de campo. Posteriormente se realiza un análisis de los montos subsidiarios otorgados por el instrumento actual y se contrastan con los costos de construcción del mercado actual. Finalmente, a través de una aproximación proyectual se busca incorporar los hallazgos encontrados en la investigación.

ANTECEDENTES

Generalidades de los programas estatales

Desde mediados del XX la vivienda social en altura muestra los primeros indicios de aumento en su producción. Sin embargo, no es hasta mediados de la década de los ochenta y finales de los noventa donde se registra el mayor número de condominios construidos. Lo anterior, como resultado de los lineamientos generales de una política habitacional que promueve la reducción del déficit habitacional a través de los denominados “blocks” considerados en el Programa de Vivienda Básica¹². Los resultados de este programa se destacan por la reducción del déficit de vivienda en términos cuantitativos, no obstante, es cuestionable la calidad material y espacial que se ofrece¹³. En este sentido, Ducci (1997)¹⁴ se refiere a esos bajos estándares cualitativo como principal motivo del deterioro temprano que, además de devaluar la plusvalía de las unidades son detonantes de conflictos sociales que afectan a todos los miembros del grupo familiar.

Por lo anterior, se publica en 1997 la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 19.537 que, dentro de sus prioridades contempla la creación un marco legal que permita al Estado solventar la enorme cantidad de inconvenientes presentados por las construcciones del Programa de Vivienda Básica¹⁵. Así mismo, la ley establece las primeras nociones regulatorias en materia administrativa de las copropiedades e introduce el concepto de “condominios” definiéndolos como: “Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley”¹⁶. Dentro del mismo artículo, se deja clara la diferencia entre los dos tipos de condominios existentes: “Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común”¹⁷ y “Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos”¹⁸. Siendo de interés para esta investigación, los considerados dentro del Tipo A.

En el año 2007, con la promulgación de la ley 20.168 de Vivienda y Urbanismo, de Organización y Administración de Condominios de Viviendas Sociales, se realizan cambios a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Las nuevas consideraciones fijan que el número máximo de viviendas que pueden componer una copropiedad no puede ser superior a 150, con ello, se pretende obtener agrupaciones de menor tamaño y facilitar así las tareas de administración. No obstante, parece que estas disposiciones no han logrado consolidar sus objetivos, pues hasta la fecha la organización administrativa de los conjuntos es casi inexistente.

Los subsidios destinados para la intervención de condominios sociales tienen como objetivo enfrentar el deterioro físico de los conjuntos y con ello mejorar la calidad de vida de los habitantes. Estos, son impulsados desde el Estado y coordinados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo junto con sus dependencias regionales.

12_ MUÑOZ, Lin. «Evolución del espacio doméstico en “blocks” de vivienda social. Autoconstrucción y vulnerabilidad en construcción de la vivienda básica.» *Revista C/S* 9, n° 15 (2011). p. 5-10.

13_ (RODRÍGUEZ Alfredo & SUGRANYES, Anna. Op. Cit.

14_ DUCCI, María Elena. «Chile: el lado oscuro de una política exitosa.» *Revista EURE* 23, n° 69 (1997). p.107-108.

15_ (di GIROLAMO, José. Op. Cit., p.416-418)

16_ Ley de Copropiedad Inmobiliaria 19.537. Santiago: Diario Oficial de la República de Chile, 1997. Art.2

17_ Idem.

18_ Idem.

1

SUBSIDIOS HABITACIONALES: Oportunidad de repensar la rehabilitación de viviendas y regeneración de barrios

INTRODUCCIÓN

Estado, vivienda y subsidios	12
Rehabilitación de los conjuntos en altura	20
Hacia nuevos modelos de intervención	26

Introducción

En este primer capítulo se expone el rol del Estado en la producción del parque de vivienda. También se introducen los conceptos relacionados al principio de subsidiariedad, además del papel que este ha tenido en la política habitacional chilena y de como se ha ido transformando a lo largo de los años. Se resalta la importancia de la relación de los conjuntos sociales y las ciudades, y la manera en que deben abordarse para mejorar su relación con el entorno inmediato para contribuir a generar barrios de mejora calidad. Finalmente se plantean estrategias de regeneración barrial, resaltando elementos que podrían ser aplicados a los conjuntos de vivienda social que son objeto de esta investigación.

Primera Etapa - Estado Benefactor

F.1_ Conjunto Villa Presidente Frei (1965) en la comuna de Ñuñoa.



F.1

F.2_ Conjunto habitacional Las Américas II, V, VI, VII, VIII y X. Talca, Región del Maule.

Segunda Etapa - Modelo Neoliberal



F.2

F.3_ Conjunto de bloques CORVI sobre Rotonda Grecia.



F.3

F.4_ Conjuntos habitacionales del programa "Vivienda Básica" en Bajos de Mena.



F.4

F.5_ Vista de patio y bloques del conjunto Exequiel González Cortés.



F.5

F.6_ Ampliaciones informales en bloques del Programa de Vivienda Básica. Portada del libro Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social.



F.6

1. Estado, vivienda y los subsidios

En Chile, el rol que el Estado ha desempeñado en el campo de la política habitacional para dar solución al problema de vivienda ha atravesado por diferentes posturas y modelos económicos. Desde la década de los años veinte la producción de la vivienda obedece a soluciones que siguen el modelo económico de la época basado en el keynesianismo donde el Estado desempeña un papel benefactor. Las políticas basadas en este enfoque presentan su mayor apogeo en 1970, pues la vivienda "...pasa a considerarse un derecho inalienable y de acceso universal"^{1.1}. De acuerdo con Rivera, es en este periodo donde el Estado presenta el más alto nivel de involucramiento con el fin de ofrecer soluciones definitivas y que estas a su vez sean de alto estándar. Contrario a este modelo, desde el periodo de dictadura militar en 1973 se abandona los principios bienestarristas y se instaura una política de libre mercado donde la acción estatal pasa a un segundo plano, limitándose a ser el promotor de los subsidios a la demanda y "...la vivienda es un objeto al cual se adquiere ahorrando, y no lo concibe como un derecho natural e inherente a las necesidades de desarrollo familiar"^{1.2}.

El término subsidio y sus definiciones puede aplicarse a diversos contextos que pueden ir desde una perspectiva general hasta ser aplicado en escenarios más específicos. Por ejemplo, para Ortúzar de forma simplificada el término se refiere a cualquier medida que implique ayuda, apoyo o alivio sin importar cual sea el organismo, institución o individuo el que lo brinda^{1.3}. Por su parte, la Real Academia Española lo acerca más a un contexto estatal definiéndolo como la "prestación pública asistencial de carácter económico y de duración determinada" En esa misma línea, vinculan el término a un instrumento a disposición del Estado para apoyar a la población menos favorecidas pues en su obligaciones este "...tiene el deber de ofrecer a comunidades menores la ayuda que sea necesaria para asistir a estas en la realización adecuada de sus fines distintivos"^{1.4}, además de "permitir el desarrollo de aquellas personas que por sus propios medios no pueden alcanzar sus fines"^{1.5}.

Chile da inicio la implementación del subsidio como instrumento de la política pública en materia de vivienda en el año de 1978, donde el término queda acuñado en el Decreto Supremo 188 como "... una ayuda estatal directa que se otorgará por una sola vez, a las personas naturales que sean jefes de familia, sin cargo de restitución por parte del beneficiario"^{1.6}. En la actualidad el MINVU se refiere al subsidio habitacional como "... un aporte en dinero o aporte económico a las familias que requieren apoyo para financiar la compra de su primera vivienda. Este aporte estatal no se restituye y para obtenerlo es necesario postular en las fechas que el MINVU establece cada programa habitacional"^{1.7}. Si bien la definición hace referencia a vivienda nueva, la institución aplica el mismo concepto a los otros subsidios como el de ampliación, arriendo, mejoramiento, entre otros.

Retomando a los autores Núñez y Sepúlveda, estos sostienen que los resultados derivados de los instrumentos de subsidiariedad pueden reflejar efectos negativos o positivos según sea la visión bajo la que se ejecuten. Para sustentar lo anterior, se refieren al caso habitacional chileno como un claro ejemplo donde en más de cuarenta años de implementación del modelo subsidiario, se pueden observar dos fases claramente definidas en cuanto a resultados. La primera fase comprendida entre 1978 y 2006, la cual se enfoca en la reducción del déficit cuantitativo de viviendas. Por su parte, la segunda fase inicia en 2006 cuando diversos organismos sociales, académicos, políticos y civiles buscan cambios en las políticas habitacionales no solo en nuevas construcciones sino en el parque habitacional existente^{1.8}.

Los subsidios en la producción de nueva vivienda

Siguiendo un modelo de libre mercado, a partir de 1978 el Estado busca reducir el déficit habitacional a través de la entrega de subsidios a la demanda y dejando a las entidades privadas competir por ellos bajo condiciones poco exigentes^{1.9}. Bajo este modelo se producen alrededor de 1.270.000 viviendas, reduciendo el déficit cuantitativo a 242.000 unidades^{1.10}. Sin embargo, los resultados

1.1_RIVERA, Álvaro. «Historia de la política habitacional en el área metropolitana de Santiago.» *Revista CIS* 16, n° 16 (Diciembre 2012): p.35.

1.2_Ibid., p.37.

1.3_ORTÚZAR, pablo. *El principio de subsidiariedad: 4 claves para el debate*. Santiago: Instituto de Estudios de la Sociedad, 2015, p.2.

1.4_NÚÑEZ Felipe & SEPÚLVEDA, Rubén. «Políticas subsidiarias en vivienda y la construcción de la ciudad en Chile. Del vivendismo a la mirada de barrio y ciudad.» En *Anales del III Congreso Internacional de Vivienda y Ciudad: debate en torno a la Nueva Agenda Urbana*. Córdoba, p.878.

1.5_Ibid., p.879.

1.6_República de Chile. *Decreto Supremo núm. 188*. En HIDALGO, Rodrigo, PAULSEN, Abraham & SANTANA, Luis. «El neoliberalismo subsidiario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: El caso de Santiago de Chile.» *Andamios* 13, n° 32 (2016), p.67.

1.7_ Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Obtenido de Subsidios archivos - Ministerio de Vivienda y Urbanismo: <https://www.minvu.cl/preguntas-frecuentes/informacion-general-de-subsidios>

1.8_NÚÑEZ Felipe & SEPÚLVEDA, Rubén. Op. Cit.

1.9_MORA, Pía, SABATINI, Francisco & INNOCENTI Daniella. *Disyuntivas en la Política Habitacional Chilena*. Lincoln Institute of Land Policy, 2014, p.7.



F.7

Conjunto Las Américas

El proyecto consiste en la rehabilitación del conjunto construido en el año 2000 y que presentaba un alto grado de deterioro y hacinamiento. La particularidad de este radica en la intervención de diversos actores, instituciones y programas. A través del programa "Quiero mi barrio" se desarrolla el mejoramiento del entorno, el PNUD financia estudios estructurales y diversas ONGs generan mesas de trabajo. El proyecto también considera el desplazamiento de las personas por el tiempo que duren los trabajos de mejora.



F.8

Conjunto San Francisco "Neo Cité"

Es un proyecto de vivienda nueva construido en 2014. Alberga a 48 familias en departamentos que van desde los 55 a 72 m². Entre las excepcionalidades de este caso se encuentra el sitio de emplazamiento, ya que este es propiedad de la Municipalidad de Santiago. Por esa razón los costos disminuyen considerablemente. Se destaca también el rol activo que desempeña el gobierno local, contrario a lo estipulado en la política de vivienda, donde a las municipalidades se les relega a actividades secundarias.



F.9

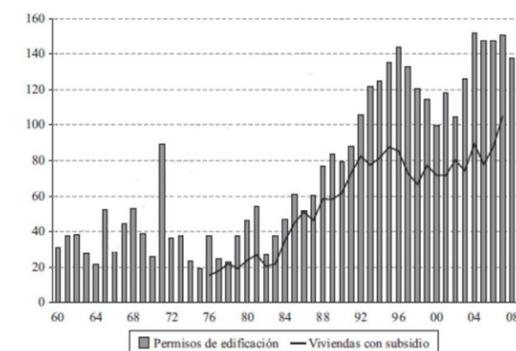
Inmobiliaria Popular Recoleta

Desde el gobierno local se impulsa el desarrollo de un proyecto inmobiliario que es financiado por subsidio del FVMU y construido en un terreno propiedad de la municipalidad. Se busca ofrecer vivienda en arriendo a precios justos. La selección de las 38 familias se realizó a través de la postulación con el MINVU para acreditar el subsidio de arriendo D\$52 y la administración es gestionada por la municipalidad. Es destacable que la superficie de los departamentos es superior a la mínima establecida por reglamento.

obtenidos no son los más alentadores dado que se dejan fuera variables cualitativas además de un enfoque en el barrio y la ciudad. Rodríguez y Sugranyes^{1.11} señalan en 2005 que, de continuar implementando un modelo netamente subsidiario sin involucrar a los beneficiarios y contextos espaciales, los efectos podrían ser irreversibles. Es importante señalar que en este periodo se construye una fracción considerable de las viviendas que conforman parte del objeto de estudio en esta investigación.

Los subsidios en el mejoramiento de condominios

El Estado busca solventar los decadentes resultados de la primera etapa interviniendo sobre las unidades habitacionales construidas a fin de mejorarlas cualitativamente^{1.12}. Por consiguiente, traslada la lógica subsidiaria a los programas orientados al mejoramiento del parque habitacional existente incluidos los condominios, pero con la salvedad de considerar una visión más general e integral. No obstante, de los tres principios implementados en la política habitacional actual (ahorro, subsidio y crédito)^{1.13}, la intervención a conjuntos existentes solamente considera los primeros dos. De modo es requerido un ahorro mínimo es un monto que varía dependiendo de los proyectos a realizar; y que es responsabilidad de cada beneficiario. Por su parte el Estado otorga el complemento a modo de subsidio fijando un valor máximo. Así, con la suma de ambas partes debe darse solución a las falencias físicas de las unidades. Desde mediados de los años dos mil han surgido diversos programas bajo la lógica subsidiaria, y buscan principalmente mejorar las viviendas existentes y dotar a los conjuntos del equipamiento que en su momento fue omitido.



F.10

Los subsidios ante un posible punto de inflexión

Desde hace más de una década, las políticas habitacionales que seguían la lógica de un modelo absolutamente neoliberal han dado señales de cambios que se perciben como positivos. Lo anterior, se observa en que las políticas más recientes buscan adaptarse a las necesidades que los contextos actuales demandan. Ante esto, algunos autores consideran que las políticas de vivienda atraviesan por nueva etapa que denominan neoliberalismo híbrido, ya que se conservan características principales del neoliberalismo fundacional como el sistema de subsidio y la terciarización de intervención, pero por otro lado se intentan dar soluciones integrales a los problemas, involucrando a los beneficiarios y diversos actores^{1.14}. Además el Estado ha pasado a tener un rol más activo. Fuster señala que esta nueva perspectiva que arrojan las políticas habitacionales ha posibilitado el desarrollo de proyectos con mejores estándares cualitativos. Sin embargo, aclara que estos proyectos han sido ejecutados bajo condiciones excepcionales que resultan por intereses políticos, urgencia del caso o por las presiones de los mismos beneficiarios. Es por ello que, la misma autora advierte que el éxito de estos casos es poco replicable.

Se concluye entonces que, los esfuerzos que surjan desde las políticas deben ir encaminados a brindar soluciones que permitan abordar las condiciones particulares de cada escenario, de tal forma que, el alto estándar hasta ahora solo alcanzado por algunos casos excepcionales sea una posibilidad para todos los proyectos. Una visión integral, también debe trasladarse al sistema subsidiario pues la Nueva Agenda Urbana^{1.15} hace una invitación a los países para que implementen de este instrumento a fin de lograr el derecho a una vivienda adecuada. En este sentido, Núñez y Sepúlveda^{1.16} señala que el rol del Estado es clave para lograr que las acciones de este no tengan un enfoque reduccionista con efectos negativos, sino que posea un enfoque amplio donde sus alcances consideren "... la vivienda, el barrio, la ciudad y la participación, como elementos que en conjuntos conforman el hábitat"^{1.17}.

1.10_RAVINET, 2004. En NÚÑEZ Felipe & SEPÚLVEDA, Rubén. Políticas subsidiarias. p.875.

1.11_RODRÍGUEZ, Alfredo & SUGRANYES, Ana. Op. Cit., p.19.

1.12_MORA, Pía, SABATINI, Francisco & INNOCENTI Daniela. Op. Cit., p.3.

1.13_SEPÚLVEDA, Rubén. Política habitacional chilena ¿un instrumento para abordar la construcción de un hábitat integral? Boletín INVI, 15(41), 2000, p.53.

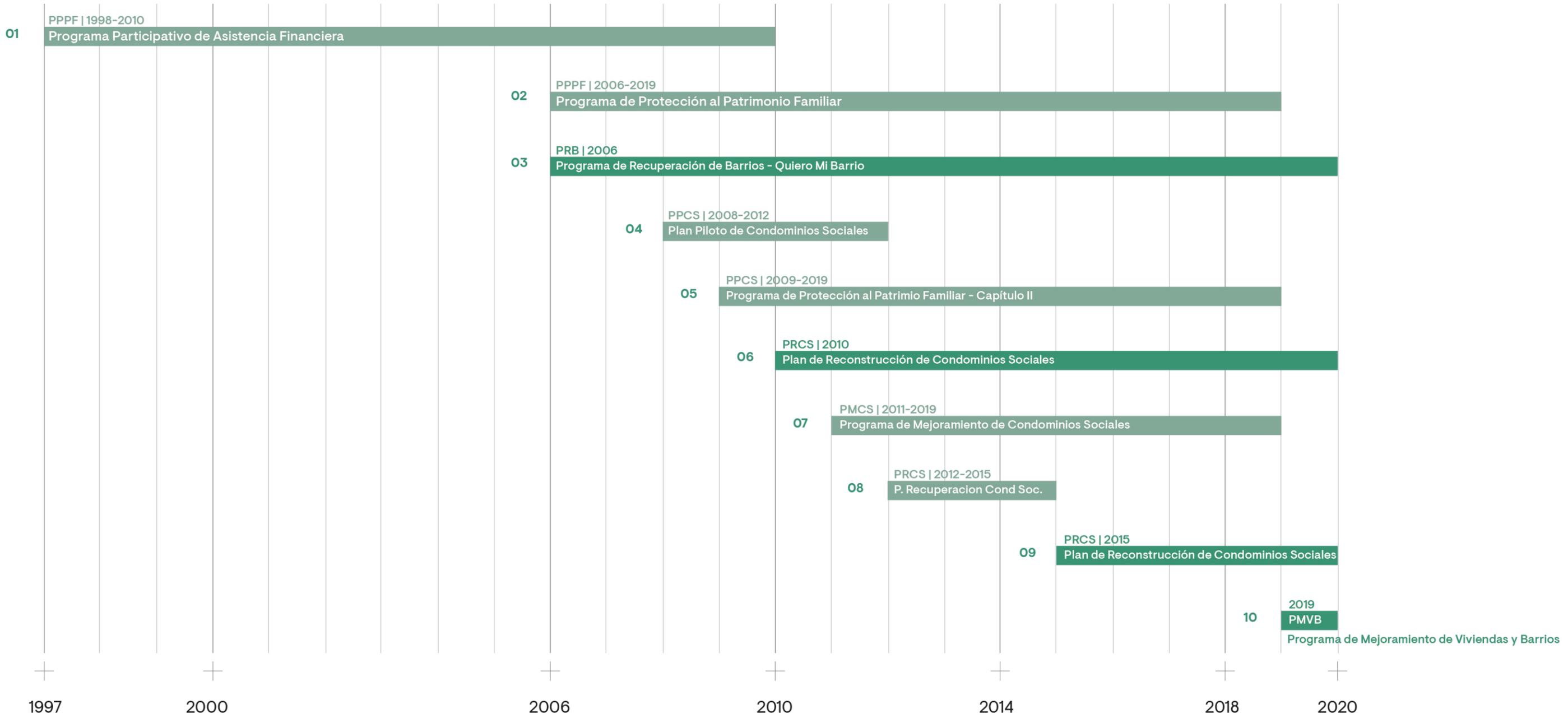
1.14_FUSTER-FARFÁN, Xenia. «Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido.» EURE. Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales 45, n° 135 (2019): 5-26.

1.15_NACIONES UNIDAS. Nueva Agenda Urbana. Quito, Ecuador: Secretaría de Habitat III, 2017.

1.16_NÚÑEZ Felipe & SEPÚLVEDA, Rubén. Op. Cit.

1.17_Ibid., p.889.

Programas de Intervención en Conjuntos Sociales



Ley de Copropiedad Inmobiliaria 19.537

- Programa Finalizado
- Programa Vigente

F.11 Fuente: Villagra, 2018 y MINVU 2014

01 1998-2010 | D.S 127

Programa Participativo de Asistencia Financiera

Primer programa que aborda el mejoramiento de condominios sociales a través de fondos públicos para intervenir bienes de uso común. En sus alcances también se considera la asignación de recursos para cubrir con gastos de formalización de acuerdo con lo estipulado en el reglamento de copropiedades.

02 2006-2019 | D.S 255

Programa de Protección al Patrimonio Familiar

Promueve inversiones estatales para frenar el deterioro físico de las viviendas y de sus entornos inmediatos. Entre sus requisitos se encuentra el ser propietario del inmueble además de contar con Prestador de Asistencia Técnica, quien debe encargarse de orientar a los postulantes en aspectos técnicos y de organización.

03 2006 | D.S 14

Programa de Recuperación de Barrios “Quiero Mi Barrio”

Programa que abarca mejoramiento físico de los condominios, pero presta mayor énfasis en solución de problemáticas sociales al interior de los conjuntos. En este sentido, promueve la integración social e involucra procesos de diseño participativo en sus proyectos con una escala más barrial.

04 2008-2012

Plan Piloto de Condominios Sociales

El programa tiene entre sus objetivos principales incrementar la organización al interior de los conjuntos. Por tanto, entre sus acciones se encuentran el establecimiento de comités vecinales, formalización de condominios y demás que fortalezcan la convivencia social. Se deja en un segundo plano las intervenciones físicas.

05 2009-2019 | D.S 255

Programa de Protección al Patrimonio Familiar (Capítulo II)

Las limitantes encontradas para intervenir condominios sociales hacen necesaria la creación de un capítulo especial que, a partir de directrices más específicas permita abordar de manera integral las complejidades que esta tipología presenta. Además, la modificación estipula que al menos un 20% del total del programa debe ser asignado a proyectos de tipología en altura.

06 2010

Plan de Reconstrucción de Condominios Sociales

Surge con el fin de atender a los condominios con daños causados por el terremoto del año 2010. Recoge las experiencias de los programas anteriores y las implementa en obras de reparaciones menores, reconstrucciones totales, demoliciones o acciones para desdensificar.

07 2011-2019 | D.S 255

Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

Se desarrolla en el marco legal de PPPF, pero crea nuevos lineamientos que se ajustan a las necesidades específicas de las copropiedades. Por tanto, los proyectos de este programa son ejecutados bajo “llamados especiales” del PPPF donde se ajustan los montos para intervenir condominios.

08 2012-2015

Programa de Recuperación de Condominios Sociales (Segunda Op.)

Enfoca los recursos a los condominios en un estado crítico de hacinamiento, deterioro físico de los inmuebles o de los entornos inmediatos. Promueve obras de desdensificación y ofrece facilidades para habitantes que decidan abandonar su hogar.

09 2015

Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales

Ejecuta obras para mejorar la calidad de inmuebles en inminente deterioro y que además se encuentran en territorios con altos problemas urbanos de movilidad, accesibilidad y equipamiento. Considera desde obras mejoramiento hasta demoliciones. Esto a través de un diagnóstico previo que generalmente se acompaña de un plan maestro.

10 2019 | D.S 27

Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios

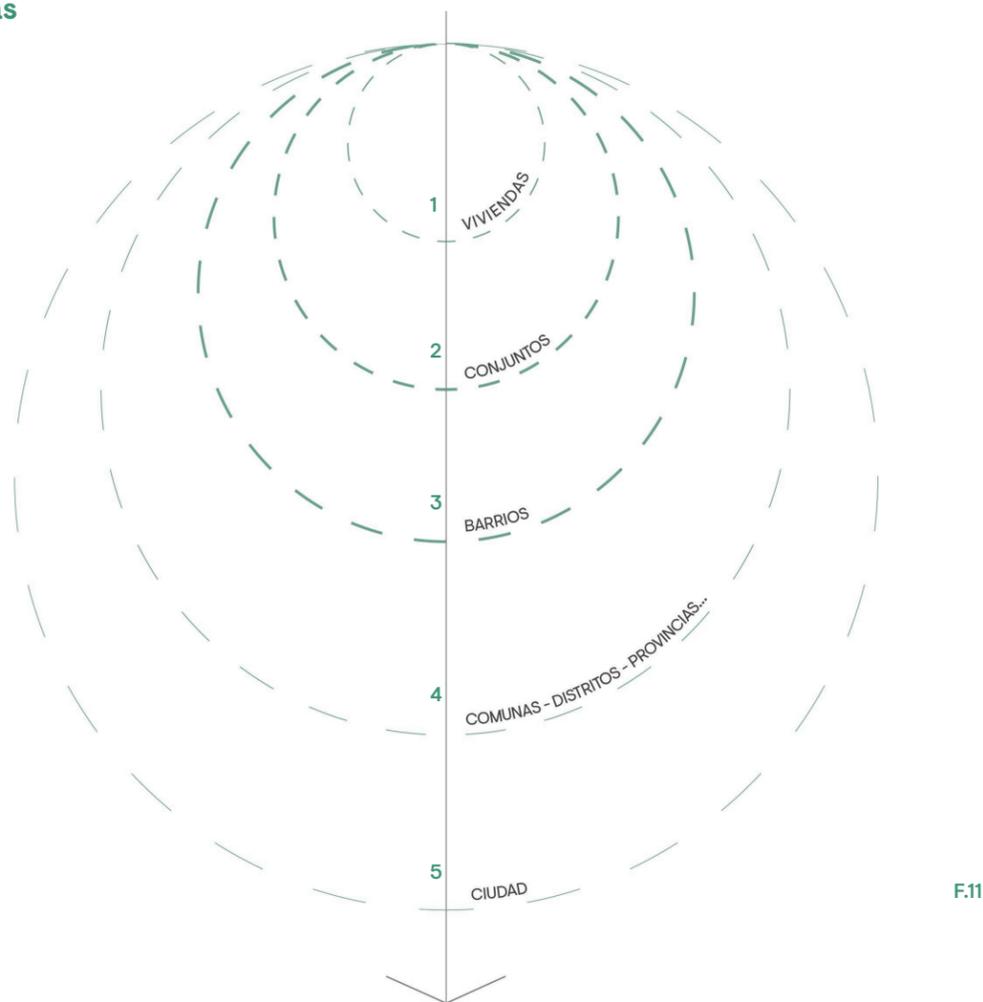
Recopila la experiencia de los programas de mejoramiento implementados anteriormente. Propone nuevos proyectos, amplía los alcances de obras antes consideradas y también aumenta los montos de algunos subsidios. Sin embargo, la relevancia de este programa es la incorporación de un capítulo especial para condominios de vivienda. La intención de este programa es abordar las rehabilitaciones de manera integral.

1.18_POSKUS, Mariana & VALENZUELA, Luis. «Desafíos en vivienda: El acceso a la ciudad. Nuevas metodologías para caracterizar el déficit urbano-habitacional.» En *Vivienda ¿qué viene? de pensar la unidad a construir la ciudad*, de BID, 112-132. 2018.

1.19_Ibid. p.114.

1.20_TAPIA, Rodrigo, LANGE, Carlos & LARENAS, Jorge. «Factores de deterioro del hábitat residencial y de vulnerabilidad social en la conformación de barrios precarios: breve revisión de algunos programas de barrios en Chile y en la región.» p.58.

Escalas



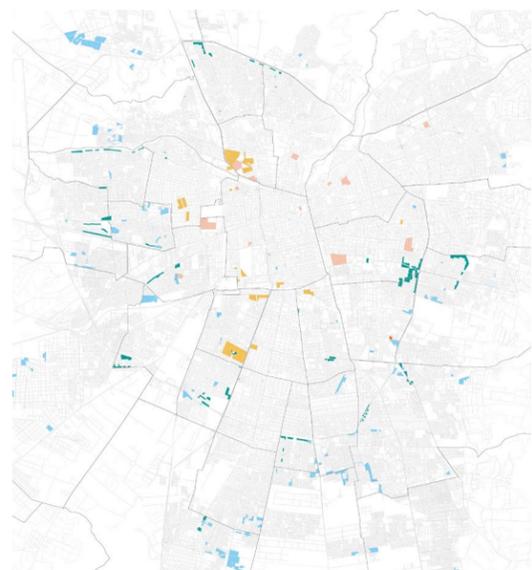
F.11

F.12_Plano de la ubicación de los lotes 9x18 (Operación Tiza) en la Región Metropolitana.

F.13_Plano de ubicación de condominios sociales en altura en la Región Metropolitana.



F.12



F.13

2. Conjunto y barrio: Escalas clave para construir ciudad desde la vivienda

La calidad de la vivienda comúnmente es asociada las características físicas y espaciales con la que esta ha sido construida. No obstante, en los últimos años se han abierto nuevos debates donde la calidad habitacional también está dada por la accesibilidad de oportunidades laborales, infraestructura educativa y espacios de recreación **1.18**. De modo que, “... *el entorno urbano físico y social de la vivienda se ha transformado en un elemento tan importante como la vivienda misma*”**1.19**.

Teniendo en cuenta que, los programas de mejoramiento tienen entre sus objetivos mejorar la calidad de vida de sus habitantes y que además adhieren a los títulos de las iniciativas términos como “barrios, conjuntos, condominios”; se hace necesario esclarecer las escalas y elementos que abarcan estos conceptos. Para Tapia, Lange y Larenas, el barrio se refiere a “...*una unidad territorial dotada con ciertas características propias y distintivas que marcan una relación de particularidad frente al conjunto de la ciudad*”**1.20**. Dentro de esas particularidades, pueden incluirse la forma y las actividades que allí se realizan. Zoido, de la Vega, Moreles, Mas, y Lois**1.21** coinciden con que los barrios poseen actividades, vida y grupos sociales con identidad propia. Así, los define como “... *un escalón intermedio entre la ciudad y el individuo*”**1.22**. Puede decirse entonces que la escala superior a los barrios es la ciudad, y la escala inferior a estos la componen los diversos conjuntos habitacionales **1.23**.

Por su parte, el termino conjunto habitacional es definido por Haramoto como “... *una unidad con características particulares identificables*”**1.24** Y “*que no conforma una isla dentro de la ciudad, sino que es una parte integral de ella, por lo que deberá respetar la estructura urbana existente en el área en que se localice: reconocer sus distintas escalas, jerarquía de vías, funciones urbanas, etc.*”**1.25**. A lo anterior, también puede agregarse que, su unidad mínima es la vivienda; la cual comparte características tipológicas, constructivas y económicas con el resto del conjunto.

Así pues, se puede entender que la ciudad y la vivienda son las escalas extremas que relacionan la calidad de vida urbana. Encontrándose entre ambas los barrios y conjuntos como una transición entre ambas. Por tanto, es relevante incluir estas escalas a través de proyectos integrales.

Ahora bien, entrando en el contexto chileno, el parque de condominios sociales en altura existentes asciende a un total de 350.880 departamentos, distribuidos en 1.626 conjuntos habitacionales **1.26**. Continuando con los datos del mismo censo, la mayor cantidad de vivienda pública en altura se encuentra emplazada en la Región Metropolitana, alcanzando 197.783 viviendas tipo departamento repartidas en 695 conjuntos (56,4% y 42,7% respectivamente del total nacional). Ahora bien, según el informe ministerial del MINVU 2018 **1.27**, 202 de esos conjuntos poseen alta probabilidad de deterioro, ubicando así a la RM como la región con el porcentaje más elevado del país.

Los conjuntos sociales en altura y su ubicación

De acuerdo con Tapia, Araos, Forray & Muñoz **1.28**, las soluciones habitacionales originadas por políticas estatales de la década de los setenta que originalmente se emplazaron en los bordes de la ciudad, hoy se encuentran ubicadas en áreas consolidadas que cuentan con servicios e infraestructura de educación, seguridad, transporte y otros equipamientos públicos. Si bien lo anterior hace referencia a la Operación Tiza **1.29** o barrios conocidos como 9x18, la afirmación puede aplicarse a los conjuntos de vivienda en altura construidos entre la década de los treinta y principios de los dos mil en Santiago, pues todos los anteriores presentan el mismo patrón de ubicación tal como se muestra en los esquemas **F.12** y **F.13**. Abordar el emplazamiento de los conjuntos es importante dado que actualmente el costo de la vivienda “... *dependen más de los valores del suelo y de los factores relacionados con el nivel de servicios y equipamientos que ofrece el área de emplazamiento, que de las características propias de la vivienda*”**1.30**.

1.21_ZOIDO, de la VEGA, MORALES, MAS, & LOIS. Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio. Barcelona: Ariel, 2000.

1.22_Ibid. p.46-47

1.23_MOYANO, Emilio. «Satisfacción con la vivienda en conjuntos residenciales de cooperativas y su relación con variables del mesosistema.» *Revista INVI*, n° 20 (1994): 3-15.

1.24_HARAMOTO, Edwin. *Vivienda social: Tipología de desarrollo progresivo*. Santiago, Chile: Universidad de Chile, 1987. p.127.

1.25_Id.

1.26_Resultados de la Actualización 2016 del Catastro Nacional de Condominios Sociales

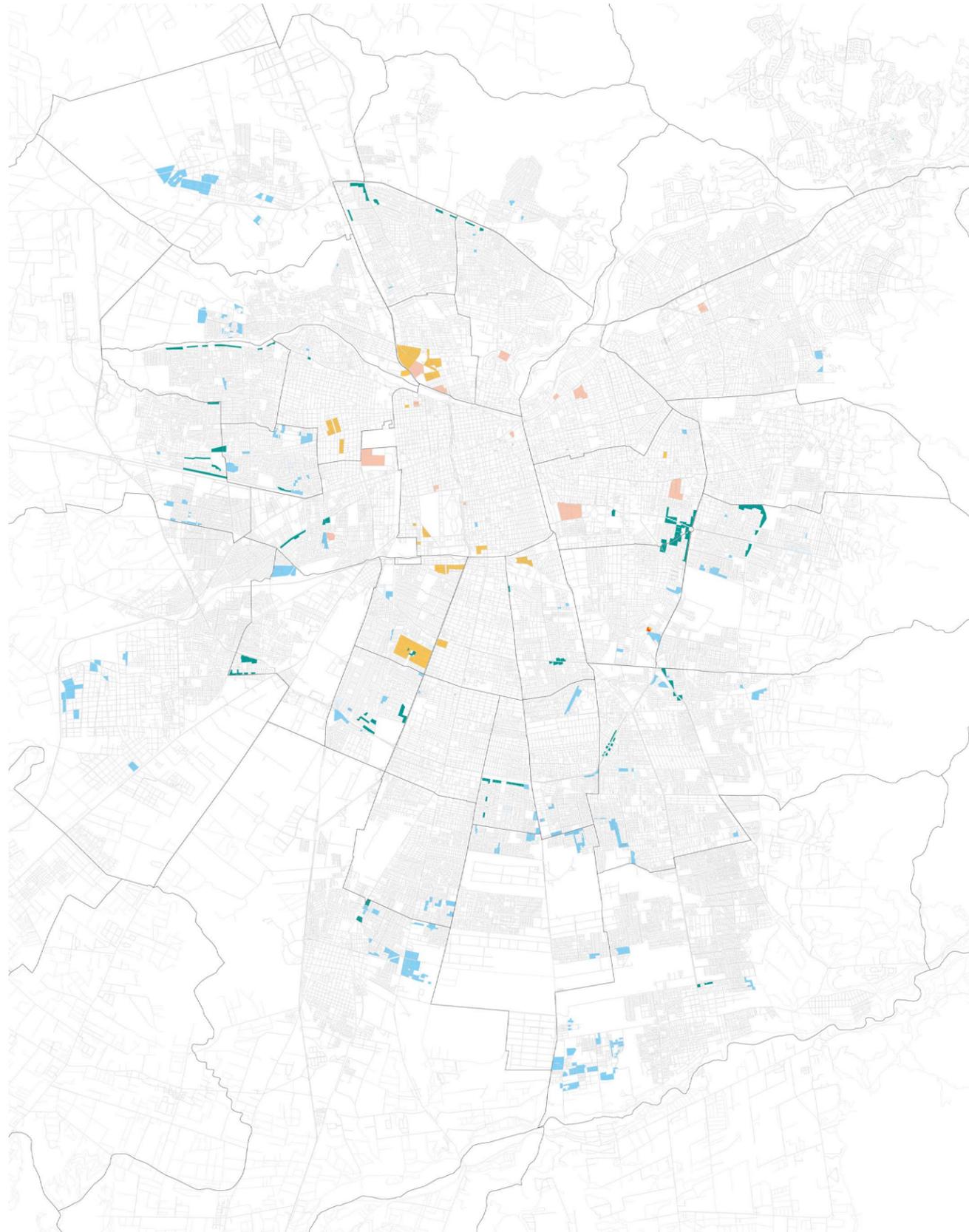
1.27_MINVU. «Informe de Gestión Ministerial: Mejoramiento y Regeneración de Condominios de Vivienda 2014-2018.» p.16-17

1.28_TAPIA, ARAOS, FORRAY, GIL & MUÑOZ. «Hacia un modelo integral de regeneración urbano-habitacional con densificación en barrios tipo 9x18.» p.320-346.

1.29_Solución impulsada por el Estado para otorgar viviendas a los estratos mas vulnerables. Sin embargo, la vivienda definitiva sería construida por los pobladores, por lo que en la mayoría de los casos se entrega únicamente el lote marcado con sus límites en color blanco y una caseta sanitaria

1.30_DUCCI, María Elena. 2002.

Conjuntos Sociales en Altura - Región Metropolitana



F.14

1936 - 1952

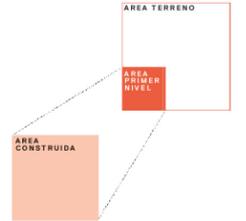
20
Conjuntos
204
Edificios
9.389
Departamentos



Área Terreno: 1.661.123 m²
Área Primer Nivel: 336.890 m²
Área Construida: 614.798 m²

1953 - 1970

13
Conjuntos
349
Edificios
14.291
Departamentos



Área Terreno: 1.833.621 m²
Área Primer Nivel: 150.407 m²
Área Construida: 1.267.808 m²

1966 - 1973

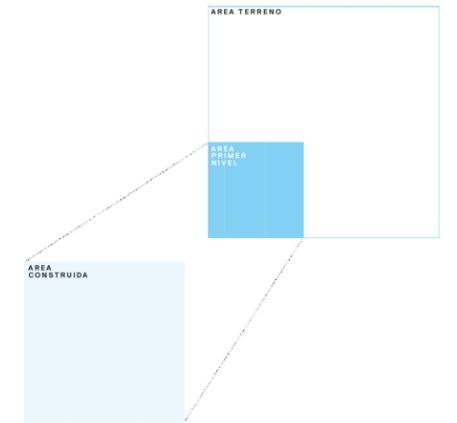
42
Conjuntos
1.143
Edificios
18.288
Departamentos



Área Terreno: 1.811.817 m²
Área Primer Nivel: 291.855 m²
Área Construida: 1.126.068 m²

1984 - 2004

202
Conjuntos
6.094
Edificios
83.520
Departamentos



Área Terreno: 8.332.532 m²
Área Primer Nivel: 1.407.813 m²
Área Construida: 3.970.118 m²

TOTALES

277
Conjuntos
7.790
Edificios
125.488
Departamentos

Área Terreno: 29.939.093 m²
Área Primer Nivel: 2.186.965 m²
Área Construida: 6.978.792 m²

Tipos de emplazamiento y agrupaciones de los conjuntos sociales en altura (MINVU)

1º Complemento de manzanas



Conjunto Villa Compañero Ministro Cortés
Comuna Año
Las Condes 1969



Conjunto Conjunto Las Codornices
Comuna Año
Macul 1985



Conjunto Conjunto Nueva Independencia
Comuna Año
Lo Espejo 1977



Conjunto Conjunto habitacional El Libano
Comuna Año
Santiago 1979

2º Adaptados a la trama existente



Conjunto Conjunto Carlos Pezoa
Comuna Año
Quinta Normal -



Conjunto Conjunto Molineros Panificadores
Comuna Año
San Miguel 1957



Conjunto Conjunto Población Alessandri
Comuna Año
PAC 1967



Conjunto Conjunto Huelmul I, II y III
Comuna Año
Pudahuel 1911-1943-1946

3º Dispersos en espacios abiertos



Conjunto Conjunto Villa México
Comuna Año
Cerrillos 1969



Conjunto Conjunto Población Manuel Rodríguez
Comuna Año
Lo Prado 1977



Conjunto Conjunto Población Santa Olga
Comuna Año
Lo Espejo 1970



Conjunto Conjunto Población Arauco
Comuna Año
Santiago 1945

4º Configuración de macromanzanas



Conjunto Conjunto Cardenal Silva Henríquez. Etapa I
Comuna Año
Cerrillos 1999



Conjunto Conjunto Población Juan Antonio Ríos 3B
Comuna Año
Cerrillos 1959



Conjunto Conjunto Ex Tupac Amaru
Comuna Año
Recoleta 1971



Conjunto Conjunto Población Pudahuel Sector D y F
Comuna Año
Pudahuel 1971

Los conjuntos sociales en altura: sus formas y límites

Con la implementación de la vivienda en altura como tipología optimizar el uso del suelo y reducir el déficit habitacional, es posible observar como la trama urbana tradicional empieza a presentar modificaciones significativas. Según el MINVU^{1.31}, es posible dividir en cuatro las formas que los conjuntos habitacionales se emplazan en la ciudad. La primera: bloques como unidades de encaje que completan la manzana; la segunda: bloques como unidades perimetrales adaptados al trazado preexistente configurando un interior abierto; la tercera: bloques como unidades compactas autónomas emplazadas en espacios abiertos; y la última: pérdida de la manzana tradicional a través del uso de la macro manzana para configurar los grandes proyectos residenciales^{1.32}.

Los conjuntos se conciben inicialmente como espacios abiertos, que, si bien en algunos casos no dan continuidad a la trama territorial, estos permiten el tránsito libre de forma peatonal. Las formas en que estos se delimitan son variadas, pero entre las más comunes, se observan límites formados por infraestructuras viales, equipamiento público u otros conjuntos residenciales^{1.33}. Si bien los límites originales se mantienen, se han sumado nuevos elementos que demarcan aun más el borde entre lo privado y lo público. Dichos elementos, surgen de diversas necesidades tales como la seguridad (rejas, muros), necesidad de área habitable (ampliaciones de viviendas) o por necesidades programáticas (locales comerciales).

Los conjuntos sociales en altura en los barrios

Como ya se mencionó, ahora los conjuntos demarcan físicamente los límites de su propiedad, quedando aislados casi por completo del entorno inmediato. Ante el fenómeno de auto aislamiento que presentan los conjuntos, Jacobs^{1.34} considera como errónea la idea de pensarlos como componentes aislados del resto del territorio y que, por el contrario, los conjuntos habitacionales deben integrarse con el entorno urbano y de ese modo construir barrios de calidad no solamente en el ámbito físico, sino también social y económico. Contrario a lo anterior, la autora señala que

los iniciativas o programas que promueven la regeneración barrial y mejoramiento de conjunto caen en el error de demarcan aun más el límite entre ambos territorios.

Producto de lo anterior, los conjuntos se perciben como un grupo de piezas aisladas generando barrios segmentados. Gehl^{1.35} ve esto como una acción negativa que atentan contra el desarrollo de los barrios ya que considera los bordes del barrio-conjunto como el espacio de mayor actividad en las zonas residenciales. Es por ello que, contrario a realizar cortes abruptos utilizando muros ciegos o portones, deben fomentarse espacios de transición como plazas, jardines, galerías, etc. de acuerdo a las cualidades físicas existentes. La creación de estos espacios transitorios facilita la relación de la diversidad de actores que coexisten en un mismo barrio. Para Tapia y Araos^{1.36}, la escala barrial es clave para propiciar cambios significativos en el entorno urbano ya que por un lado esta contiene unidades territoriales de menor tamaño como conjuntos, piezas vecinales y lotes además entidades conformadas por la sociedad civil como las juntas vecinales.

En conclusión, puede señalarse que es de vital importancia abordar los espacios de transición entre barrio y conjunto dado los elementos que aquí se generan son determinantes en la calidad de vida de los habitantes. Entonces, tal como lo sugiere Jacobs, cualquier iniciativa de que tenga como finalidad el mejoramiento de conjuntos y barrios debe prestar especial consideración a estos espacios.

1.31_MINVU. *Vivienda social en copropiedad: Memoria de tipologías en condominios sociales*. Santiago, Chile.

1.32_Ibid.

1.33_Ibid.

1.34_JACOBS, Jane. *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitán Swing, 2011, p.431.

1.35_GEHL, Jan. *Ciudades para la gente*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ediciones Infinito, 2014, p.72-82

1.36_TAPIA, ARAOS, FORRAY, GIL & MUÑOZ. Op. Cit.

3. Regeneración de barrios

El detrimento actual de los conjuntos de vivienda social se debe a que, desde la concepción del proyecto no existió un plan de mantenimiento y gestión sostenida. Este problema repercute sobre las edificaciones que, en condiciones obsoletas, no logran acoplarse a las necesidades de los usuarios (Dunowicz & Hasse, 2005). Según Dunowicz y Hasse (2005), no existe un modelo definitivo para la gestión habitacional, de hecho, deben considerarse factores físico espaciales de los inmuebles y de relación con su entorno para determinar qué modelo se acopla a las características del lugar. Para los autores, una gestión administrativa sostenible debe incluir la participación efectiva de los residentes y un plan de financiamiento eficaz.

Para (Mourello & Di Naani, 2011) un proceso de regeneración urbana eficiente para operar en barrios deteriorados debe de enfocarse en dos situaciones importantes: primero, en generar instancias que favorezcan el trabajo de actores clave en las diferentes etapas; segundo, en que la propuesta técnica y teórica del plan debe someterse al seguimiento posterior que permita la retroalimentación y mejoramiento de esta. En el primer caso, diferentes ciudades del Norte Global donde se han practicado intervenciones de regeneración urbana dan cuenta que, los gobiernos locales han cedido a alianzas con el sector privado inmobiliario. Sin embargo, en muchos casos las autoridades locales han perdido autoridad y han sido absorbidas por la contraparte. Nuevas iniciativas de reactivación económica buscan atraer inversión privada a barrios deteriorados, con ciertas viabilidades ofrecidas por los gobiernos locales, las cuales consisten en la facilitación de procesos administrativos, fiscales y económicos (Mourello & Di Naani, 2011).

Igualmente, la presencia en el territorio de organizaciones del tercer sector, cómo asociaciones y fundaciones sin fines de lucro funcionan bajo el concepto de la economía social (Monzón, 2006), han demostrado ser impulsadoras de desarrollo local (Moral & Jurado, 2006). El desarrollo local puede beneficiar a la población residente a través del aprovechamiento

de capital humano del lugar, lo cual genera un intercambio de beneficios o conocimientos entre la entidad no gubernamental y los vecinos (Vazquez Barquero, 2005) en (Moral & Jurado, 2006). Un ejemplo urbano de economía social se da en Barcelona, donde por medio de la inclusión en el territorio de diferentes asociaciones acopladas a los sectores económicos predominantes en la localidad, se han detonado actividades comunitarias autogestionadas de cooperativismo y de producción y consumo sostenible (i Acedo & Montes, 2016)

Por otro lado, en Chile la propuesta de política pública que Tapia, Araos, Forray, Gil, & Muñoz (2019) plantean, pone sobre la palestra la regeneración barrial como una solución sostenible que específicamente se enfoca en la antigua política habitacional de los lotes 9x18. Los autores exponen la contextualización del caso apoyados en tres problemáticas generales: el allegamiento, el crecimiento habitacional y la desarticulación de los programas de subvenciones estatales entre la escala barrial y habitacional. En este sentido, Tapia et. al. (2019) proponen un tipo de regeneración que supera el espectro físico de esta y que se direcciona hacia una operación urbana integral, capaz de fomentar la movilización vecinal y el capital social de los barrios. Para lograr el éxito en este tipo de intervención se deberán considerar problemas estructurales que están afectando la calidad de vida de los habitantes, la creación de un “modelo de gobernanza colaborativa” (p.328) y diversidad de los grupos familiares.

Cabe agregar, que la investigación de Tapia et. al. (2019) reconoce los esfuerzos institucionales en programas de mejoramiento urbano. Sin embargo, el centralismo ejercido por el Ministerio de Vivienda resta autonomía a los gobiernos locales, quienes al encontrarse más cerca del territorio tienen el potencial de fomentar la acción colectiva de los barrios. Además, las características actuales de la aplicación individualizada de los subsidios se oponen a los objetivos de colectivización de la regeneración urbana-habitacional. Uno de estos objetivos se encamina a la densificación habitacional, la cual requiere del acuerdo formal entre vecinos para un resultado efectivo. Así, la coordinación vecinal puede construirse en tres escalas principales: barrial, vecinal y predial.

2

EL CASO:

Los emblemáticos Conjuntos CORVI 1010-1020

Introducción

Contexto histórico 30

Configuración territorial y espacial 32

Más allá de la descripción gráfica 34

Situación actual 42

Introducción

El presente capítulo parte con una síntesis del contexto en el cual surgen los bloques 1010-1020. Aborda la creación y transformación de las instituciones de Estado para regular la vivienda y su papel en la ejecución de los planes habitacionales. Posteriormente, se profundiza en la descripción del caso de estudio detallando las configuraciones territoriales que formaron en la Región Metropolitana, las características espaciales y estructurales por las que destacan actualmente. Por último, a través de un levantamiento fotográfico, se muestra el estado actual de bloques CORVI en diferentes regiones de Chile y del conjunto sobre el cual se desarrollará la propuesta del proyecto final.



F.2

F.3



F.1

1. Contexto histórico

Los bloques CORVI 1010-1020 surgen entre los años 1966 y 1967, en un período marcado por las relevantes características constructivas que se impregnaban en los productos habitacionales entregados por el Estado.

El rápido crecimiento de la población principalmente urbana que tuvo lugar en la década de los cincuenta dio como resultado un aumento del déficit habitacional. Para dar respuesta a este fenómeno, se hace necesaria la creación de nuevos instrumentos legales, institucionales y de gestión. Por tanto, se combinan la Caja Habitacional y la Corporación de Reconstrucción y Auxilio^{2.1}, dando origen en 1953 a la Corporación de Vivienda CORVI. A esta institución se le designaron nuevas atribuciones que buscaban aminorar la creciente crisis habitacional. En el mismo año se implementa el Plan Nacional de la Vivienda, enfocado en ofrecer soluciones de habitacionales a los grupos sociales con menos recursos económicos. Este programa nacional considera la vivienda en altura como una opción viable y que, a la vez, gatilla el protagonismo de la industrialización de la producción tanto de materiales constructivos como de unidades habitacionales^{2.2}.

Pese a las altas expectativas generadas por el primer plan habitacional, las proyecciones para la producción de vivienda no son alcanzadas sino hasta finales de la década de 1950, donde se logra construir la mayor cantidad de viviendas públicas hasta la fecha^{2.3}. Este crecimiento en la producción de viviendas se adjudica a la reestructuración que se realiza a través del Plan Habitacional de Chile en 1959; el cual se busca, entre otras cosas, aumentar el involucramiento de la empresa privada en la construcción de viviendas^{2.4}. Con el nuevo plan, el enfoque racionalizado e industrializado que se venía gestando toma fuerza y termina por consolidarse. Además, se adoptan características del Movimiento Moderno que se implementa en ciudades europeas y así se “termina por convertir el desarrollo de la vivienda pública en un símbolo de modernización social, económica y tecnológica que se proyecta de manera integral, valorando su diseño, calidad y materialidad”^{2.5}. La tendencia modernista se manifiesta formalmente

en construcciones de torres, barras horizontales o bloques independientes.

Desde inicios de la década de los sesenta, se observa un incremento en la implementación de bloques habitacionales de mediana altura (Colectivos 1002, 1006, 1007, 400 y 500), todos ellos bajo la idea de estandarización con intenciones de replicabilidad a futuro. Sin embargo, pese a la existencia de esos modelos y ante la necesidad de ofrecer soluciones para a las familias afectadas por las inclemencias del invierno de 1965, se elabora dentro de los talleres de la CORVI dos nuevas tipologías: 1010 y 1020. La primera tipología diseñada por Walterio González y Sergio Moreno; mientras que, la segunda por Jaime Perelman y Orlando Sepúlveda^{2.6}; ambas propuestas de planta rectangular, cuatro niveles y un total de dieciséis departamentos. Estas propuestas perfeccionan todos los lineamientos con los que se había trabajado hasta ese entonces; y, además, vincula fuertemente la variable económica con el diseño. En este sentido, “los colectivos 1010-1020 pasan a ser el aporte más representativo en la búsqueda por integrar al diseño las formas de producción y el uso racional de materiales”^{2.7}. El proyecto de los bloques CORVI 1010-1020 es apoyado bajo el esquema de financiamiento del Plan de Ahorro Popular^{2.8}. En efecto, los bajos costos de construcción, le atribuyen a los bloques ser replicados en diferentes ciudades del país a pesar de haber sido concebidos únicamente para Santiago. No obstante, es indiscutible la calidad que presentaron y que contrasta con proyectos posteriores que revelan problemas en poco tiempo^{2.9}.

2.1_Dos agencias involucradas en la solución del problema de la vivienda en Chile que nacieron en la segunda mitad de la década de 1930 (Hidalgo, 2005).

2.2_BUSTOS, Mónica. «La racionalización de la producción habitacional. La formación de las tipologías colectivas.» En *Vivienda social en copropiedad*. 153-314. MINVU 2014.

2.3_HIDALGO, Rodrigo. Op. Cit.

2.4_BUSTOS, Mónica. «La racionalización» Op. Cit.

2.5_BUSTOS, Mónica. «Los conjuntos colectivos como resultado de la formación de una concepción de vivienda pública (1936-1952).» En *Vivienda social en copropiedad*. MINVU 2014. p.134.

2.6_COSTAS, Montserrat & TORRENT, Horacio. «Patrimonio moderno y proyecto urbano: Los colectivos 1010/1020 y los desafíos de su conservación.» *ARTEOFICIO*, n° 14 (2018). p.14.

2.7_BUSTOS, Mónica. «La racionalización de la producción habitacional.» Op. Cit. p.201.

2.8_Entidad creada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que, entre otras funciones, se encarga de crear nuevas tipologías de vivienda acorde a la condición socioeconómica de las familias.

2.9_HIDALGO, Rodrigo. Op. Cit.

Bloques CORVI 1010-1020 - Región Metropolitana

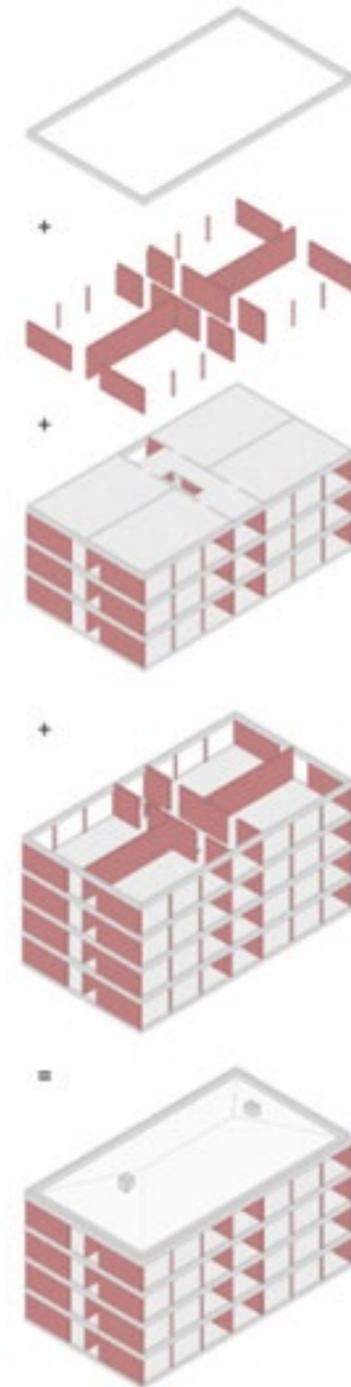


2. Configuración territorial y espacial

A mediados de los 60's, los desarrollos habitacionales de carácter masivo se empezaron a desarrollar en las periferias urbanas. La razón principal de dicha proliferación se debe a la disponibilidad de grandes extensiones de suelo y al bajo precio respecto a otros sitios mejor localizados. En este sentido, el emplazamiento de los colectivos 1010-1020 se encuentra fuertemente ligado al trazado del anillo Américo Vespucio (figura F.4) en algunos tramos se forman hileras de bloques que siguen la forma de la vía^{2.10}, mismas que sirven de transición hacia otras construcciones de menor escala, generalmente compuestas por viviendas.

La configuración espacial en que se disponen los bloques es diversa y se modifica según el entorno, pues considera la escala de la infraestructura vial, áreas verdes o la forma y extensión del terreno; siendo estas últimas dos las que mayor influyen en la agrupación entre cada bloque^{2.11}. Siguiendo al autor y basándose en las articulaciones que define en su investigación, los esquemas de la figura F.6 ilustran de mejor manera casos que son de interés para esta investigación y que, serán abordados a profundidad en capítulos posteriores.

Al emplazarse en porciones de terreno de grandes dimensiones, son pocos los conjuntos en los que a razón de una agrupación logran generar zonas bien delimitadas que les facilita la gestión interna de los conjuntos. Contrario a ello en la actualidad, en la mayoría de los conjuntos prevalecen las particulares vastas áreas verdes en total abandono. Además, también se observan espacios residuales en los que se proyectaron programas específicos que no se construyeron y tampoco lograron consolidarse pasado el tiempo^{2.12}. A pesar de todo, tal como expresan Torrent y Costas las poblaciones formadas por los bloques 1010-1020 poseen "[...] un enorme potencial para ser parte de un nuevo urbanismo táctico que se proponga altos niveles de requalificación. Originalmente ubicados en la periferia, presentan hoy posiciones plenamente dotadas de urbanidad"^{2.13}.



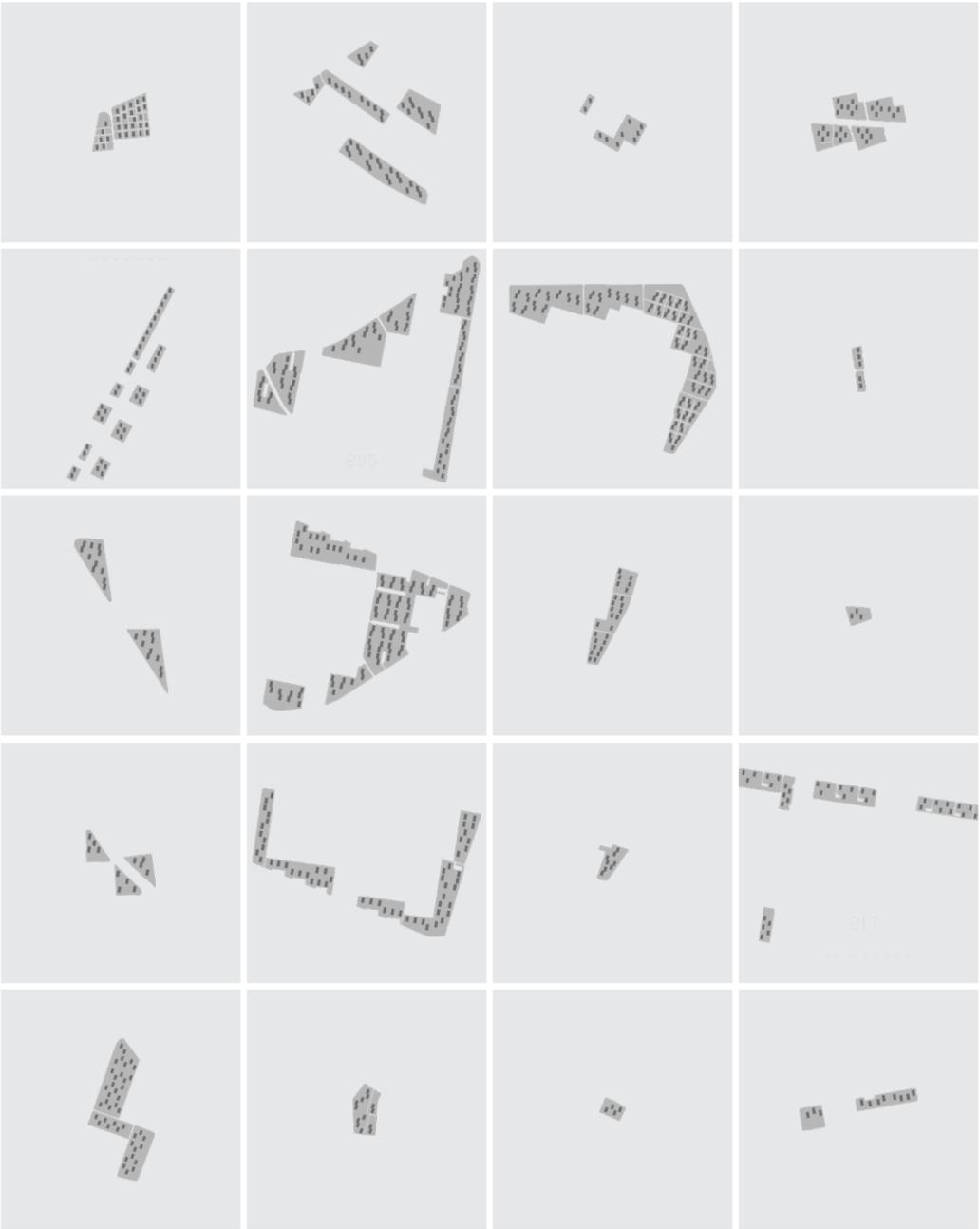
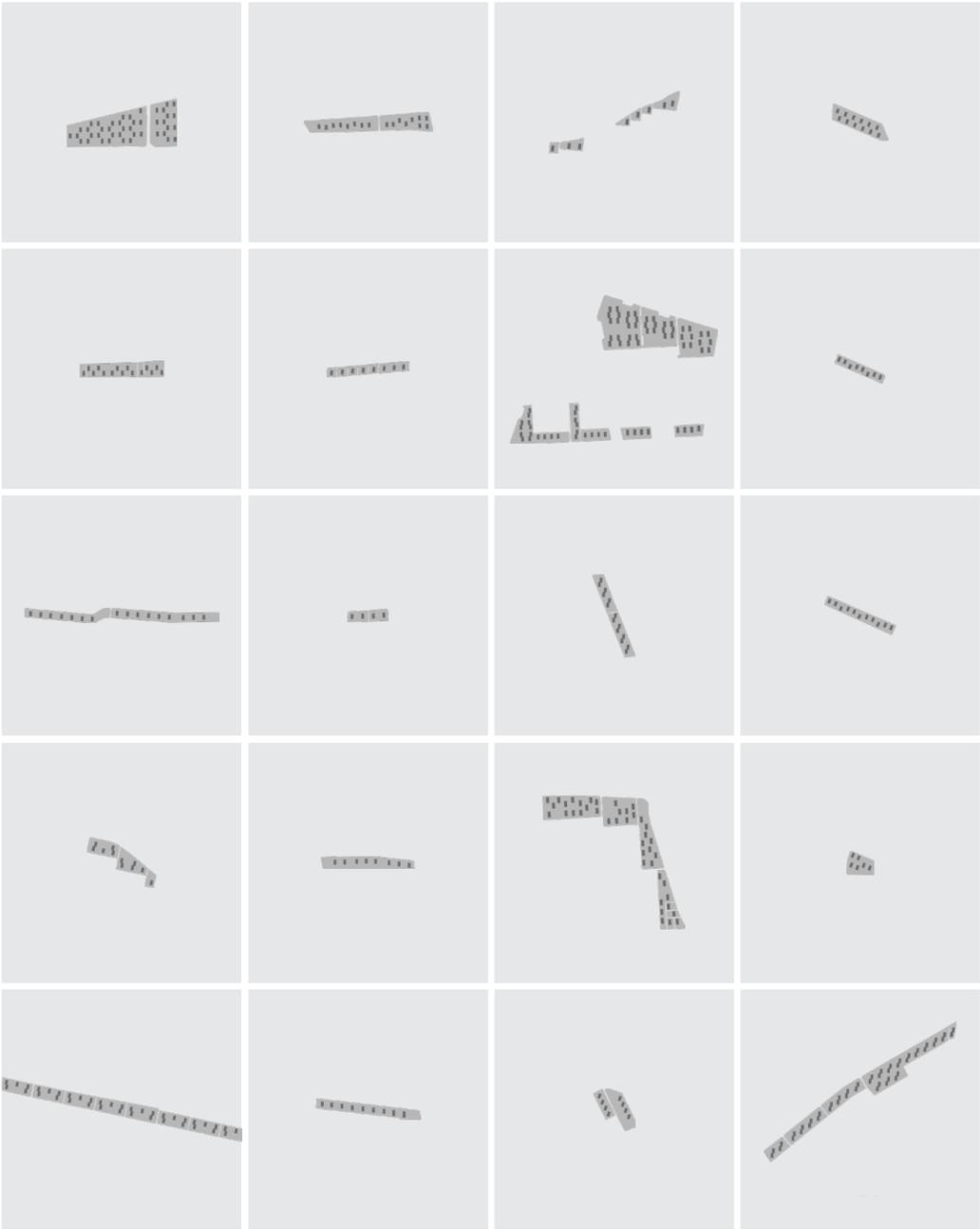
^{2.10}_HIDALGO, Rodrigo. Op. Cit.

^{2.11}_COSTAS, Montserrat. 1010/1020: El espacio público entre el bloque y la ciudad. Tesis de Magister--Pontificia Universidad Católica de Chile, 2017.

^{2.12}_COSTAS, Montserrat & TORRENT, Horacio. Op. Cit.

^{2.13}_Ibid. p.17

F.5_Axonométrica de estructura en bloque CORVI 1010. Muros de hormigón en color rojo.



3. Bloques 1010-1020, más allá de la descripción física

Los bloques 1010 cuentan con superficie neta **2.14** de 47,34 m2 para los departamentos tipo “A” y para los de tipo “B”, 54,10 m2. Por su parte, las áreas de los bloques 1020 van de 66,18 m2 para el departamento de menor tamaño y 75,36 m2 para el de mayor dimensión **2.15**. Para ambos casos, la distribución de los departamentos es la misma: del total de 16 unidades, 13 corresponden a la planta tipo “A”, mientras que, los 3 restantes corresponden al tipo “B”. Estos últimos, emplazados en los niveles 2, 3 y 4. Ahora bien, aunque se reconoce como positivo el hecho de que estas viviendas superan los metros cuadrados habitables de soluciones habitacionales entregadas posteriormente, la tipología 1010 no cumple con los estándares mínimos vigentes. Es decir, todas las viviendas del colectivo 1010 se encuentran por debajo de los 55 m2 estipulados en la Política Habitacional **2.16**. Desde ese punto de vista, las unidades tipo “A” se encuentran 7,56 m2 por debajo del estándar actual. En este sentido, es entendible que, a pesar de haber sobresalido por su calidad espacial en décadas pasadas, estos no logren satisfacer los estándares de vida de las familias contemporáneas. Por este motivo, se hace necesaria la búsqueda de estrategias que permitan a estas viviendas responder no solo a las necesidades espaciales internas, sino también abordarlas integralmente y volverlas protagonistas de los entornos urbanos consolidados en que se encuentran.

“[...] tener un balcón, una galería hacia afuera... algo bonito, algo que aporte a la vista. Pero bien hecho y no como esos que están acá al lado (refiriéndose a ampliaciones de bloques construidos en los noventa), eso nos ayudaría mucho porque daría más espacio, la vida nos cambiaría”.

Habitante de bloque 1010 y miembro de la Junta de Vecinos del Conjunto Pudahuel Sector D. Fuente propia: Reunión y entrevista con Junta Vecinal, noviembre 2019

“[...] no hay balcón y la ropa hay que ir la secando por partes, o por ejemplo si uno quiere maestrear no tiene dónde. También es un problema subir las escaleras para los que viven en el cuarto piso, que quizás cuando recibieron el departamento tenían 30 años, pero no es lo mismo ahora que tienen 70”.

Habitante de bloque 1020 en Condominio Araucarias, Temuco. Fuente: En entrevista en MINVU 2014.

Como ya se ha mencionado, estos colectivos forman grandes conjuntos que llegan a agrupar hasta 119 bloques del mismo tipo (Conjunto Villa Naciones Unidas en la comuna de Peñalolén). Por tanto, a raíz de sus limitadas dos ofertas tipológicas pueden llegar a generar homogeneidad no solamente en el paisaje urbano, sino también en la composición familiar de los habitantes de ese espacio de la ciudad. Además, también existe la posibilidad que los residentes conformen diferentes grupos familiares y por consiguiente se genere hacinamiento en algunas viviendas y subutilización de espacio en otras.

La rigidez tipológica que existe en estos conjuntos no permite el desarrollo de vecindarios heterogéneos de manera natural. Sin embargo, esto no debe su origen a la época en la que fueron construidos, pues al hacer una comparación con otros proyectos realizados en años similares, el contraste es evidente. Para sujetar el argumento anterior se puede mencionar la Villa Portales (1954) con treinta y seis tipologías, Villa Olímpica (1961) con catorce, nueve en San Eugenio y Villa Frei (1965) con ocho respectivamente **2.17**. Cabe recalcar que, a pesar de que los ejemplos anteriores poseen principios de racionalización, pertenecen a una categoría diferente en la que incluso se elabora un lenguaje diferente para emplazarse en la ciudad. Por tanto, debido a lo antes expuesto se sostiene que, la poca diversidad de tipos de vivienda obedece a una ecuación en la que predomina el factor económico y que, busca replicar de forma masiva una solución habitacional a bajo costo.

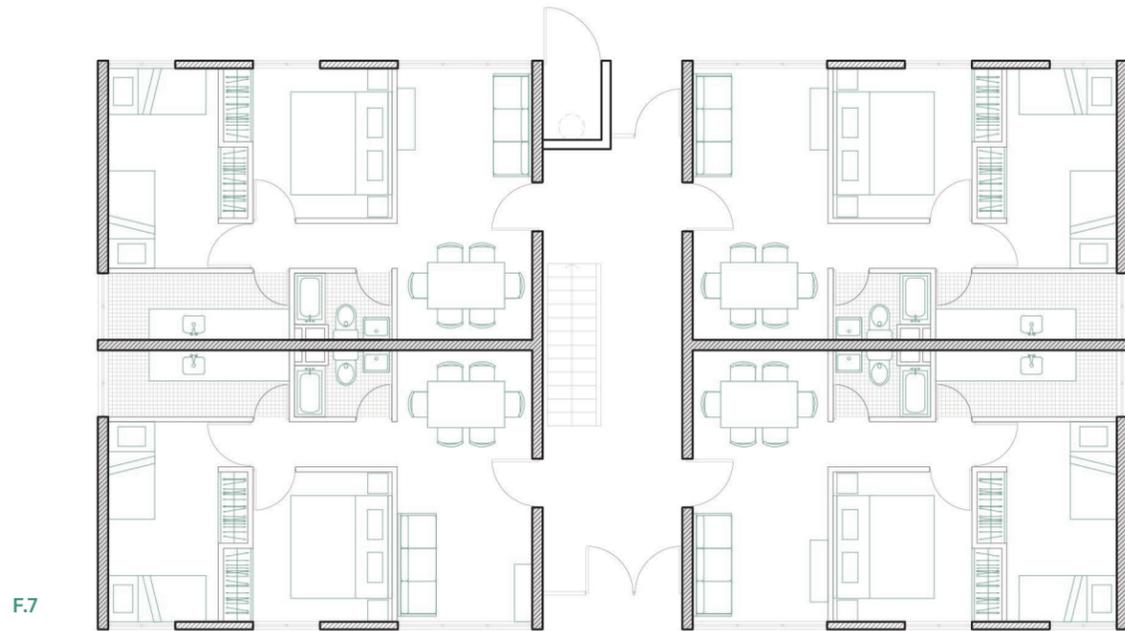
No	Tipo	Nombre del conjunto	Comuna	Dirección	N° Edificios	N° Deptos.	Año permiso	Sup. Terreno	Sup. Const.1er Piso	Sup. Construida
179	CORVI 1010	Población Pudahuel Sector D y F	Pudahuel	San Pablo 8355, Pudahuel	43	688	1971	60,520.00	9,580.40	37,428.49
180	CORVI 1010	Población Pudahuel Sector E	Pudahuel	José Joaquín Pérez 8498, Pudahuel	15	240	1969	13,563.00	3,342.00	13,056.45
181	CORVI 1010	Santa Corina A	Pudahuel	El Cobre 8670, Pudahuel	16	256	1977	31,913.10	3,564.80	13,926.88
182	CORVI 1010	Santa Corina B	Pudahuel	Corona Sueca 8384, Pudahuel	11	176	1977	19,545.05	2,450.80	9,574.73
183	CORVI 1010	Santa Corina C	Pudahuel	Avenida General Oscar Bonilla 8465, Pudahuel	52	832	1977	80,893.46	11,585.60	45,262.36
184	CORVI 1010	Población El Montijo	Cerro Navia	La Capilla 8230, Cerro Navia	17	272	1972	34,017.78	3,787.60	14,797.31
185	CORVI 1010	Villa Nueva California	Cerro Navia	Comandante Callejas 8027, Cerro Navia	8	128	1973	13,371.65	1,782.40	6,963.44
186	CORVI 1010	El Resbalón	Cerro Navia	Nenúfar 7828, Cerro Navia	4	64	1973	7,738.16	891.20	3,481.72
187	CORVI 1010	Conjunto ICena	Cerro Navia	Fleming 7316, Cerro Navia	8	128	1971	19,516.21	1,782.40	6,963.44
188	CORVI 1010	Población Digna Rosa	Cerro Navia	Ampere 1705, Cerro Navia	9	144	1973	18,973.93	2,166.14	8,522.41
189	CORVI 1020	Villa Carrascal	Cerro Navia	Valdivia 6722, Cerro Navia	8	128	1974	16,736.94	1,782.40	6,963.44
190	CORVI 1010	Villa Mexico	Cerrillos	Veracruz 639, Cerrillos	76	1,216	1969	124,716.05	20,312.54	80,612.02
191	CORVI 1010	Villa General René Schneider	Conchalí	Los Abetos 5800, Conchalí	14	224	1971	17,108.22	3,119.20	12,186.02
192	CORVI 1020	Villa Presidente Ibáñez	Conchalí	Julio Montt Salamanca 2006, Conchalí	42	672	1974	78,034.17	12,737.34	51,017.40
193	CORVI 1010	Barrio Juanita Aguirre al oriente de Centro Deportivo Conchalí	Conchalí	Granada 5879, Conchalí	8	128	1969	16,703.64	1,782.40	6,963.44
194	CORVI 1010	Barrio Vespucio Norte	Conchalí	Juan Muñoz 4768, Conchalí	12	192	1971	16,607.78	2,673.60	10,445.16
195	CORVI 1010	Población Arquitecto O'Herens Conchalí	Conchalí	Calle G 1134, Conchalí	8	128	1971	8,664.02	1,782.40	6,963.44
196	CORVI 1010	Población Arquitecto O'Herens Recoleta	Recoleta	Calle G 1012, Recoleta	11	176	1973	13,459.41	2,450.80	9,574.73
197	CORVI 1010	Barrio Salzborgo borde Vespucio Norte	Recoleta	Juan Cristóbal 4421, Recoleta	6	96	1974	9,568.08	1,336.80	5,222.58
198	CORVI 1010	Villa Canadá (en Villa Francia)	Estación Central	5 de abril 5103, Estación Central	46	736	1969	59,344.13	10,248.80	40,039.78
199	CORVI 1010	Villa Robert Kennedy	Estación Central	5 de abril 5060, Estación Central	28	448		31,146.76	6,238.40	24,372.04
200	CORVI 1010	Villa O'Higgins	La Florida	Panguipulli 8088, La Florida	38	608	1969	42,277.18	8,466.40	33,076.34
201	CORVI 1020	Barrio Chacón Zamora	La Florida	La Florida 5866, La Florida	25	400	1978	49,717.43	7,581.75	30,367.50
202	CORVI 1020	Villa España	La Florida	La Florida 7076, La Florida	8	128	1978	17,543.27	2,426.16	9,717.60
203	CORVI 1010	Población Santa Olga	Lo Espejo	Pdte Adolfo López Mateo 1710, Lo Espejo	42	672	1970	68,336.51	9,357.60	36,558.06
204	CORVI 1020	Población Lo Sierra C (Attilio Mendoza)	Lo Espejo	Av. Américo Vespucio 39, Lo Espejo	45	720	1976	82,868.82	13,647.15	54,661.50
205	CORVI 1010	Población Jaime Eyzaguirre	Macul	Av. Américo Vespucio 1709, Macul	94	1,504	1974	153,882.55	23,518.24	92,837.06
206	CORVI 1020	Villa Los Jardines Ex Jaime Eyzaguirre	Nuñoa	Av. Grecia 5207, Nuñoa	74	1,184	1974	165,773.22	22,441.98	89,887.80
207	CORVI 1020	Villa Frei Sector 4	Nuñoa	Av. Américo Vespucio 1275, Nuñoa	71	1,136	1969	103,386.83	21,532.17	86,243.70
208	CORVI 1010	Barrio Doctor Luis Blisquert	Nuñoa	Los Tres Antonios 1056, Nuñoa	13	208	1971	18,473.51	2,896.40	11,315.59
209	CORVI 1010	Población Dávila	Pedro Aguirre Cerda	Alhué 2640, Pedro Aguirre Cerda	10	160	1951	18,181.49	2,228.00	8,704.30
210	CORVI 1010	Villa Naciones Unidas	Peñalolén	Tobalaba 10125, Peñalolén	119	1,904	1971	158,048.18	26,513.20	103,581.17
211	CORVI 1010	Población Lo Hermida	Peñalolén	Tobalaba 11277, Peñalolén	26	416	1979	33,188.23	5,792.80	22,631.18
212	CORVI 1010	Barrio La Faena	Peñalolén	Tobalaba 10979, Peñalolén	8	128	1971	10,687.73	1,782.40	6,963.44
213	CORVI 1010	Villa Catamarca	Quinta Normal	Av. Carrascal 5854, Quinta Normal	4	64	1971	5,920.37	891.20	3,481.72
214	CORVI 1010	Villa Joaquín Edwards Bello	San Joaquín	Av. Departamental 240, San Joaquín	27	432	1970	50,821.63	6,015.60	23,501.61
215	CORVI 1010	La Legua Emergencia	San Joaquín	Av. Sta. Rosa 3320, San Joaquín	5	80	1970	6,480.84	1,114.00	4,352.15
216	CORVI 1010	Villa Lautaro	San Joaquín	Av. Departamental 350, A, San Joaquín	3	48	1969	6,142.82	668.40	2,611.29
217	CORVI 1010	Población La Bandera	San Ramón	Av. Ossa 1869, San Ramón	49	784	1975	87,639.07	17,453.42	42,651.07
218	CORVI 1020	Población Nonato Coo	Puente Alto	Domingo Tocornal 279, Puente Alto	11	176	1974	12,661.67	3,335.97	13,361.70
219	CORVI 1020	Manzana entre Gran Avenida, Lo Blanco, Alonso Coronas y Luis	San Bernardo	Luis de Toledo 13438, San Bernardo	13	208	1974	17,373.01	3,942.51	15,791.10
220	CORVI 1020	Villa Santa María	San Bernardo	Gran Avenida Jose Miguel Carrera 14000, San Bernardo	16	256	1970	23,643.19	4,852.32	19,435.20

2.14_ Superficie que consta únicamente del área habitable del departamento, se excluyen los espacios comunes.

2.15_ Corporación de la Vivienda. *Tipología de viviendas racionalizadas 1966-1972.* Valparaíso, Chile: Universidad de Chile. Depto. de Diseño Industrial. 1972. p.36-42.

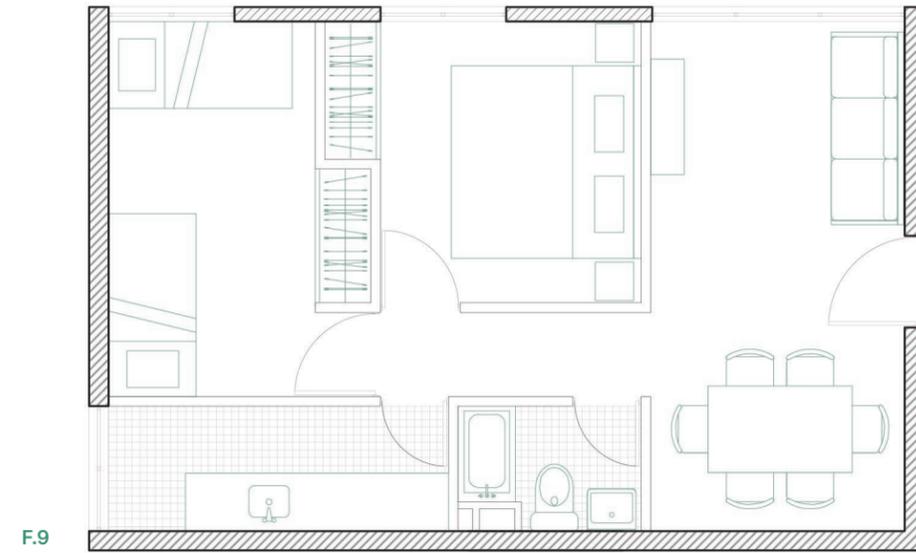
2.16_ *Vivienda social en copropiedad: Memoria de tipologías en condominios sociales.* Santiago, Chile: Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios, 2014.

2.17_ BUSTOS, Mónica. «La racionalización de la producción habitacional.» Op. Cit.



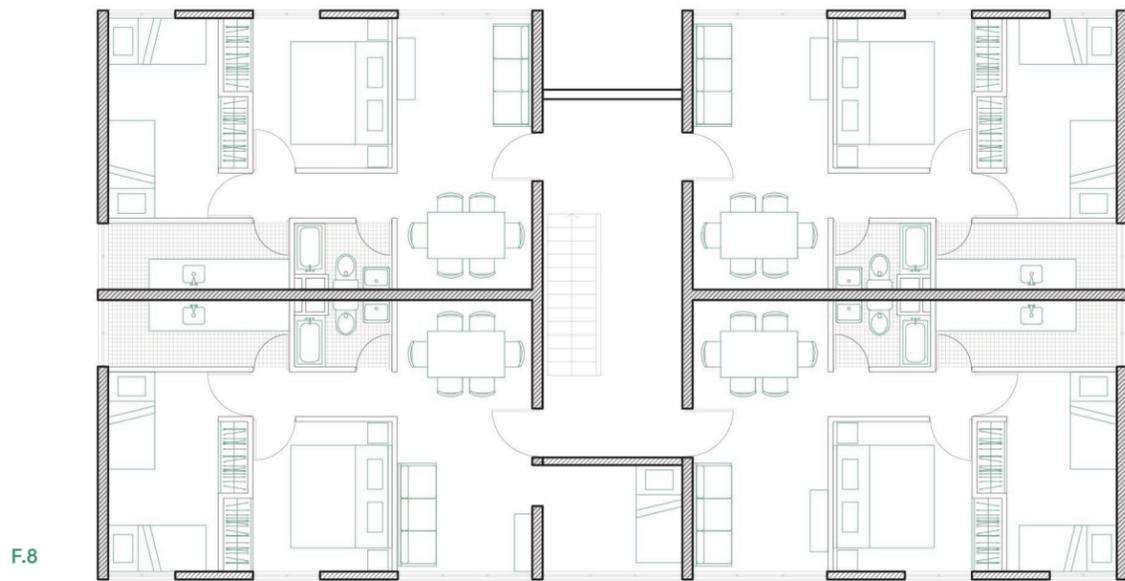
F.7

Planta Arquitectónica
Nivele 1



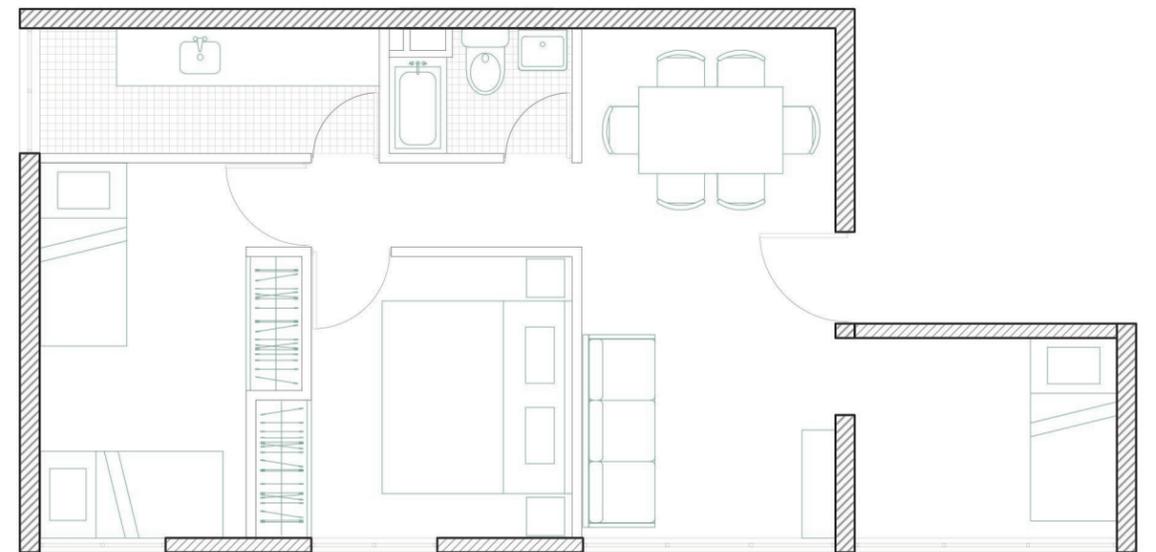
F.9

Planta Arquitectónica
Departamento Tipo A
Área = 47.34 m²



F.8

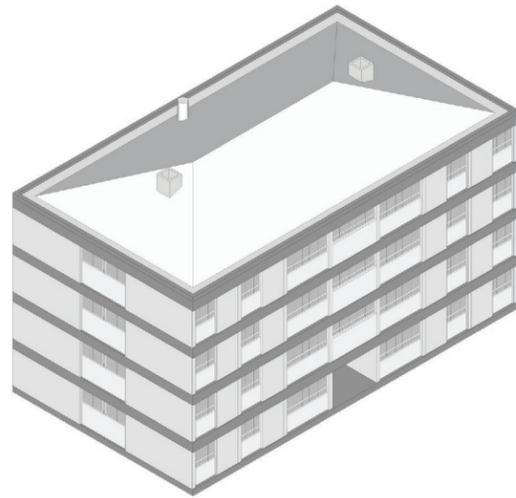
Planta Arquitectónica
Niveles 2 - 4



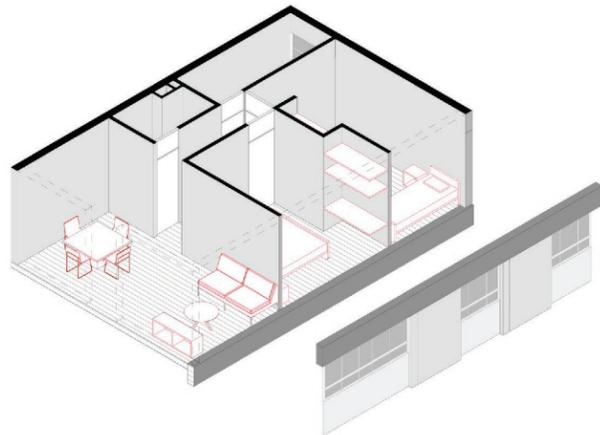
F.10

Planta Arquitectónica
Departamento Tipo B
Área = 54.10 m²

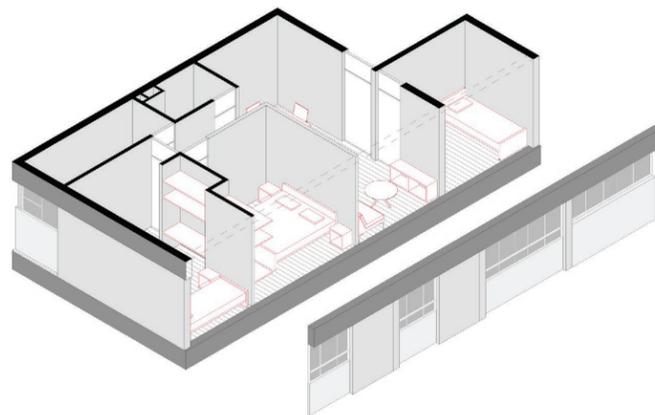
Axonométrica
Bloque CORVI 1010



Axonométrica
Departamento Tipo A



Axonométrica
Departamento Tipo B

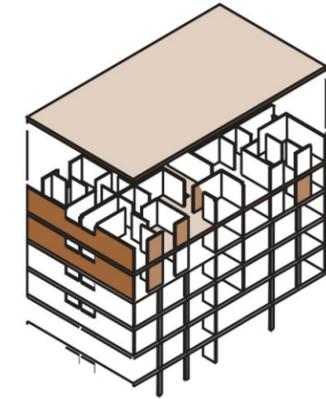


F.11

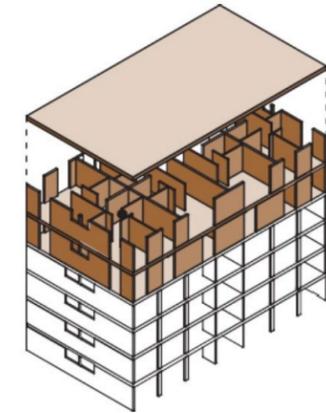
Ante el hecho de ser una solución con un precio por debajo al de construcciones similares, no debe entenderse que los bloques 1010-1020 redujeron su calidad. De hecho, “La racionalización del diseño de los edificios y el alto estándar en las condiciones espaciales y constructivas, fueron definitivas en su éxito” ^{2.18}. El bajo costo de producción logrado se debe en parte a que, el diseño obedece a las dimensiones modulares de los materiales utilizados, con lo cual se lograba un mínimo porcentaje de desperdicio. El sistema constructivo lo componen “muros estructurales de hormigón armado dispuestos paralelamente, constituyendo los muros medianeros entre departamentos como dos dobles “T”, que permiten la liberación de la planta y la fachada” ^{2.19}.

Continuando con el sistema constructivo, de acuerdo con el estudio de factibilidad estructural sobre los bloques CORVI 1010 realizado por Schmitt y otros profesionales diversos ^{2.20}, se demuestra que es viable realizar ampliaciones en los niveles superiores de los edificios sin que estas afecten el comportamiento estructural inicial. El análisis considera dos propuestas, la primera considera ocho nuevos departamentos y la segunda únicamente cuatro en forma de dúplex, cabe mencionar que la materialidad propuesta para las ampliaciones considera muros livianos y entrepisos con estructura de madera, con el fin de generar el menor impacto en las paredes existentes. Por esto mismo, los resultados del estudio reflejan que el comportamiento de los nuevos elementos superiores tendría un comportamiento diferente y es necesario realizar futuras investigaciones en esa dirección.

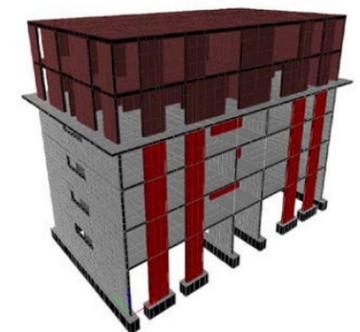
Por todo lo expresado anteriormente, los bloques 1010-1020 representan un hito en la historia de las políticas de vivienda social en altura para Chile; la calidad integral de estas soluciones habitacionales desapareció paulatinamente tras el inicio del período militar ^{2.21} y nunca más volvió a ser retomada en planes posteriores ^{2.22}.



F.12



F.13



F.14

^{2.18}_COSTAS, Montserrat & TORRENT, Horacio. Op. Cit. p.14.

^{2.19}_VIGOROUX, Orlando. Los edificios 1010 y 1020. Revitalización y mejoramiento del paisaje residencial. citado por: BUSTOS, Mónica. «La racionalización de la producción habitacional. La formación de las tipologías colectivas.» p.201.

^{2.20}_SCHMITT Cristián, CALDERÓN Sebastián, CÁRCAMO Sebastián, SANDOVAL, Cristián, CHATEAU, Francisco, y MARTÍNEZ, Paul. *Structural feasibility of timber-structured vertical expansions for social housing buildings in Chile*. 2018.

^{2.21}_Periodo que abarca desde el 11 de septiembre de 1973 hasta el 11 de marzo de 1990.

^{2.22}_RODRÍGUEZ, Alfredo, SUGRANYES, Ana. Op. Cit.

F.12_Opcion de ampliacion “tipo a”. Ocho departamentos iguales a los existentes.

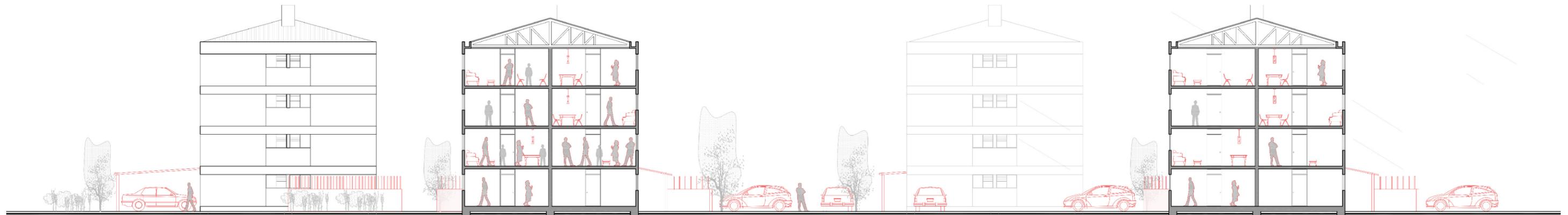
F.13_Opcion de ampliacion “tipo b”. Cuatro departamentos tipo dúplex.

F.14_Modelo para el analisis estructural. Concreto en color gris, mampostería color rojo y nueva estructura de madera en color café.



Elevación Típica
Conjuntos CORVI

F.15



Sección Típica
Conjuntos CORVI

F.16

Situación actual

A poco más de cinco décadas del inicio de construcción de los condominios 1010-1020, es inevitable que las condiciones físicas de los condominios no presenten muestras deterioro. Principalmente por las variables ambientales a las que se encuentran expuestos, pero además producto del poco o nulo mantenimiento recibido. Este último, como resultado de la débil administración y organización al interior de estos conjuntos de vivienda y la gran mayoría de los producidos por el Estado.

Deterioros y necesidades

Se observan diferentes niveles de obsolescencia en los elementos que componen la envolvente de los bloques, esta, dependiendo de la vida útil correspondiente al material. Generalmente los componentes más deteriorados son las cubiertas, ventanas e instalaciones hidráulicas y otros en su mayoría que forman parte de los bienes comunes. Por otro lado, los elementos estructurales ponen en evidencia la calidad constructiva que se consolidó y caracterizó a la vivienda social en la década de los sesenta. Esto debido a que a través de estudios recientes se sabe que su estructura podría soportar la construcción de hasta dos niveles más con un sistema liviano.

Intervenciones actuales

En la actualidad, se reconoce que gran parte de la población vive en condóminos, muchos de los cuales fueron producto de iniciativa públicas en décadas anteriores, se calcula que en la región metropolitana existen alrededor de 695 conjuntos sociales. En ese sentido el Estado ha creado programas que focalizan sus esfuerzos en prevenir el deterioro y al mismo tiempo mejorar la calidad de los barrios en los que se emplazan.

Es importante reconocer que, con las acciones desarrolladas por estos programas ha sido posible sustituir elementos en estado obsoleto, sin embargo, es necesario advertir que estas no logran

abordar otras necesidades más complejas con las que se puede crear un impacto mayor no solo en los habitantes sino también a los barrios.

En relación a esto, el Informe de Gestión Ministerial de Mejoramiento y Regeneración de Condominios de Viviendas 2014-2018, reconoce que si bien se ofrecen beneficios para ampliaciones en los conjuntos, estas son acciones que requieren de una gran coordinación y entre las entidades asesoras y los mismos habitantes, en ese sentido INVI 2018, hace énfasis en que se debe dotar a las comunidades de propietarios de herramientas efectivas que ayuden a consolidar su gestión y mediación con agentes externos e internos que posibiliten resolver los conflictos presentes.

Levantamiento fotográfico situación actual bloques CORVI 1010-1020

F.17_ Bloque frente a circulación vehicular, con intervenciones de pintura y rejas en zonas perimetrales.



F.17

F.20_ Deterioro físico en la envolvente del bloque. Se observan las intervenciones individuales por parte de los copropietarios.



F.20

F.18_ Espacio publicitario hacia un área de estacionamiento en conjunto de Antofagasta.



F.18

F.21_ Fachada lateral de bloque con espacio publicitario disponible orientado hacia avenida de circulación principal.



F.21

F.19_ La ausencia de un espacio interior para realizar actividades de servicio obliga a los habitantes a utilizar espacios exteriores improvisados.



F.19

F.22_ Utilización de espacios interiores para solventar la ausencia de un área específica para secado de ropa. Interior Bloque 1010.



F.22



F.23



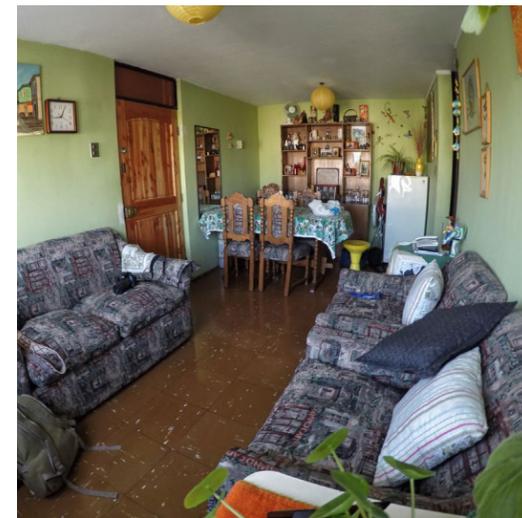
F.24



F.25



F.26



F.27



F.28

F.23_ Apropiación parcial del primer nivel e instalaciones de antenas satelitales.

F.25_ Vista interior, living y comedor de bloque CORVI 1010

F.24_ Reja perimetral en la totalidad del primer nivel, se observa también el shaft de basura.

F.27_ Vista interior, living y comedor de bloque CORVI 1010

F.25_ Apropiación destinada para estacionamiento privado de algunos departamentos.

F.28_ Interior con vista hacia la ventana del living-comedor

Levantamiento fotográfico situación actual bloques Población Pudahuel Sur

F.29_ Infraestructura de transporte público frente a conjunto.



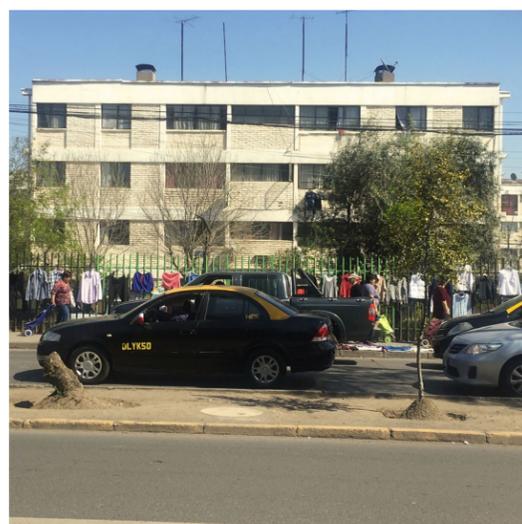
F.29

F.32_ Comercio informal en perímetro del conjunto. Los comerciantes utilizan la reja como apoyo.



F.32

F.30_ Vía de circulación secundaria y comercio informal en el borde del conjunto.



F.30

F.33_ Apropiación de áreas verdes para estacionamiento de vehículos.



F.33

F.31_ Vehículos en áreas verdes interiores y juegos de niños.



F.31

F.34_ Vía de circulación principal y rejas perimetrales en el conjunto.



F.34

Caso Específico: Población Pudahuel Sur, Sector D y F

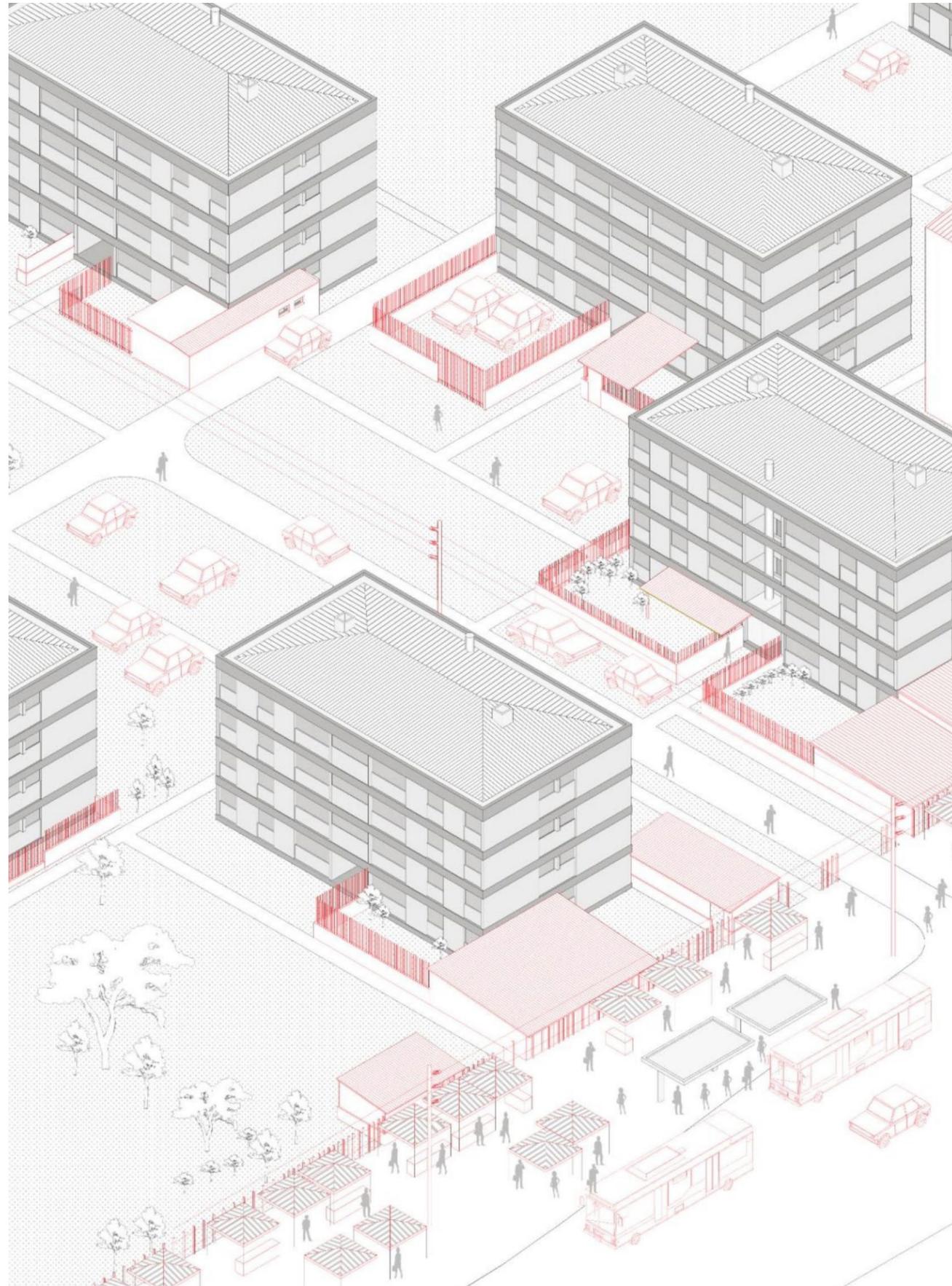


F.35

Ubicación y características generales

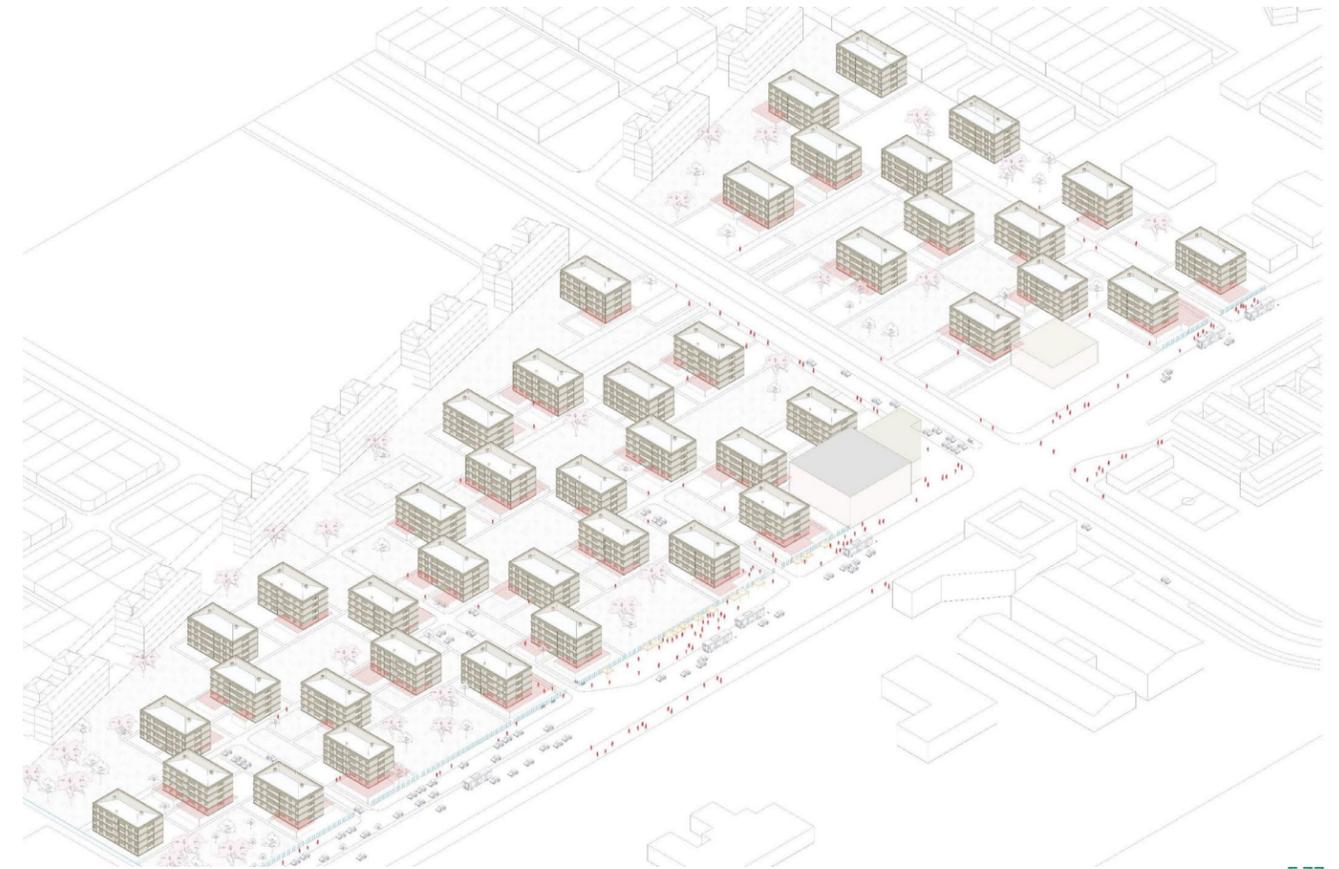
La Población Pudahuel Sur fue construida en el año de 1971 por la Corporación de la Vivienda. Es atravesada por la Avenida Teniente Cruz, por lo que esta se divide en dos sectores. El "sector D" se ubica al poniente de la avenida, mientras que el "sector F" se emplaza al costado oriente. . Ambos sectores fueron proyectados con un área para desarrollo futuro de equipamiento que ahora es ocupado por desarrollos privados completamente desligados del conjunto. Cabe mencionar que, en un principio ambos sectores pertenecían a la comuna de Pudahuel, sin embargo, con la modificación de los límites comunales el sector F paso a formar parte de la comuna de Lo Prado.

Para desarrollar el proyecto se escoge este conjunto debido a que agrupa muchas de las situaciones que caracterizan al resto de conjuntos CORVI. Por ejemplo, se emplaza frente a vías de circulación principal (Avenida San Pablo), presenta grandes áreas de terreno subutilizadas con bordes perimetrales delimitados por rejas. El entorno urbano inmediato presenta vocación comercial con infraestructura de transporte público (Metro Línea 1, Estación Pudahuel). Por tanto, las propuestas que se generen para este conjunto podrían ser replicadas de forma parcial o total en otros conjuntos de esta misma tipología.



F.36

Situación Existente - Población Pudahuel Sur, Sector D y F Axonómicas



F.37

Características físicas

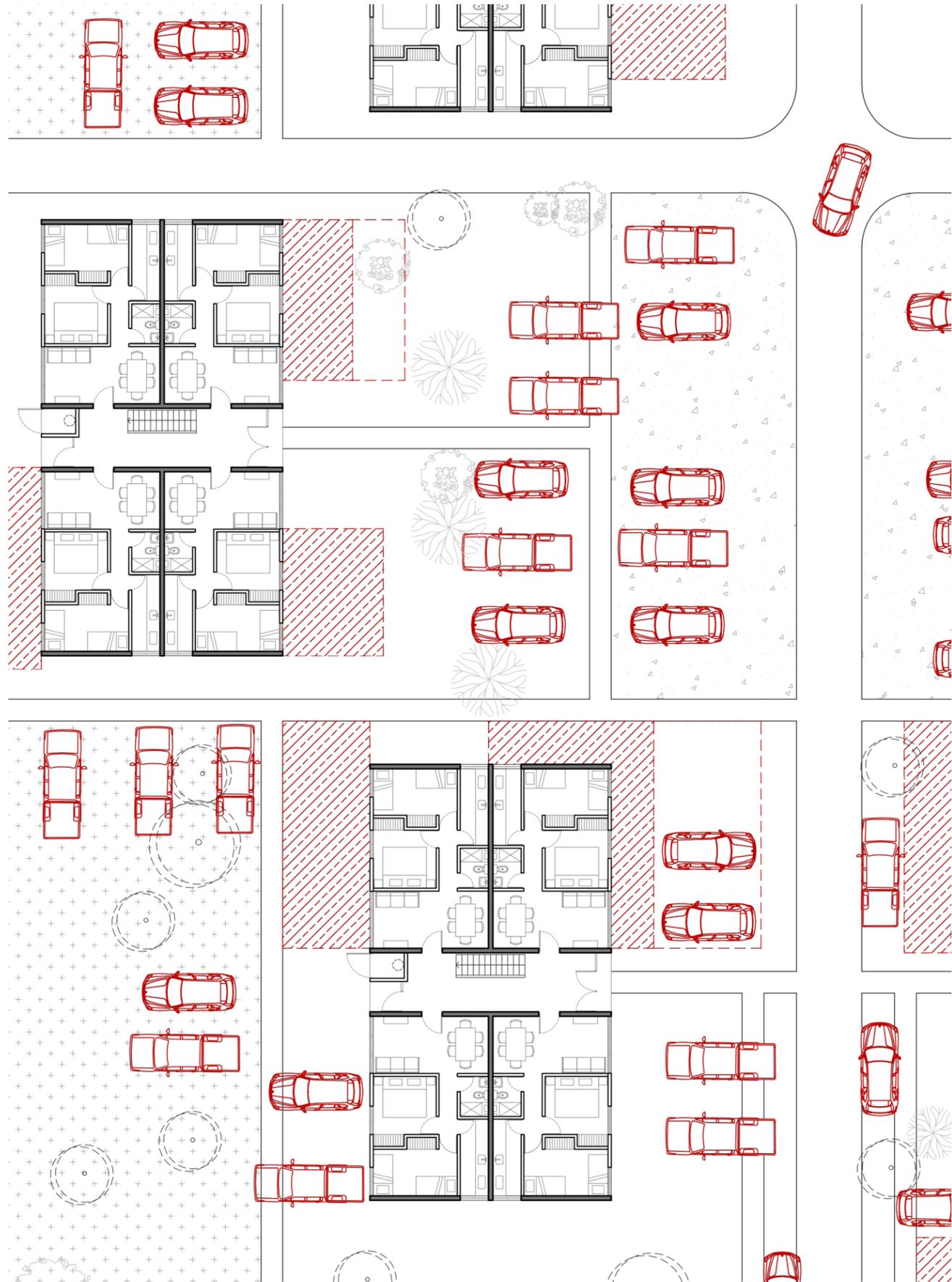
Este conjunto posee un área de terreno total de 60.520 m² que contiene 43 bloques. 29 de ellos en el sector D y los 14 restantes en el sector F. La cantidad total de departamentos es de 688, siendo 516 del "tipo A" (47.34) y 172 del "tipo B" (54.10 m²). A diferencia de otros condominios donde se combinan las tipologías y agrupaciones; en este caso todos corresponden al tipo CORVI 1010 y siguen un mismo patrón de agrupación (aislados y generando patios internos poco definidos).

La mayoría de los departamentos de primer nivel han realizado construcciones de ampliación. En algunos casos son ampliaciones de recintos

habitables, pero en su mayoría son extensiones que generan jardines privados o áreas para asegurar los vehículos de los propietarios. Para el caso de los bloques que se encuentran cerca a los bordes, las ampliaciones son utilizadas para albergar algún tipo de actividad comercial. Debido a que la Avenida San Pablo es sumamente transitada, la mayoría de las apropiaciones en el conjunto se observan en este borde.

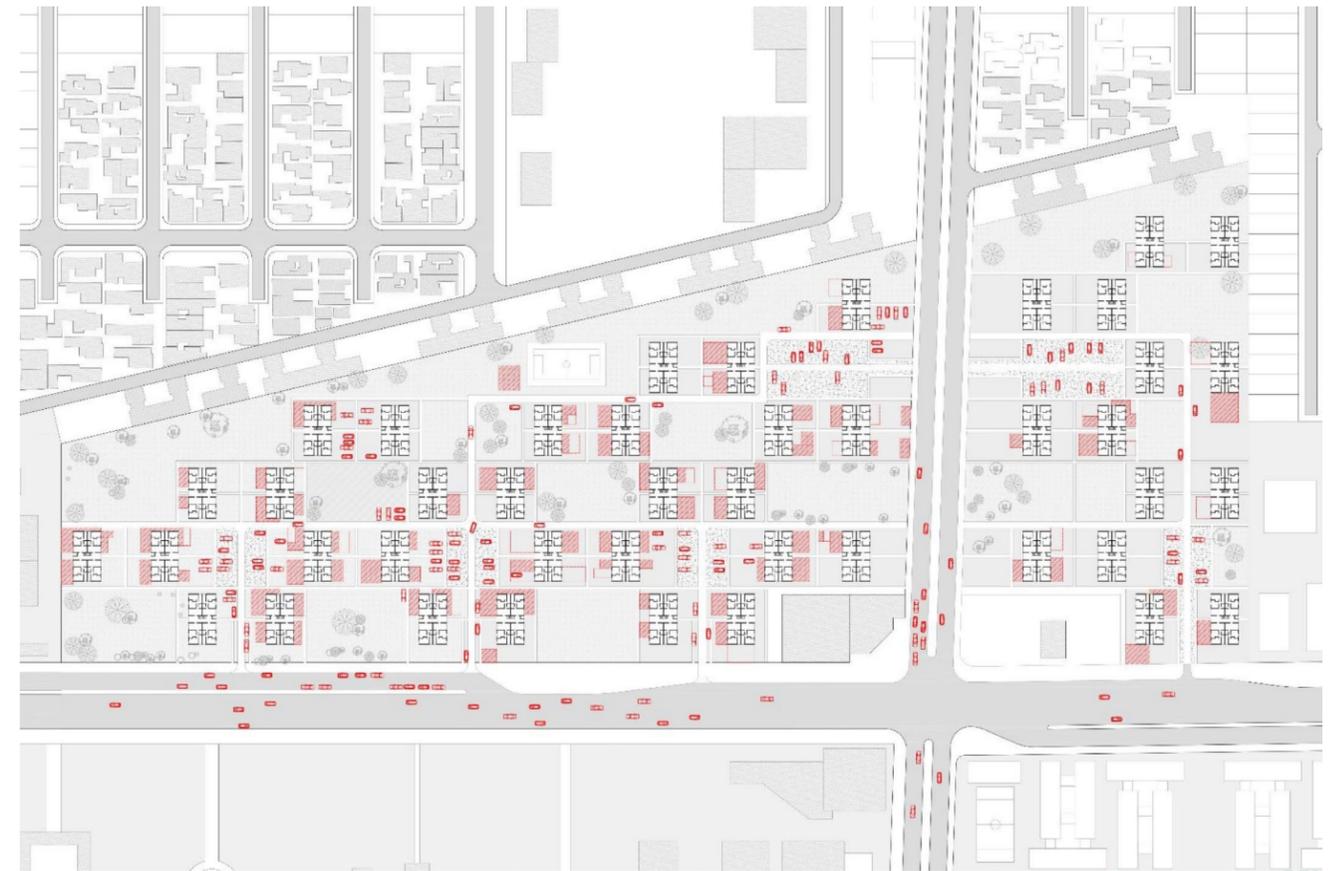
F.11_ Vehículos en áreas verdes interiores y juegos de niños.

F.12_ Vía de circulación principal y rejas perimetrales en el conjunto.



F.38

Situación Existente - Población Pudahuel Sur, Sector D y F
Plantas



F.39

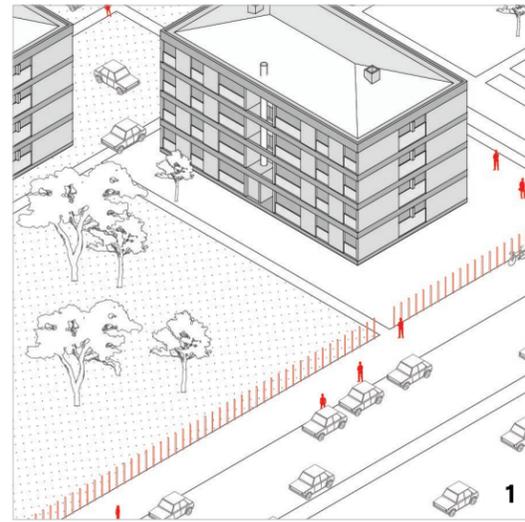
F.38_ Plantas arquitectónicas de departamento, apropiación y situación de entorno inmediato.

F.39_ Planto de conjunto que muestra las apropiaciones de los primeros niveles y la invasión de autos sobre las áreas verdes.

Situación Existente - Población Pudahuel Sur, Sector D y F

A través de visitas de campo, relatos de residentes y análisis de la planimetría, es posible identificar once situaciones relevantes que tiene lugar dentro del conjunto y en su entorno inmediato. Los elementos de interés para cada caso planteado se resaltan en color rojo.

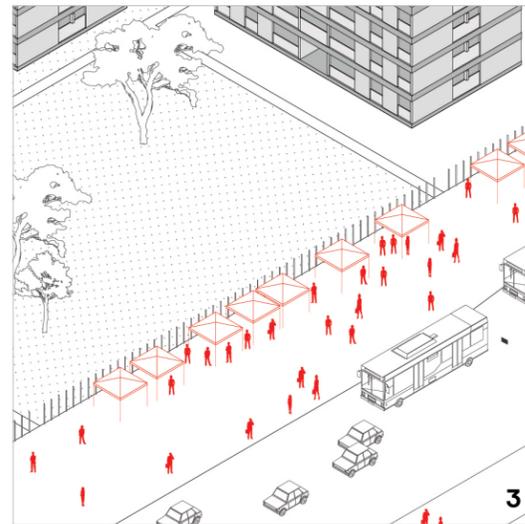
1_Rejas perimetrales que separan el conjunto del entorno.



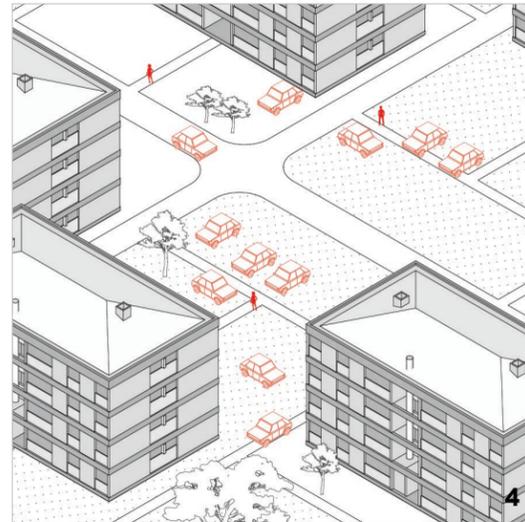
2_Apropiación del área verde por los departamentos del primer nivel. Estas apropiaciones son destinadas para generar un área verde privada o como espacio para guardar los autos.



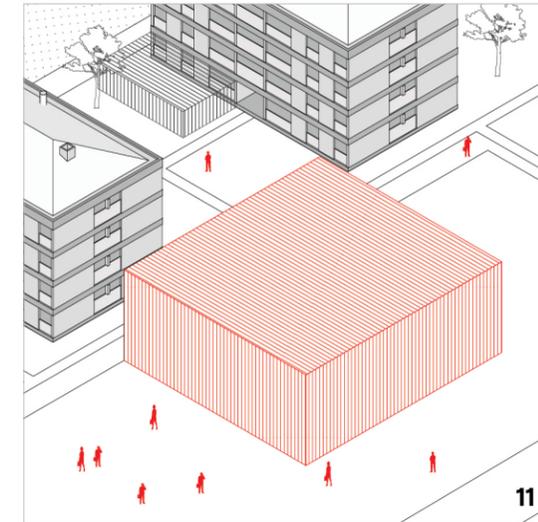
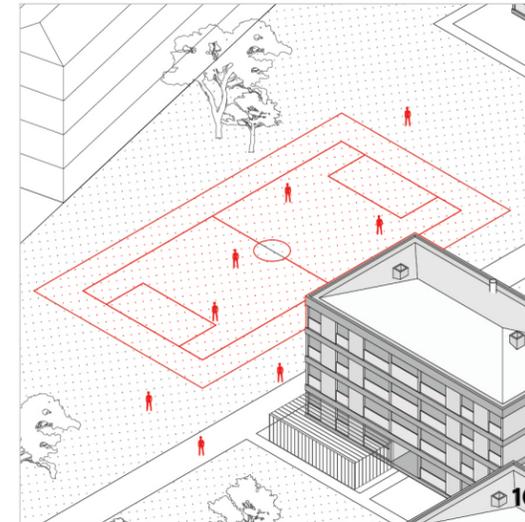
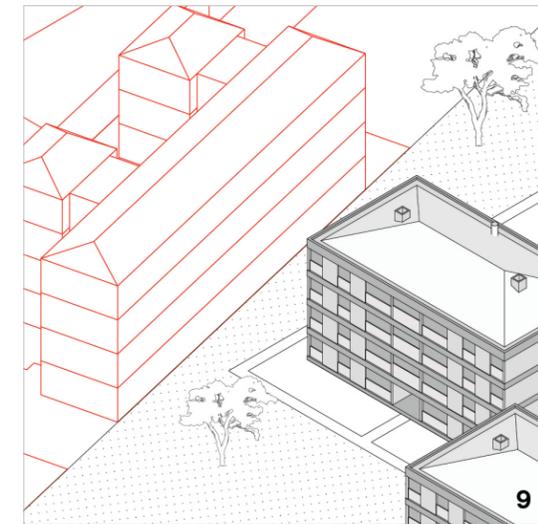
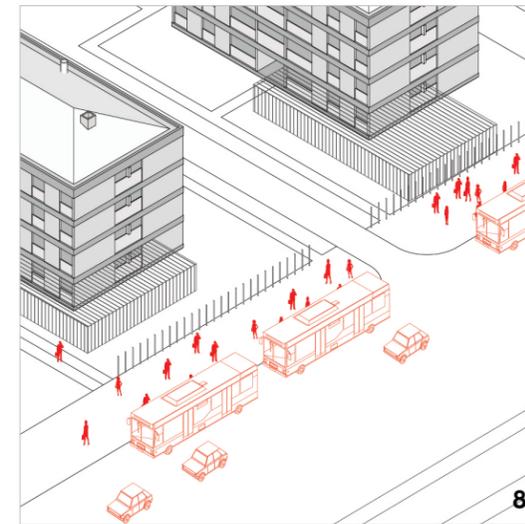
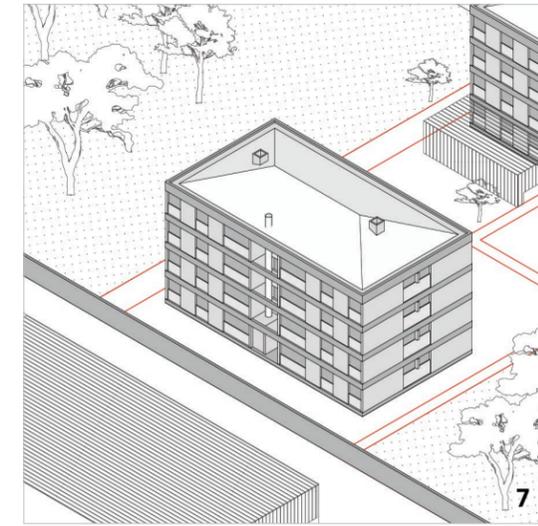
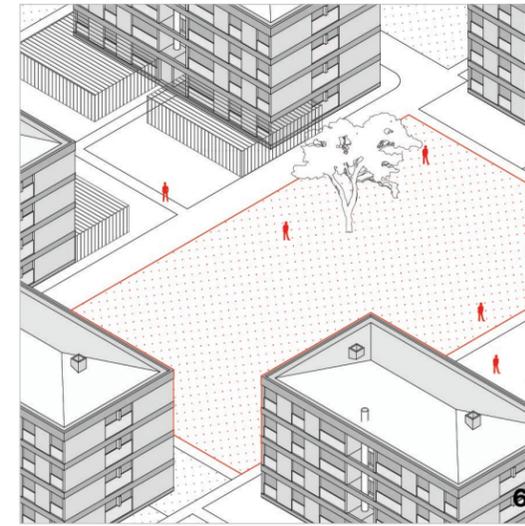
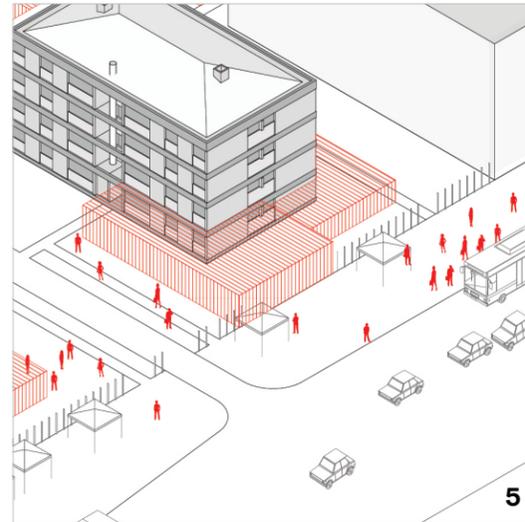
3_Feria libre y comercio con autorización por parte de la Municipalidad de Pudahuel.



4_Invasión del auto sobre las áreas verdes y circulaciones peatonales.



5_Apropiación y ampliación en primer nivel con fines comerciales. Ampliación anexa a un bloque.



6_Áreas verdes subutilizadas y con alto grado de deterioro. También conocidas como áreas cafés.

7_Circulaciones internas que no tienen salida.

8_Infraestructura de transporte público en las veredas inmediatas al conjunto.

9_Autoaislamiento hacia otros conjuntos residenciales.

10_Equipamiento urbano incompleto y deteriorado ubicado zonas residuales.

11_Equipamiento urbano desligado por completo del conjunto habitacional.

3

INSTRUMENTO ACTUAL: DS 27 Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios

Introducción

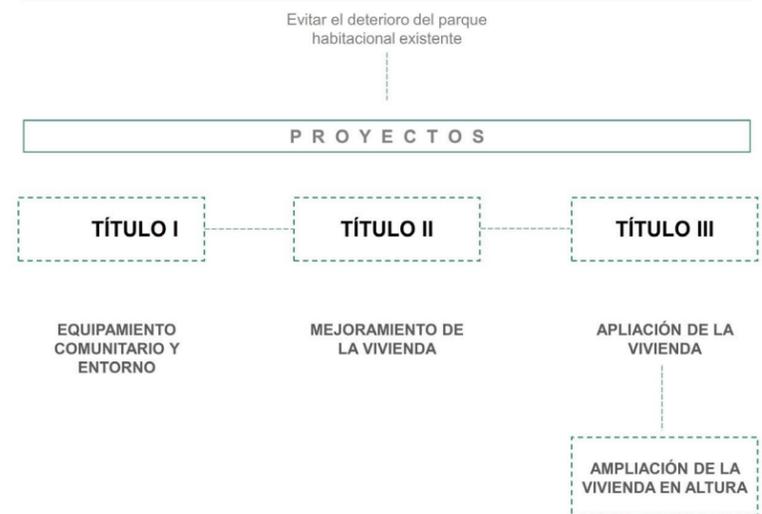
Del PPPF (DS 255) al PMVB (DS 27)	54
Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios	56
Análisis general	64
Resumen Comparativo	66

Introducción

Este capítulo se centra en el estudio del programa estatal más reciente destinado a la rehabilitación del parque habitacional existentes. Este lleva por nombre “Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios” y se encuentra regulado por el D.S 27, con vigencia desde 2019. Se desarrolla una síntesis de las generalidades del reglamento, y se profundiza en el Capítulo III debido a que contiene los lineamientos de intervención para condominios. En este sentido, tomando como caso de estudio los bloques CORVI 1010, a través de esquemas se representan los alcances de las obras a realizar, los montos de financiamiento y ahorro mínimo. Finalmente se presenta un resumen comparativo que muestra gráficamente la cobertura del D.S 27 y los programas previos a este.

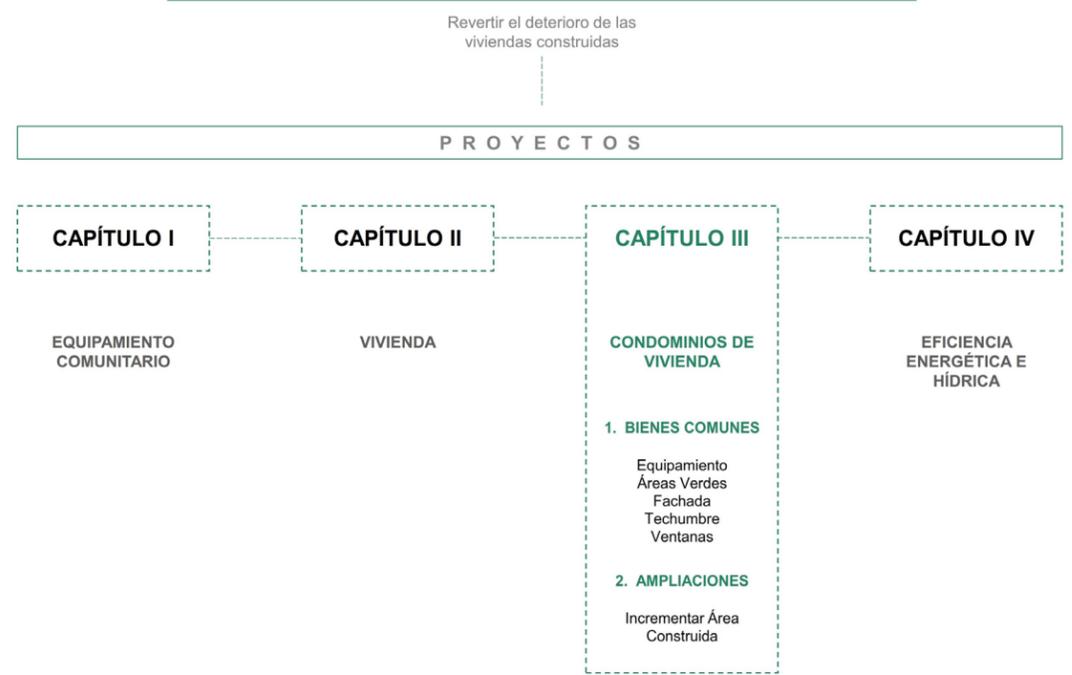
PROGRAMA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO FAMILIAR

DS N255



PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y BARRIOS

DS N27



Del PPPF al PMVB

Habiéndose habilitado a través de la creación de la ley de Copropiedad Inmobiliaria, la posibilidad de inversión de fondos Estatales para la rehabilitación de condominios sociales, empiezan a formularse instrumentos que buscan mejorar las condiciones físicas de las viviendas, siendo el primero de ellos el Programa Participativo de Asistencia Financiera a Condominios de Vivienda Social en 1998. Este se caracteriza por abarcar no solo el deterioro de la vivienda, sino que también se preocupa por abordar temas de regularización y administración de las copropiedades.

Así, desde el Estado, se continúan impulsando programas que buscan mejorar el estado físico de los edificios habitacionales y de su entorno. Dentro de estas iniciativas, surge el Programa de Protección al Patrimonio Familiar en 2006, la experiencia adquirida por este programa en materia de mejoramiento de vivienda es significativa. Sin embargo después de mas trece años operativo, queda discontinuado y se conforma el instrumento vigente DS27.

Intervenciones de PPPF sobre bloques de vivienda social en altura



F.1

F.2

F.1_Intervención en bloques del Programa Vivienda Basica

F.2_Bloque CORVI 1010 en Talca. Intervenido con programa PPPF que mejoro la envolvente térmica, cambio de cubierta y pintura exterior.



F.3



F.4

F.3_Bloque CORVI 1020 con intervenciones de mejoramiento de fachada.

F.4_Conjunto de vivienda social en altura con mejoramiento de bienes comunes en circulaciones horizontales y escaleras.

Apartado	Descripción
Proyectos	Indican las categorías de las intervenciones y sus respectivos alcances (construcción, reparación o sustitución), además señala las obras puntuales que se pueden desarrollar. Así mismo, especifica el tipo de propiedad donde pueden llevarse a cabo las operaciones (Bienes nacionales, propiedades municipales o propiedad de organizaciones).
Financiamiento	Especifica los montos máximos en UF que el programa puede otorgar a cada proyecto contemplado en el capítulo. Además, detalla el ahorro mínimo requerido por cada vivienda según corresponda (primera o segunda postulación). En caso de que existan excepciones que permitan aumentar los subsidios, las condiciones son mostradas en este apartado.
Postulación	Detalla cada una de las fases que componen proceso de postulación, señalando el procedimiento que los postulantes deben seguir en cada una de ellas. A través de una lista se exponen los documentos requeridos, también indica si la postulación corresponde a modalidad grupal o individual.
Selección	Presenta la tabla a través de la cual se seleccionan los proyectos ganadores. Esta contiene las variables, forma de cálculo, categorías y ponderación. En la selección, se evalúan aspectos regionales y comunales, además de, características socioeconómicas del grupo o individuo postulante y las condiciones físicas de los inmuebles.

F.5

DS 27 Análisis del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios

Este programa retoma la experiencia acumulada de instrumentos anteriores, especialmente la del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales. El Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios (PMVB) se encuentra regulado por el decreto supremo N°27 (V. y U.) de 2016 que, entra en vigencia con la publicación del primer llamado de postulación en febrero del 2020. El objetivo de este programa consiste en “mejorar la calidad de vida de las personas que habitan en áreas o localidades urbanas de más de 5.000 habitantes” (MINVU, 2018, págs. 3-4). Esto, a través de acciones directas sobre los bloques o de modificaciones en su entorno inmediato.

El reglamento que regula el programa establece cuatro capítulos para categorizar los proyectos a financiar y se encuentra estructurado de forma similar. Los capítulos parten mostrando un listado detallado de las obras que pueden ser ejecutadas, continúa mostrando los montos del subsidio y ahorro mínimo, luego se presentan los requisitos de postulación y finalizan mostrando los criterios de selección a través de una tabla que describe las variables, puntaje y ponderación. A modo general, la figura F.4 muestra un resumen de los aspectos fundamentales en cada apartado.

- Capítulo I:
Proyectos para el Equipamiento Comunitario
- Capítulo II:
Proyectos para la Vivienda
- Capítulo III:
Proyectos para Condominios de Vivienda
- Capítulo IV:
Proyectos de Eficiencia Energética e Hídrica

Entre los aspectos más relevantes de este programa, radica en la incorporación de un título exclusivo para la vivienda en condominio. Por consiguiente, se hace necesario realizar un análisis profundo del Capítulo III, en el cual se especifican los proyectos a los que esta tipología puede postular. También, se hace necesario estudiar el Capítulo IV debido a los proyectos de eficiencia que permite financiar sobre el caso en estudio.

CAPÍTULO III: Proyectos para Condominios de Vivienda

Los proyectos contemplados en este tercer capítulo del PMVB, tienen como finalidad realizar intervenciones a viviendas en tipología de condominio que se encuentren regidas bajo la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2020). Esta sección es de gran interés, pues muestra en detalle las operaciones que son aplicables a los conjuntos vivienda social en altura y los bloques que los conforman. Los subsidios otorgados para condominios de vivienda se dividen en dos grandes secciones; la primera contempla los bienes comunes y la segunda se enfoca en únicamente en obras de ampliación.

Mejoramiento de Bienes comunes

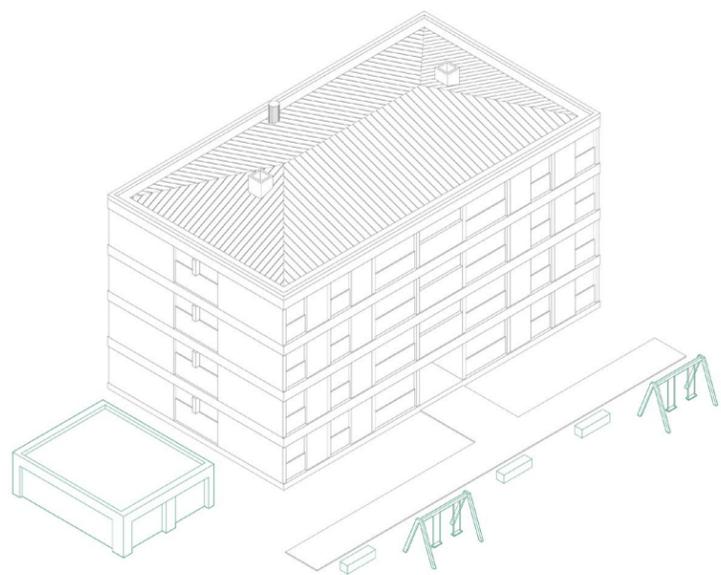
Esta sección encamina sus obras al mejoramiento y reparación de bienes comunes. Pueden optar a este subsidio conjuntos de vivienda social y económica, siendo obligación para los segundos estar debidamente formalizados. Sus alcances incluyen trabajos en áreas verdes, fachadas, cubiertas, redes, accesibilidad, entre otros.

Ampliación de la Vivienda en Copropiedad

Busca incrementar la superficie ya edificada de las unidades habitacionales, teniendo como restricción efectuar un mínimo de ampliación de 8 m². El beneficio de ampliación puede ser otorgado solamente una vez, además por disposiciones general no se podrá aplicar a este si previamente se han recibido subsidios para acondicionamiento térmico. Podrán postular únicamente condominios formalizados.

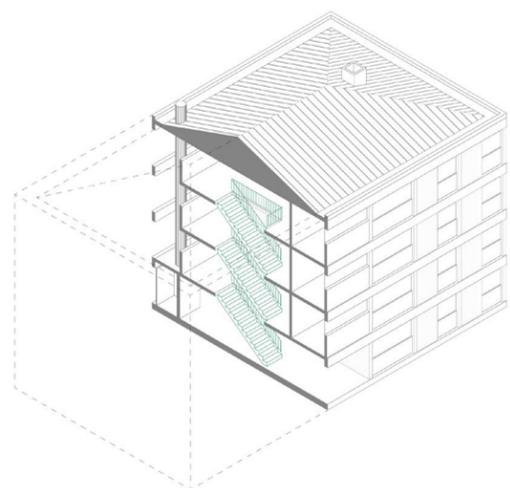
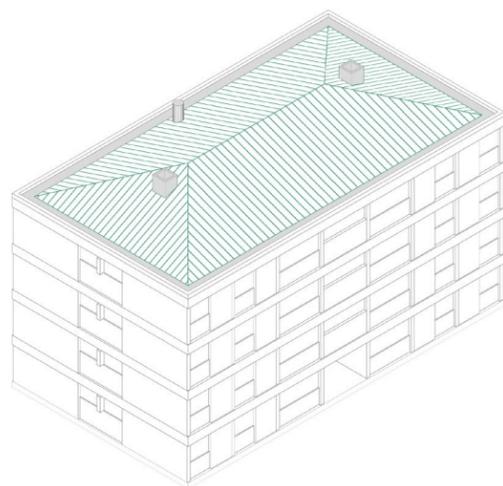
Para el análisis de ambos apartados se recurre al caso específico de los bloques CORVI 1010. Con el fin de mostrar los alcances de las obras, se realiza una serie esquemas que muestran de manera aislada cada una de las obras posibles y los elementos principales a modificar o construir. Así mismo, se añade a las ilustraciones los montos máximos de financiamiento, el ahorro mínimo y la sumatoria de ambas.

1. Proyectos para Mejoramiento de Bienes comunes



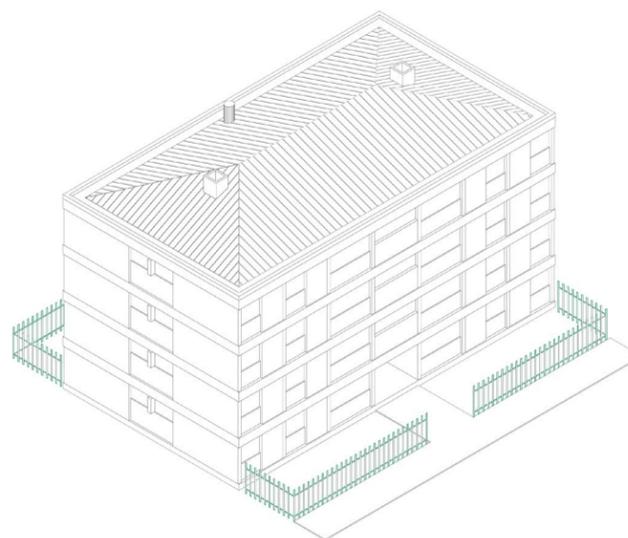
a. Obras de Áreas Verdes y Equipamientos

Los proyectos de este apartado permiten intervenir espacios en exteriores, permitiendo construir, rehabilitar o sustituir los siguientes elementos: áreas verdes, salas multiuso, juegos infantiles, canchas, estacionamientos, bancas, jardineras y demás similares. Las mismas acciones aplican a obras de protección, taludes y pozos de absorción.



d. Obras en Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones

Comprende operaciones relacionadas a la restauración o construcción de peldaños, pasillo, pasamanos, descansos. También ofrece la posibilidad reparar o instalar elevadores. Cabe mencionar que también abarca obras menores como aplicación de pintura y remoción de óxido en elementos complementarios a circulaciones.

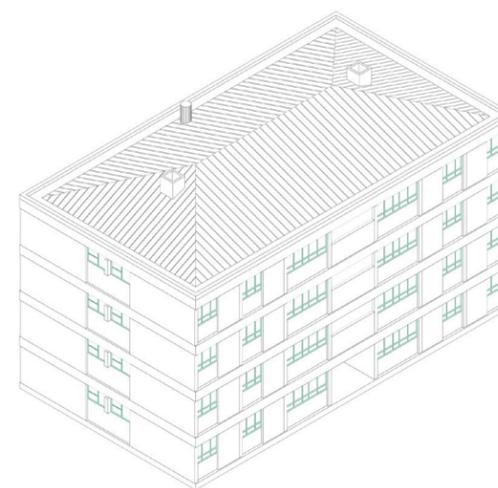


b. Obras de Cierres Perimetrales

Estas obras incluyen el emplazamiento de portones, puertas, rejas perimetrales y otros proyectos apunten a delimitar la propiedad privada. Así mismo, abarcan el mejoramiento de los elementos similares ya existentes.

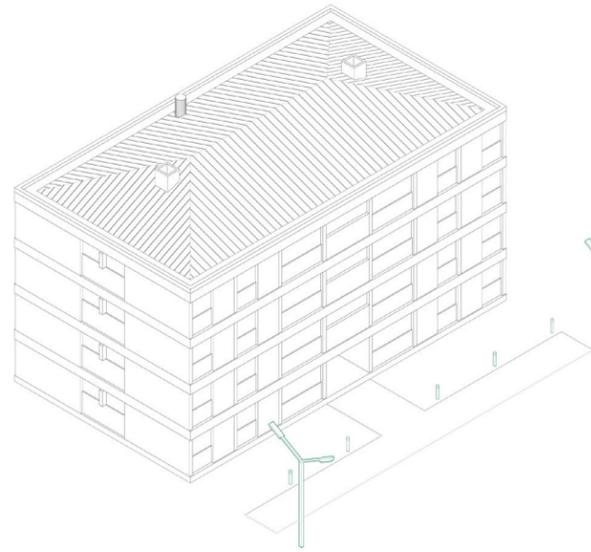
c. Obras en Techumbre

Este subtítulo se limita a intervenciones en cubiertas, posibilitando su mantenimiento o sustitución. Incorpora elementos complementarios tales como canaletas, bajadas de agua, aleros. Además de elementos soportantes como cerchas y costaneras.



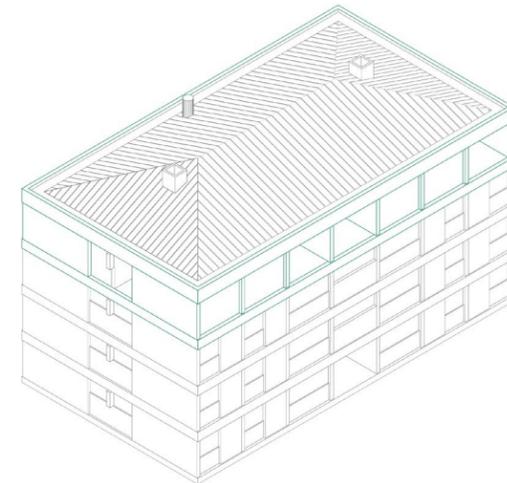
e. Obras en Fachadas y/o Muros

Las acciones que se contemplan en esta sección se refieren a muros estructurales o muros de fachada, pudiendo desarrollar sobre ellos obras de reforzamiento, impermeabilización, aplicación de estucos y pinturas; además de otras intervenciones como apertura de vanos o cambio de ventanas y puertas.



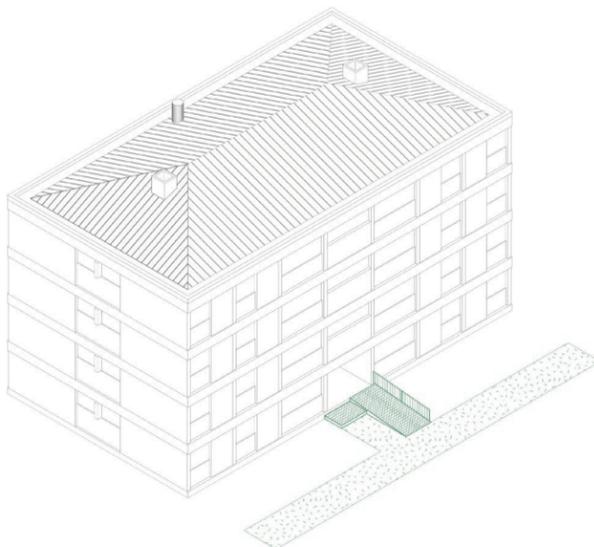
f. Obras de Iluminación

A través de las intervenciones de iluminación se apunta a desarrollar proyectos puntuales de instalación y mejoramiento de postes y luminarias. Sean estos de espacios exteriores o en espacios comunes de los inmuebles.



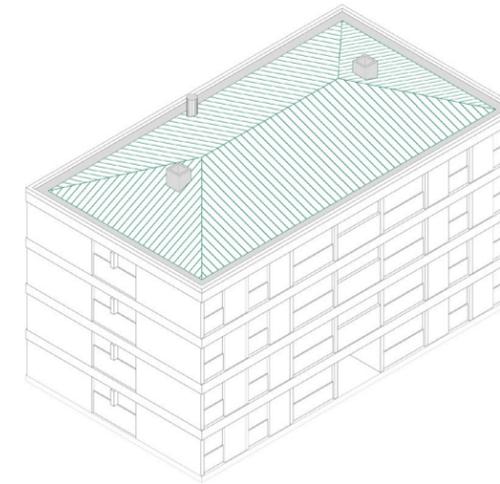
h. Obras de Refuerzo Estructural

A pesar de que, este apartado no hace una descripción específica de los elementos a desarrollar. De manera general, se refiere a la ejecución de obras que garanticen la estabilidad de las construcciones.



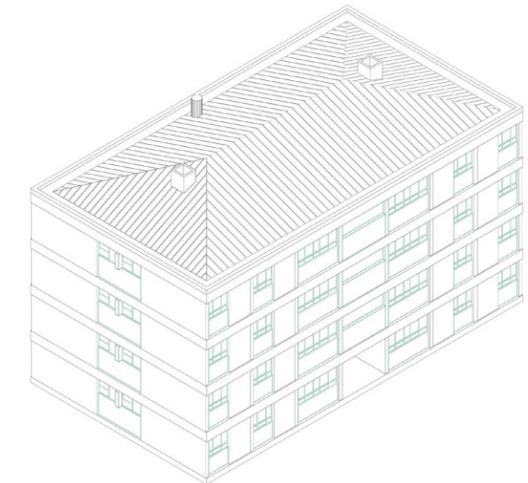
k. Obras de Accesibilidad Universal

Este apartado pretende desarrollar elementos que doten a los espacios de todas aquellas condiciones que permitan el uso y recorrido de manera autónoma por parte de los usuarios. Por tanto, se entienden como posibles proyectos las rampas, texturas en pisos y pasamanos.



i. Obras de Acondicionamiento Térmico

Los proyectos de acondicionamiento promueven el aumento de la calidad en elementos que forman parte de la envolvente. Esto con el fin de aumentar el confort térmico y reducir el consumo de calefacción y/o refrigeración.



g. Obras de Redes de Servicio

Estos proyectos se refieren a reparación o remplazo de cañerías, ductos de agua potable y alcantarillado. Así mismo, contempla otras acciones en elementos puntuales la instalación o reposición de llaves de paso, medidores, tableros eléctricos y cajas de registro.

80 UF
SUBSIDIO

+

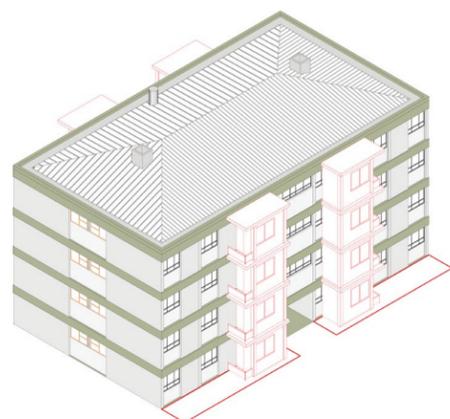
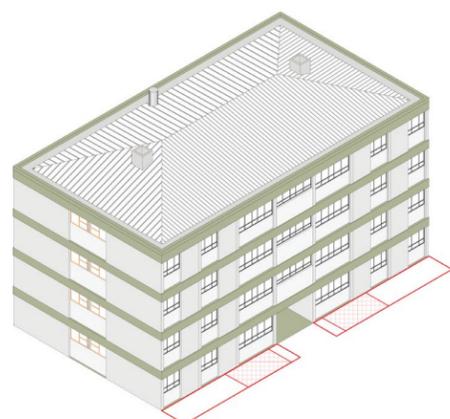
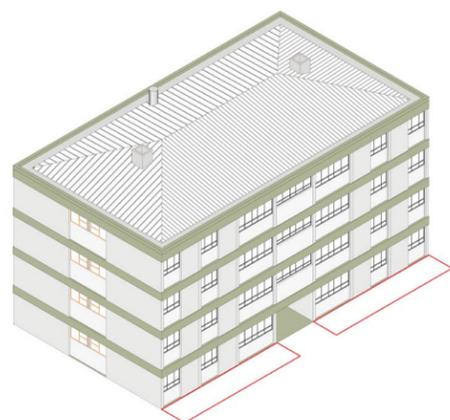
1 UF
AHORRO MÍNIMO

=

81 UF
TOTAL / VIVIENDA

PARA BIENES COMUNES

2. Proyectos para Ampliación de la Vivienda



16.7 UF
SUBSIDIO

+

5 UF
AHORRO MÍNIMO

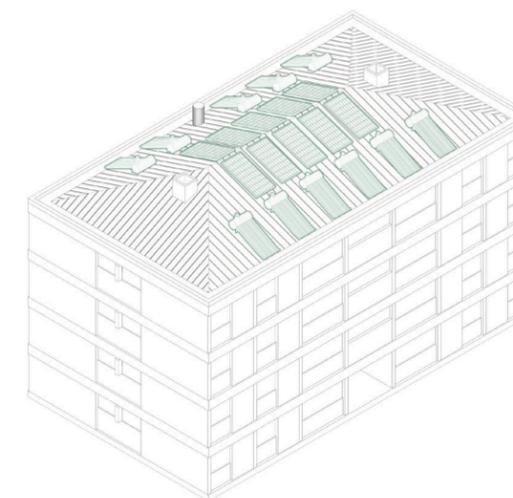
=

21,7 UF
TOTAL / VIVIENDA

PARA AMPLIACIONES

F.8

CAPÍTULO IV: Proyectos de Eficiencia Energética e Hídrica para la Vivienda



50 UF
SUBSIDIO

+

3 UF
AHORRO MÍNIMO

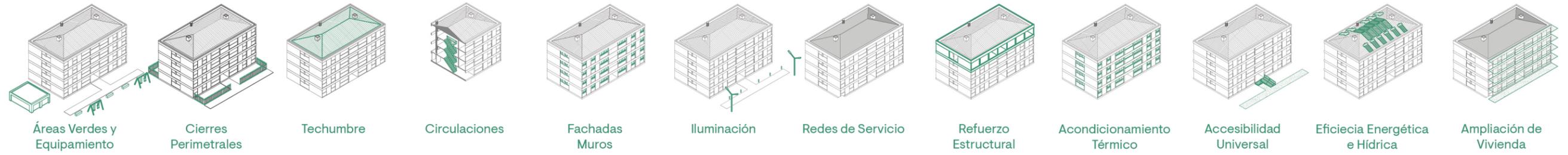
=

53 UF
TOTAL / VIVIENDA

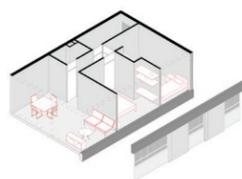
PARA EFICIENCIA

F.9

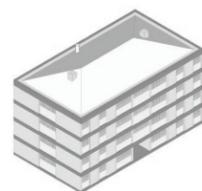
RESUMEN COMPARATIVO



Subsidios maximos por departamento y bloques



POR DEPARTAMENTO
(UNIDAD)



POR BLOQUE
(16 UNIDADES)

Bienes comunes	80 U.F	1.280 U.F
Ampliaciones	15 U.F	240 U.F
Eficiencia	50 U.F	800 U.F

Monto máximo de subsidio por superficie edificada a ampliar (U.F.) por unidad de vivienda.	
Ampliación en unidades de vivienda de hasta 46 m ²	$U.F. = 15 + \frac{\sqrt{(55 - Sup.O.)}}{2}$ Sup. O. = Superficie original de la
Ampliación en unidades de vivienda sobre 46 m ²	15 U.F.

F.11

BLOQUES CORVI 1010

DEPTO TIPO A

$$U.F = 15 + \frac{\sqrt{(55 - 47.34 \text{ m}^2)}}{2}$$

U.F= 16.95

Para ampliación

DEPTO TIPO B

$$U.F = 15 + \frac{\sqrt{(55 - 54.10 \text{ m}^2)}}{2}$$

U.F= 16.39

Para ampliación

Comentarios Generales

En cuanto a montos, los beneficios para ambas instancias son otorgados por cada unidad habitacional que conforma el proyecto, sin embargo, presentan una gran brecha en cuanto al financiamiento máximo; pues para el mejoramiento de bienes comunes, individualmente se pueden obtener 80 UF; aplicando esto al caso en estudio y asumiendo que participa la totalidad del bloque (16 vivienda) se dispondría un total de 1.280 U.F. para financiar estas obras. Haciendo la misma relación con el subsidio de ampliación, se tendrían 15 U.F de forma individual y hasta 240 U.F de manera colectiva. Finalmente trasladando la misma operación para eficiencia energética (capítulo IV) se podría alcanzar un monto total de 800 U.F para todo el bloque.

Bienes Comunes

Con relación al mejoramiento de bienes comunes, el programa solamente considera la intervención y construcción de inmuebles destinados a fines recreativos, y congregación para los residentes como pérgolas, canchas multiuso o sedes sociales. De acuerdo con el Artículo 67 del DS 27, se deja fuera toda posibilidad de construir nuevas piezas que permitan a los residentes intercambiar bienes, por ejemplo, locales comerciales y otros equipamientos que puedan dar servicio a otras comunidades.

Por otro lado, en este apartado también se promueve la incorporación de elementos que a largo plazo no podrían ser mantenidos por los residentes y que se convertirían en una carga económica. Un ejemplo de esto son los elevadores. Si bien es positivo el hecho de que se incorporen este tipo de elementos, también debe trabajarse en elaborar planes que aseguren un mantenimiento de los mismo.

Ampliaciones

Continuando con un análisis más profundo sobre las obras de ampliación, es interesante ver como se establece un mínimo de ampliación cuando el subsidio ofrece un monto fijo para este tipo de proyecto; en ese sentido, se produce una relación inversamente proporcional ya que, a mayor área

ampliada, menor será el presupuesto disponible por metro cuadrado. Sumado a esto y siguiendo con las condiciones planteadas por el programa en análisis, al tomar como referencia valores de construcción del mercado inmobiliario, este monto es insuficiente para realizar una ampliación considerable.

Los valores asignados por el programa podrían generar limitantes significativas al postular a este, por lo que, podría decirse que lo anterior es uno de los principales motivos por los cuales este Título III concerniente a ampliaciones tenga una demanda baja o nula (basándose en los datos de la versión anterior PPPF) en los últimos llamados nacionales. Es necesario mencionar que, uno de los principales problemas de los condominios sociales en altura es la insuficiente superficie habitable y que posteriormente se refleja en ampliaciones informales, apropiaciones de espacio público o conflicto de uso en recintos interior. Sin embargo, se puede observar que el apartado que promueve las ampliaciones tiene destinado el monto subsidiario mas bajo de todo el programa. También, se encuentran lineamientos ambiguos que deja muchos aspectos a interpretaciones que podrían ser incorrectas; además posee un alcance limitado en cuanto a formas de intervenir este tipo de viviendas en altura.

Finalmente, en cuanto al proceso de selección, al ser de forma generalizada para todos los condominios de vivienda social en altura, los bloques CORVI 1010 comparado con otros de superficies menores a 46 m² se encuentra en condiciones menos favorables para adjudicarse el beneficio; esto debido a que el 60% del puntaje está ligado a área construida preexistente. Esto se debe a que los programas orientados al mejoramiento a la vivienda en altura, surgen por la necesidad de intervenir prioritariamente los blocks con que se redujo el déficit cuantitativo a través del Programa de Vivienda Económica. A pesar de esto, no debe dejarse en un segundo plano al resto de conjuntos con superficies por debajo del mínimo establecido para la vivienda social equivalente a 55 m²; tal es el caso de los CORVI 1010 con 48.85 m².

BLOQUE 1010	VALOR ESTIMADO	ÁREAS ESTIMADAS	COSTOS ESTIMADOS	MONTO SUBSIDIO máximo
REHABILITACIÓN INTERIOR	12 UF / m2	753.44 m2	9.041 m2	1.200 UF
AMPLIACIÓN	19 UF / m2	608 m2	11.552 m2	240 UF
CONSTRUCCIÓN NUEVOS NIVELES	25 UF / m2	444.36 m2	11.109 m2	no aplica

Elaboración en base a estudio de precios estimados en bloques 1020 . Francisco Chateau

F.12_ Unidat Vecinal Providencia. Comercio en los primeros niveles



F.12

F.13_ Torres Tajamar. Locales comerciales en primeros niveles



F.13

F.14_ Torres de Tajamar. Arriendo de azotea para espacios publicitarios.



F.14

F.15_ Times Museum. Nuevo programa agregado en un edificio habitacional.



F.15

Costos construcción

A continuación, se presenta un estudio estimado de los valores de construcción que implicaría la remodelación y ampliación de un bloque CORVI 1010. Si bien, los precios se basan en un estudio realizado para bloques de tipología 1020, estos también pueden ser aplicados a bloques 1010 ya que presentan características similares.

Al comprar los valores estimados de los costos de remodelación y ampliación, se puede observar que distan mucho de los montos máximos que son otorgados por los subsidios. Por tanto, deben buscarse formas alternativas para generar intervenciones mas integrales.

Actividades económicas en conjuntos

Existen ejemplos de condominios de vivienda en altura que a través de un trabajo en conjunto entre administración y asamblea de copropietarios se llevan a cabo estrategias para generar flujos económicos extra que aseguren un funcionamiento y mantención óptimo de los espacios comunes, evitando que estos gastos sean absorbidos en su totalidad por los mismos habitantes. Algunas de estas estrategias incluyen el destinar espacios de arriendo para usos comerciales, arriendo de espacios publicitarios, ofrecer amenidades a personas ajenas al condominio, implementación de elementos de eficiencia energética o calefacción para reducir gastos operativos, entre otros. A continuación, se muestran estrategias encaminadas a generar flujos de ingreso constante a condominios de vivienda, ilustrándolas con casos en Santiago y otras ciudades

Programas comerciales en primeros pisos

Esta estrategia parece ser una de las medidas más utilizadas en entornos urbanos consolidados y con un índice de densidad medio o alto. En el conjunto de la Unidat Vecinal Providencia, algunos de los edificios que componen el edificio, combinan el uso residencial con otros programas comerciales en la planta baja, de ese modo hacen que estos que se genere una mayor interacción con la ciudad; incluso llega a incorporar una placa comercial independiente en su entorno. Cabe mencionar que

estos edificios fueron concebidos como vivienda de carácter social.

Espacios publicitarios

Es posible que en algunos casos el entorno inmediato o el estricto programa no permita la introducción de nuevos usos en los primeros pisos, sin embargo, se puede tomar ventaja de la ubicación estratégica que tienen ante la ciudad para ofrecer espacios publicitarios que generen ingresos a condominio. En esta estrategia pueden ubicarse las Torres de Tajamar, que, si bien aprovecha la planta baja debido a lo explicado en el ejemplo anterior, también saca provecho a el espacio disponible en la azotea para arrendar como espacio de publicidad, ingresos que bien pueden ser utilizados para la mantención y demás gastos del resto del programa de vivienda.

Nuevos programas

Algunos conjuntos se componen de programas muy homogéneos donde la vivienda no puede generar ingreso por sí misma. Por tanto es posible incorporar nuevos usos, no solo por temas económicos, sino también por razones de mejorar la relación entre conjunto y ciudad. El caso de Times Museum, agrega un programa distinto sobre una torre de uso residencial con la cual interactúa en diferentes espacios.

Otras actividades económicas

A continuación, se presenta una tabla con los precios de arriendo para diferentes actividades que podrían ser incorporadas a los conjuntos de vivienda. Los precios han sido resultado de un promedio obtenido entre recintos anunciados para la comuna de Pudahuel.

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	UF/UNID * MES
Arriendo Habitacional	Departamentos, casas o piezas.	m2	0.22
Arriendo Oficina	Independientes o com-partidas.	m2	0.27
Arriendo Comercial	Restaurantes, locales comerciales, talleres.	m2	0.23
Arriendo Equipamiento	Farmacias, clínicas, sala cuna.	m2	0.19
Actividades Deportivas	Multicanchas, gimnasios	C/U	0.17
Espacios Publicitarios	Letreros, pantallas o pendestales.	m2	0.24
Estacionamientos	Subterráneos o superficiales.	C/U	1.29

Elaboración propia en base a levantamiento de precios en comuna de Pudahuel

4

PROYECTO: Nuevos modelos económicos

Introducción

Descripción general del proyecto 70

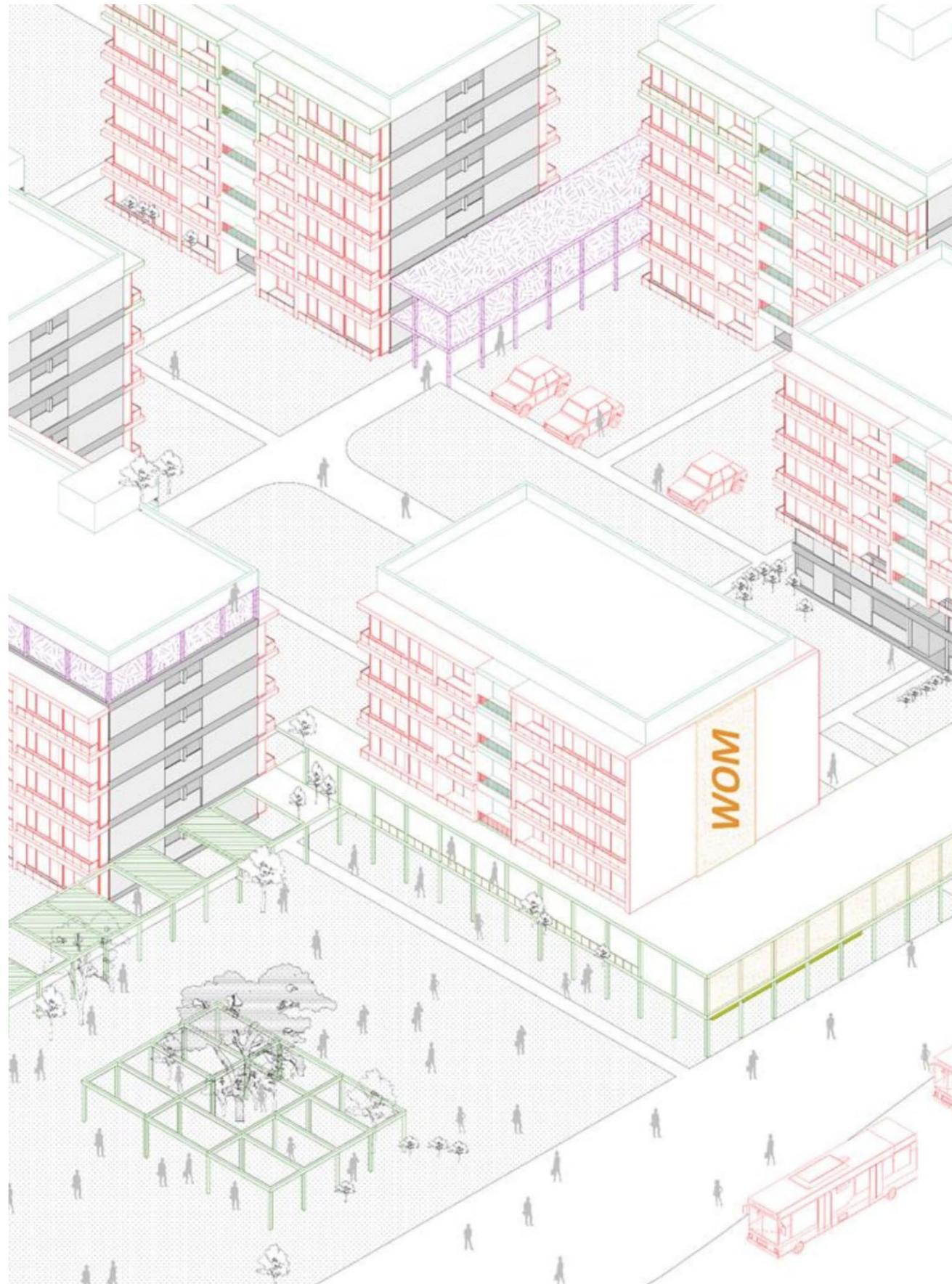
Nuevas piezas 72

Estrategias económicas 75

Subdivisiones: Nuevos límites 77

Introducción

Dentro de este capítulo se realiza una aproximación proyectual que busca reflejar las temáticas estudiadas en el desarrollo de la investigación. En primer lugar, se realiza una breve descripción de las consideraciones fundamentales de la propuesta. En segundo lugar, se muestra de manera gráfica y aislada cada una de las intervenciones que se proponen para modificar el conjunto existente (piezas, nuevas agrupaciones, diversidad tipológica, etc). Finalmente se presentan las transformaciones del conjunto mostrando un antes y un después a través de planimetría y volumetría.



F.16

Descripción General del Proyecto

Basándose en el hecho de que los conjuntos CORVI 1010 y 1020 se encuentran emplazados en entornos urbanos consolidados que cuentan con infraestructura de transporte y algunos servicios, el proyecto va más allá de realizar una intervención únicamente en los bloques tal como se hace en el modelo actual. Por tanto, el proyecto apunta a tomar ventaja de las características del contexto inmediato y realizar una intervención integral que abarca tres escalas: la primera aborda la vivienda y el bloque como unidad mínima; la segunda se enfoca en acciones a nivel de conjunto; mientras que la tercera, adopta un enfoque barrial.

Con el fin de exponer el potencial de desarrollo que poseen los conjuntos de vivienda en altura existente, el proyecto busca integrar los diferentes programas subsidiarios promovidos actualmente por el MINVU. Por tanto, se combinan subsidios destinados para adquisición de vivienda nueva, subsidios de arriendo y de mejoramiento.

De acuerdo con la investigación realizada, el desarrollo de la propuesta debe considerar seis aspectos fundamentales los cuales se describen a continuación.

1. Nuevas piezas

Como primer acercamiento proyectual, se realiza una exploración de las posibles nuevas piezas que pueden formar parte complementaria de los bloques (extensiones) o completamente aisladas. Estas piezas también pueden ser pensadas como elementos que permiten la incorporación de nuevas tipologías de vivienda o bien como espacios que albergan nuevos programas para equipamiento o servicios.

2. Subdivisiones: Nuevos límites

La mayoría de los conjuntos de vivienda social en altura están compuestos por un número de bloques que dificulta su administración. Por tanto, se hace necesario redefinir los límites y proponer subconjuntos de menor tamaño, con el fin de facilitar las gestiones administrativas. Además, con la subdivisión de los conjuntos se hace más factible

la posibilidad de incorporarlos al resto del tejido urbano.

3. Autonomía

Las intervenciones que se realicen para mejorar el conjunto deben ser pensadas con una visión amplia que considere su sostenibilidad en un futuro. De esta forma se evita que los elementos propuestos se vuelvan obsoletos rápidamente o aun más grave, que representen un costo extra para los residentes. Por dicha razón, debe ser prioridad dotar de autonomía a los conjuntos sociales, otorgándoles oportunidades para que estos puedan generar ingresos que sean destinados a sostener el buen estado de los espacios.

4. Subsidios

Para realizar propuestas que responda a las diferentes escalas (vivienda, conjunto y barrio) es necesario trabajar de manera conjunta con los diferentes tipos de subsidios. Esto en vista de que, al implementarse de manera individualizada, los alcances no logran obtener resultados significativos y transversales a las tres escalas. Por tanto, en la propuesta se considera los programas de mejoramiento para intervenir sobre los bloques, adquisición de vivienda nueva para los nuevos departamentos y además el subsidio de arriendo.

5. Densificación

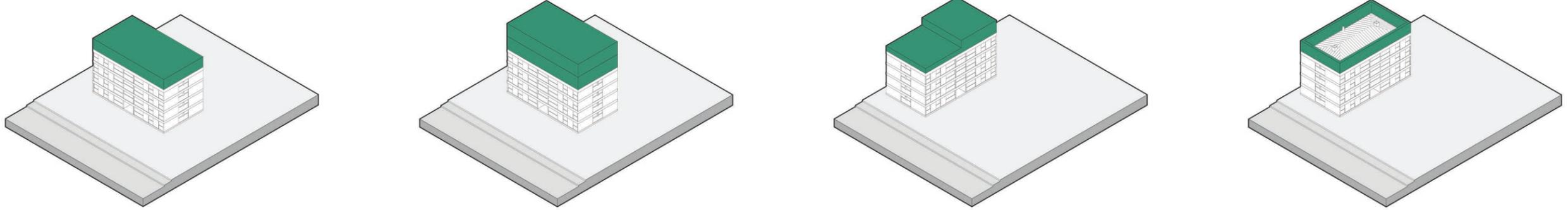
Apoyándose de los estudios estructurales que confirman la posibilidad de construir sobre los bloques existentes sin afectar su comportamiento original, se propone densificar los conjuntos. No solo construyendo sobre los edificios existentes, sino también en áreas que actualmente se encuentran subutilizadas. Los nuevos departamentos pueden ser destinados a arriendo, venta o incluso estar a disposición de las familias que habitan el conjunto.

6. Nuevos actores

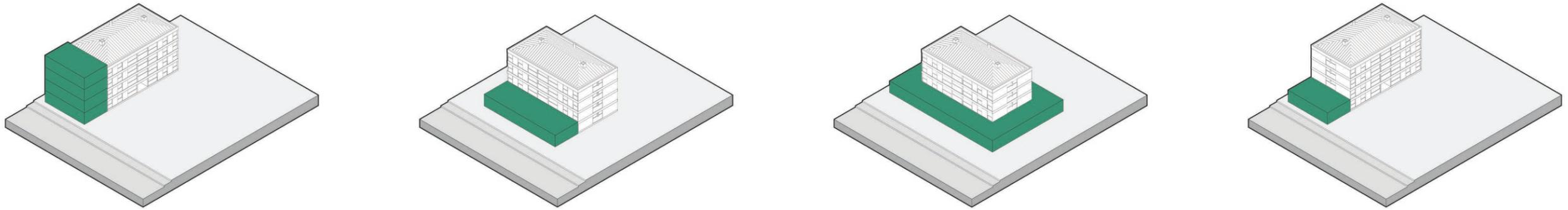
Debe considerarse descentralizar las autoridades e involucrar a los gobiernos locales en el desarrollo de propuestas. Además, promover los socios público-privados así como también la participación de grupos conformados por la misma sociedad civil, ONGs, etc.

1. Nuevas Piezas

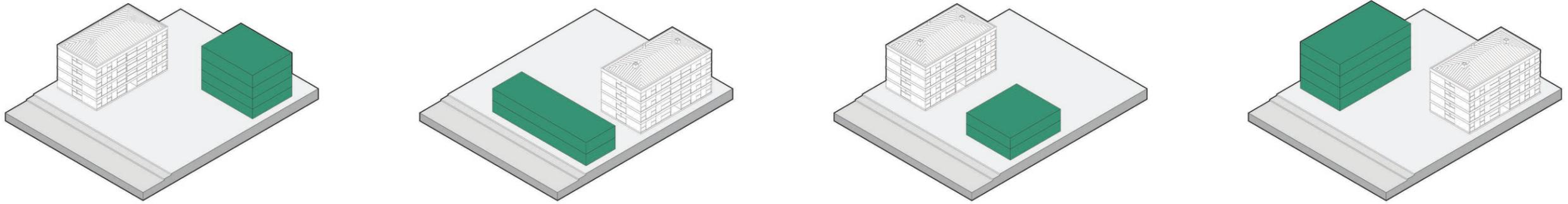
SOBRE



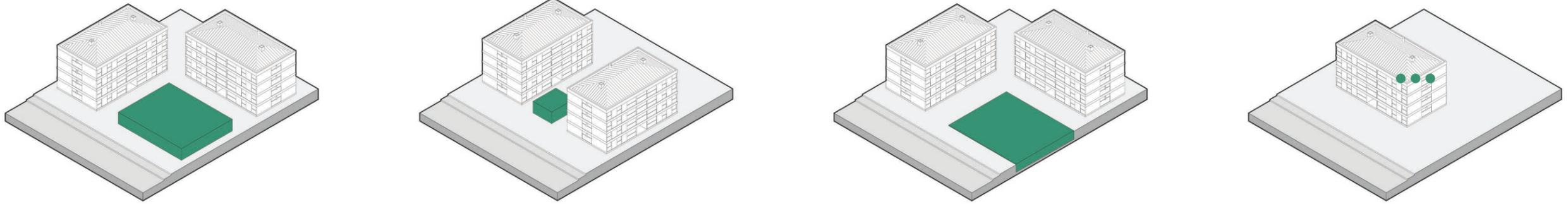
ADICIÓN



AISLADO

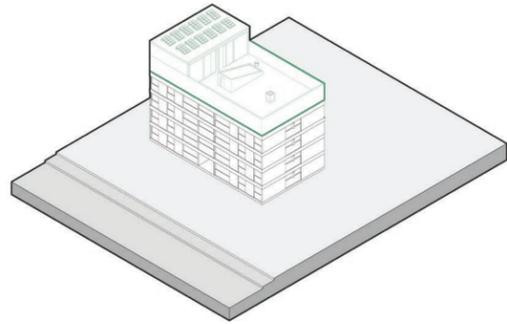


ENTRE

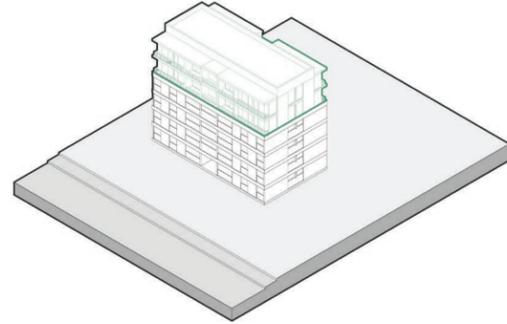


SOBRE

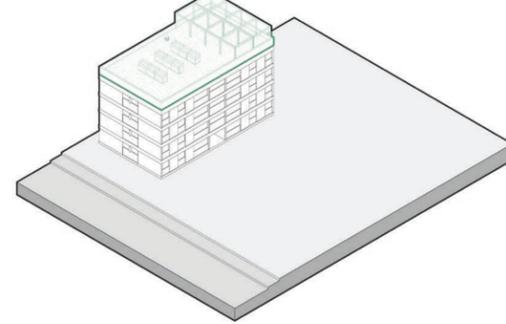
NUEVO PROGRAMA



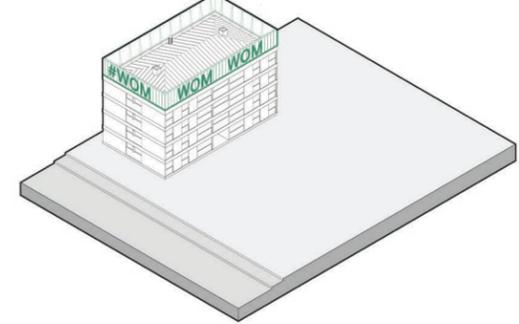
DENSIFICACIÓN



HUERTOS URBANOS

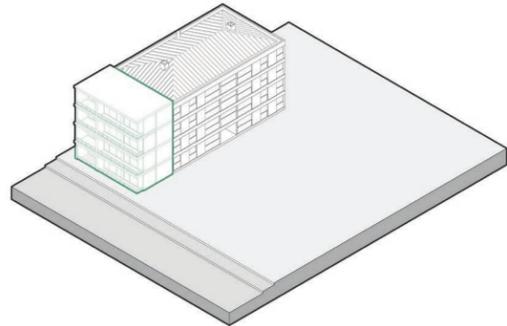


PUBLICIDAD

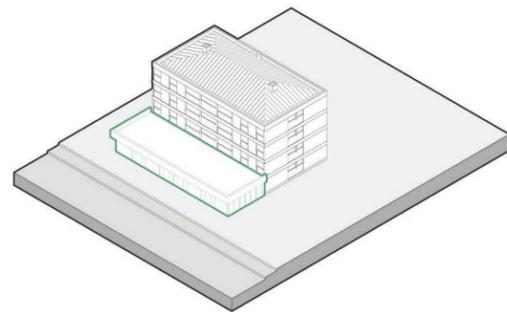


ADICIÓN

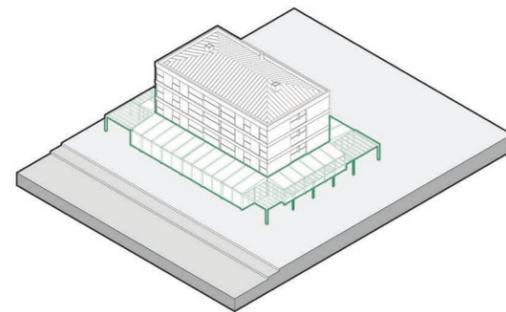
COMERCIO



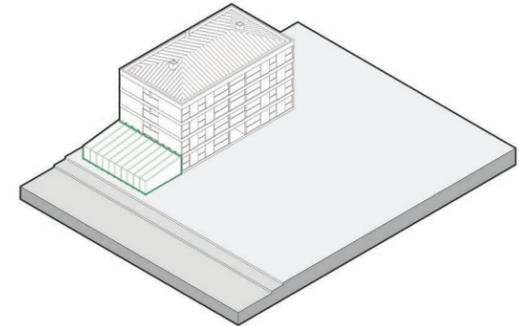
NUEVO PROGRAMA



CAMBIO DE USO PRIMER NIVEL

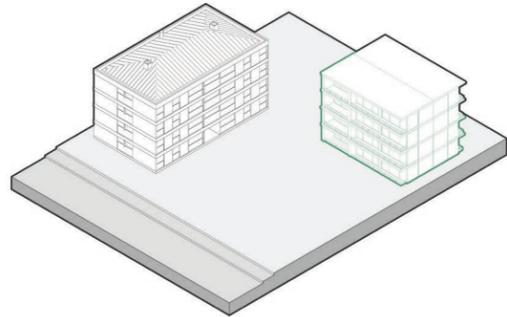


EQUIPAMIENTO

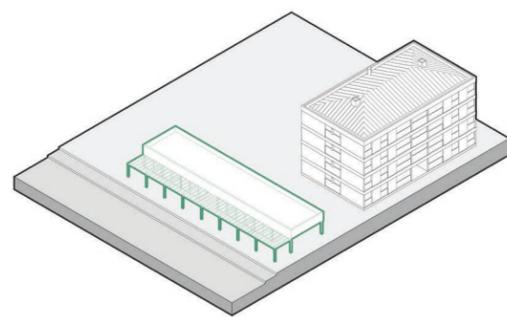


AISLADO

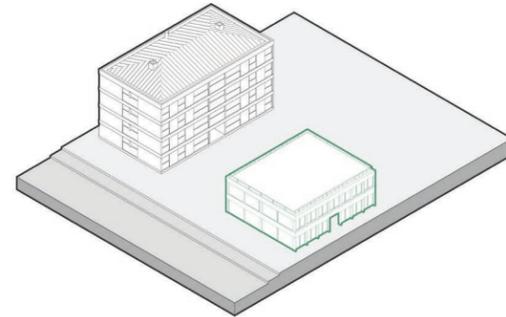
NUEVA VIVIENDA



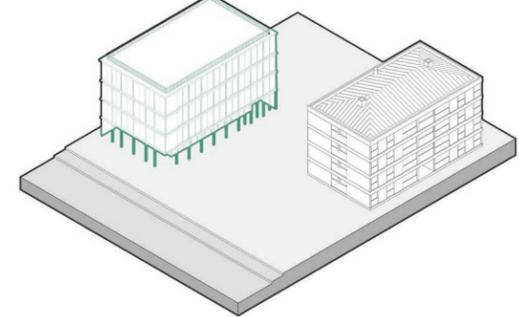
BARRA COMERCIAL



EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

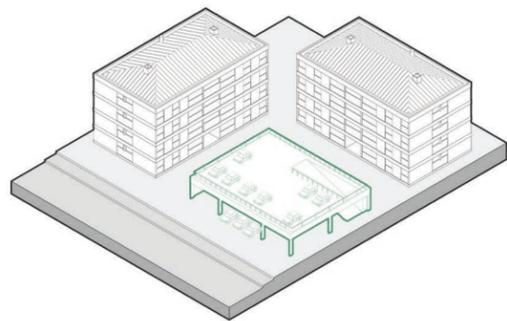


OFICINAS

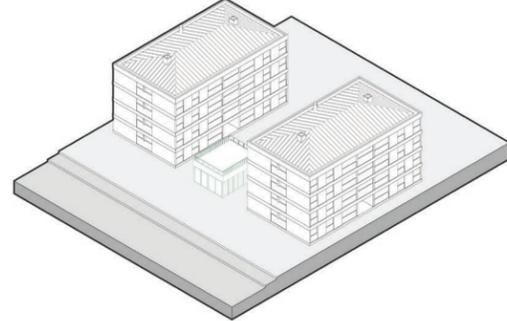


ENTRE

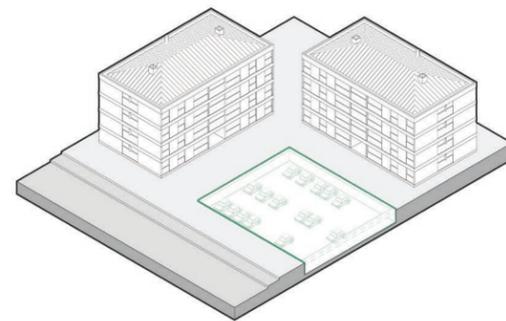
ESTACIONAMIENTO SUPERFICIAL



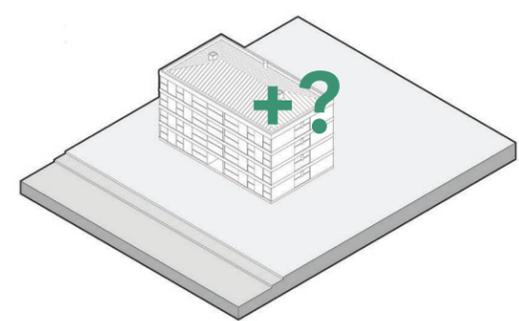
SEDE SOCIAL



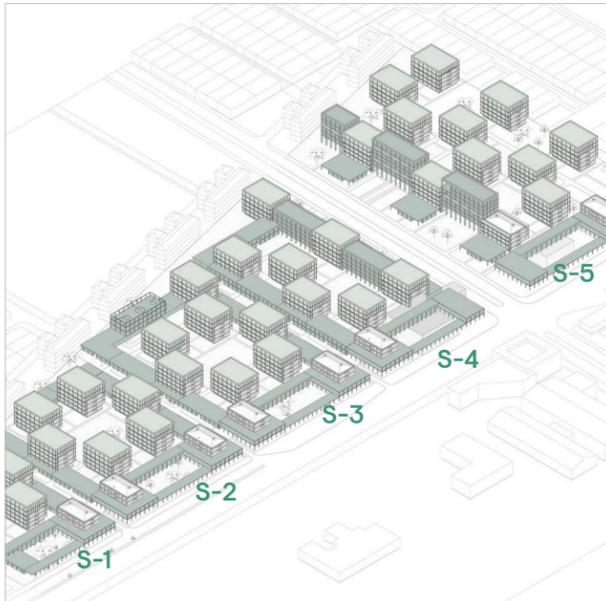
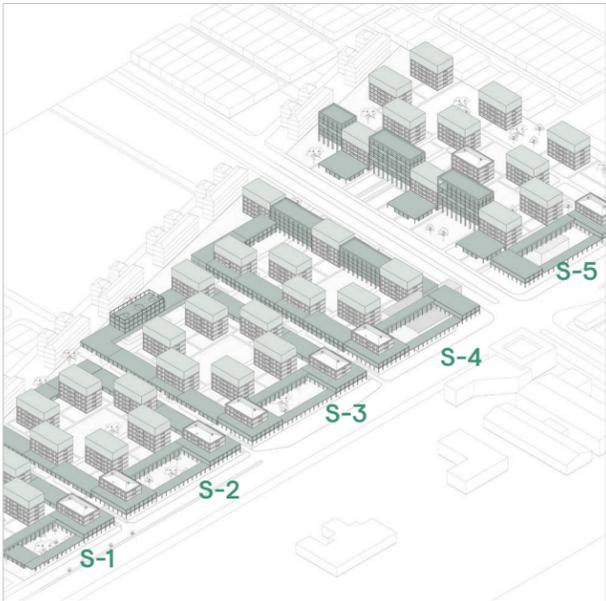
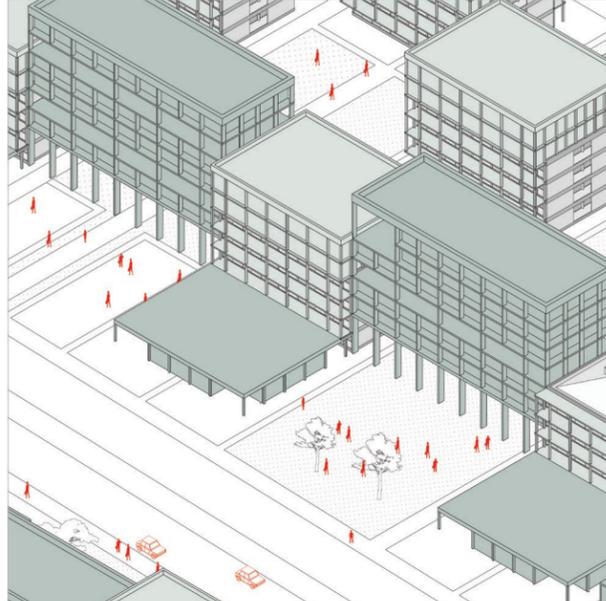
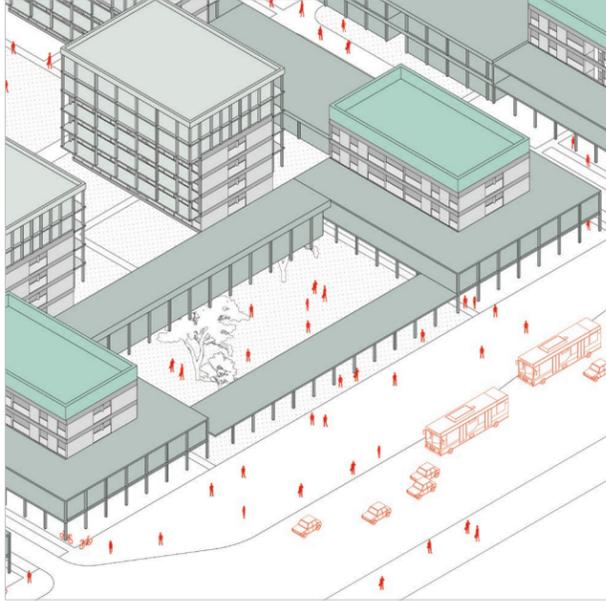
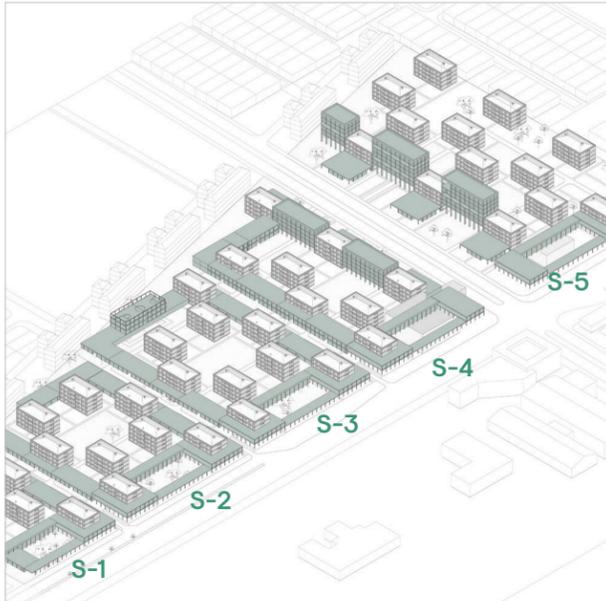
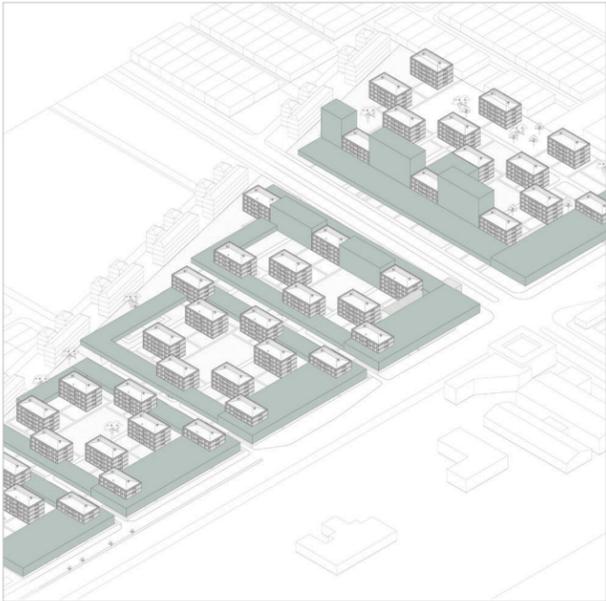
ESTACIONAMIENTO SUBSUELO



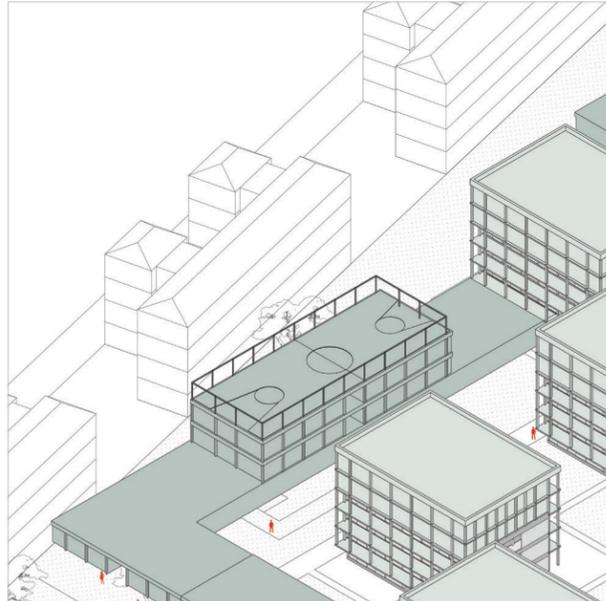
OTROS



2. Subdivisiones - Nuevos limites - Separar el conjunto en sectores



F.19



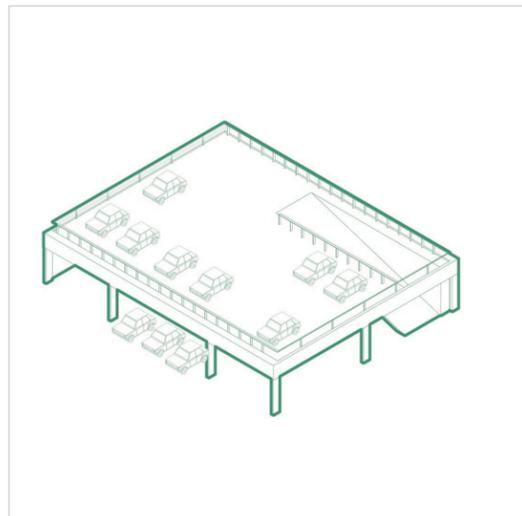
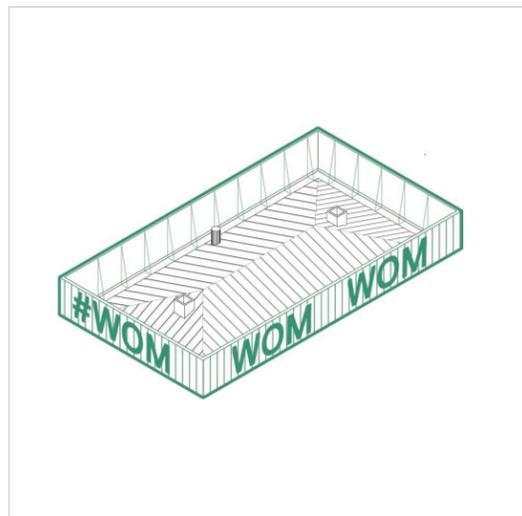
F.20

3. Autonomía. Estrategias económicas a través de nuevas piezas

Publicidad

Arriendo de perímetro superior del bloque para publicidad. Estrategia viable para conjuntos ubicados cerca de vías de circulación principal o áreas transitadas.

0.24 U.F/m2 por mes.



Estacionamiento - Superficial

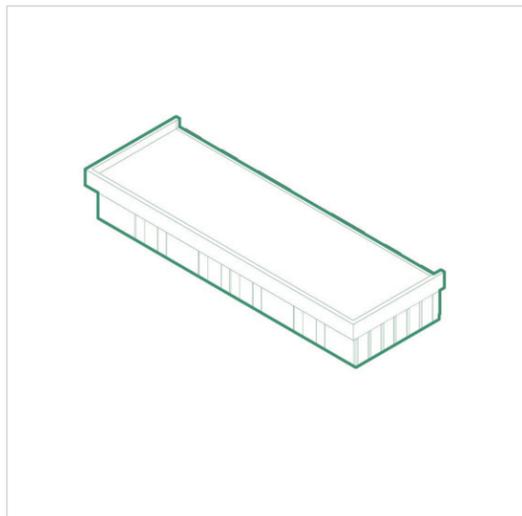
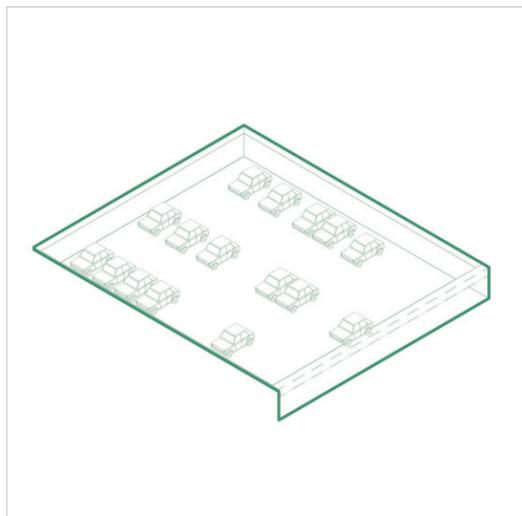
Arriendo de estacionamientos a personas externas del conjunto. Estrategias aplicable a conjuntos emplazados en lugares con altas densidades, cercanos a centros laborales o residenciales.

1.29 U.F/c.u por mes.

Estacionamiento - Subsuelo

Arriendo de estacionamientos a personas externas del conjunto. Estrategias aplicable a conjuntos emplazados en lugares con altas densidades, cercanos a centros laborales o residenciales.

0.24 U.F/m2 por mes.

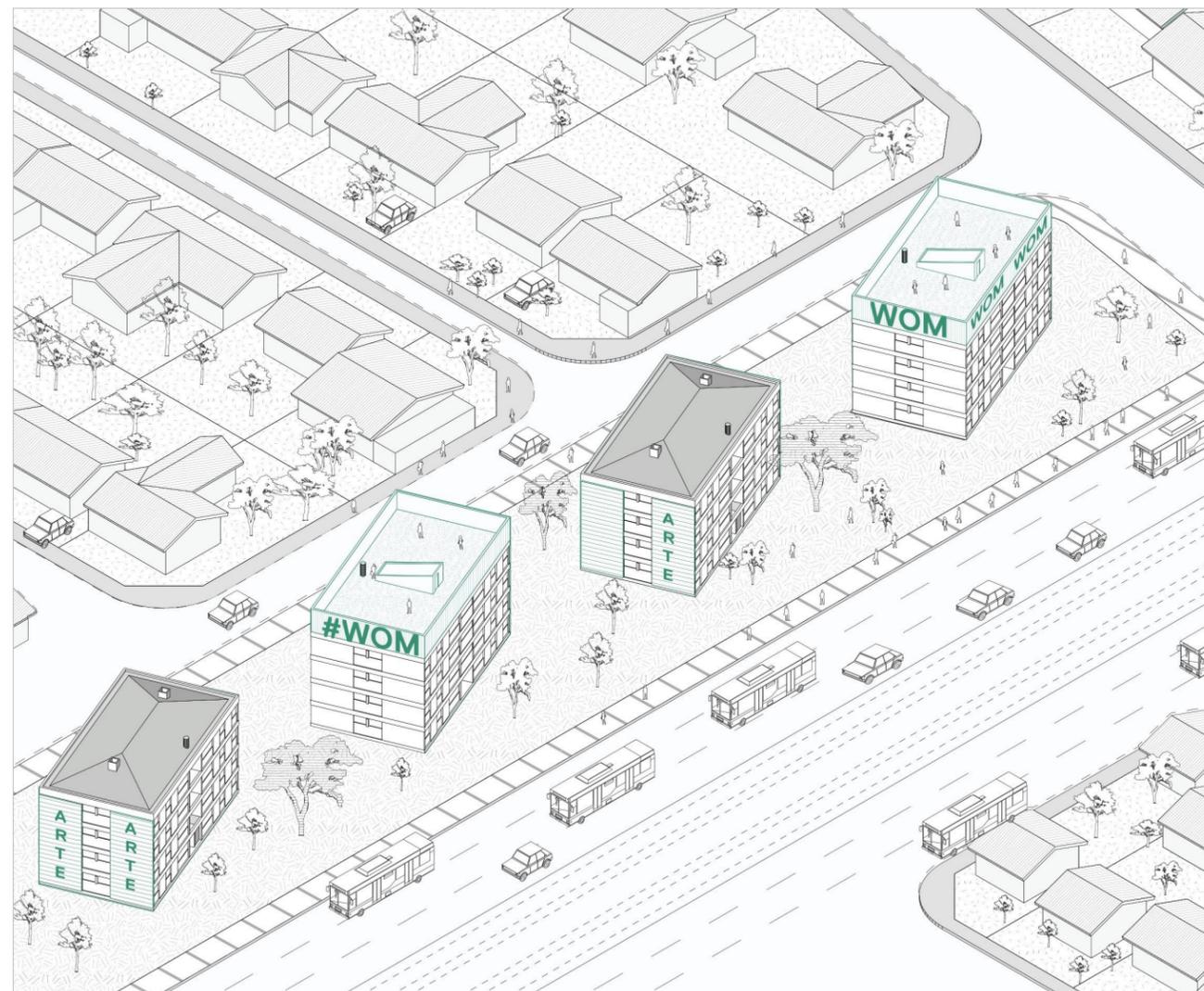


Nuevo programa

Arriendo de extensiones en primer nivel. Compatible con usos de oficinas o locales comerciales con afluencia peatonal.

0.23-0.27 U.F/m2 por mes.

Aplicacion de estrategia a un conjunto CORVI



F.21

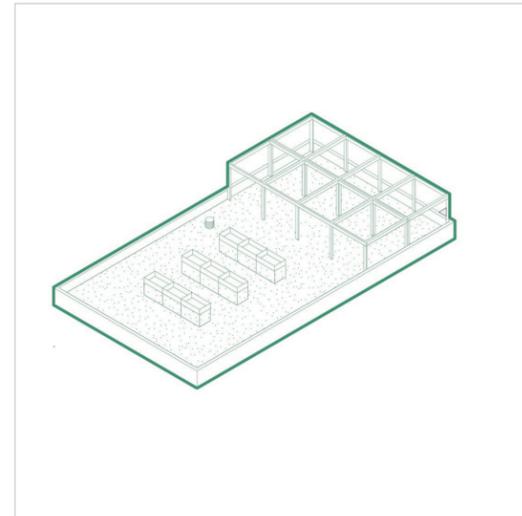
Publicidad

Conjunto en comuna de Cerrillos.

Huertos urbanos

Utilización de las azoteas para emplazar huertos que permitan a los residentes hacer consumir los productos y al mismo tiempo comercializarlos a externos.

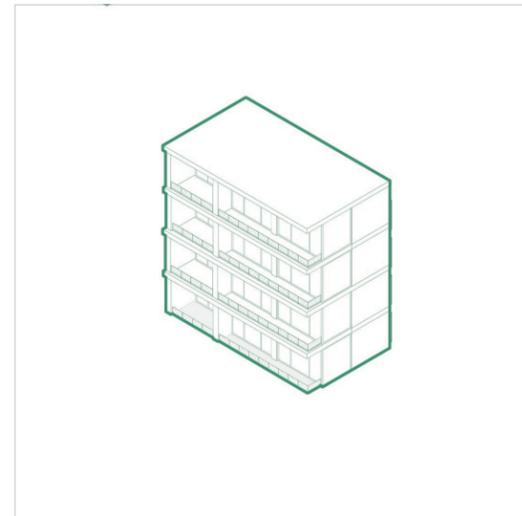
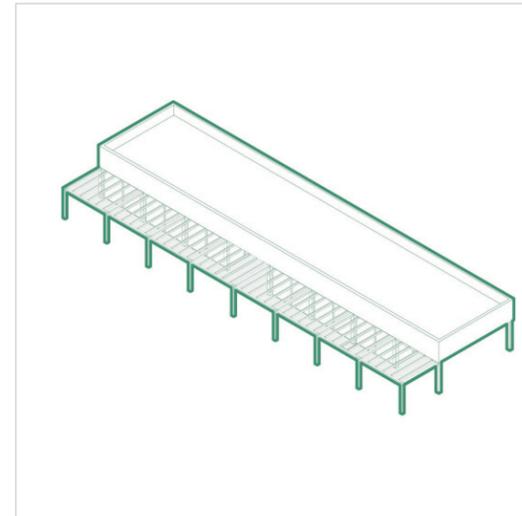
0.23 U.F/m2 por mes.



Barra comercial

Barra nueva independiente a los bloques existentes. Puede alojar actividades comerciales como restaurantes, talleres y otros comercios diversos compatibles con el uso habitacional.

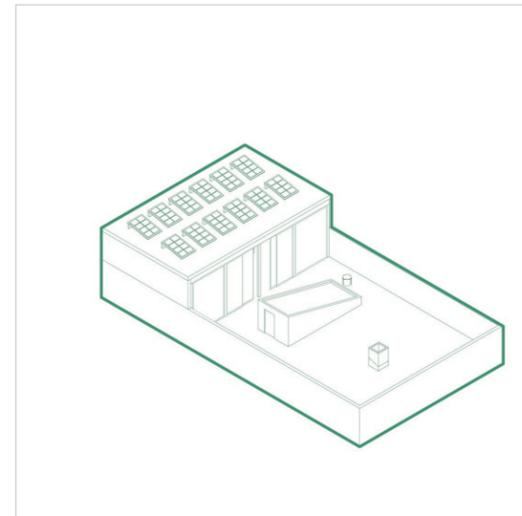
0.23 U.F/m2 por mes.



Uso mixto

Esta pieza es una extensión de los bloques existentes. Puede combinar el uso habitacional en los niveles superiores con otros usos comerciales u oficinas en primer nivel.

0.24 U.F/m2 por mes.

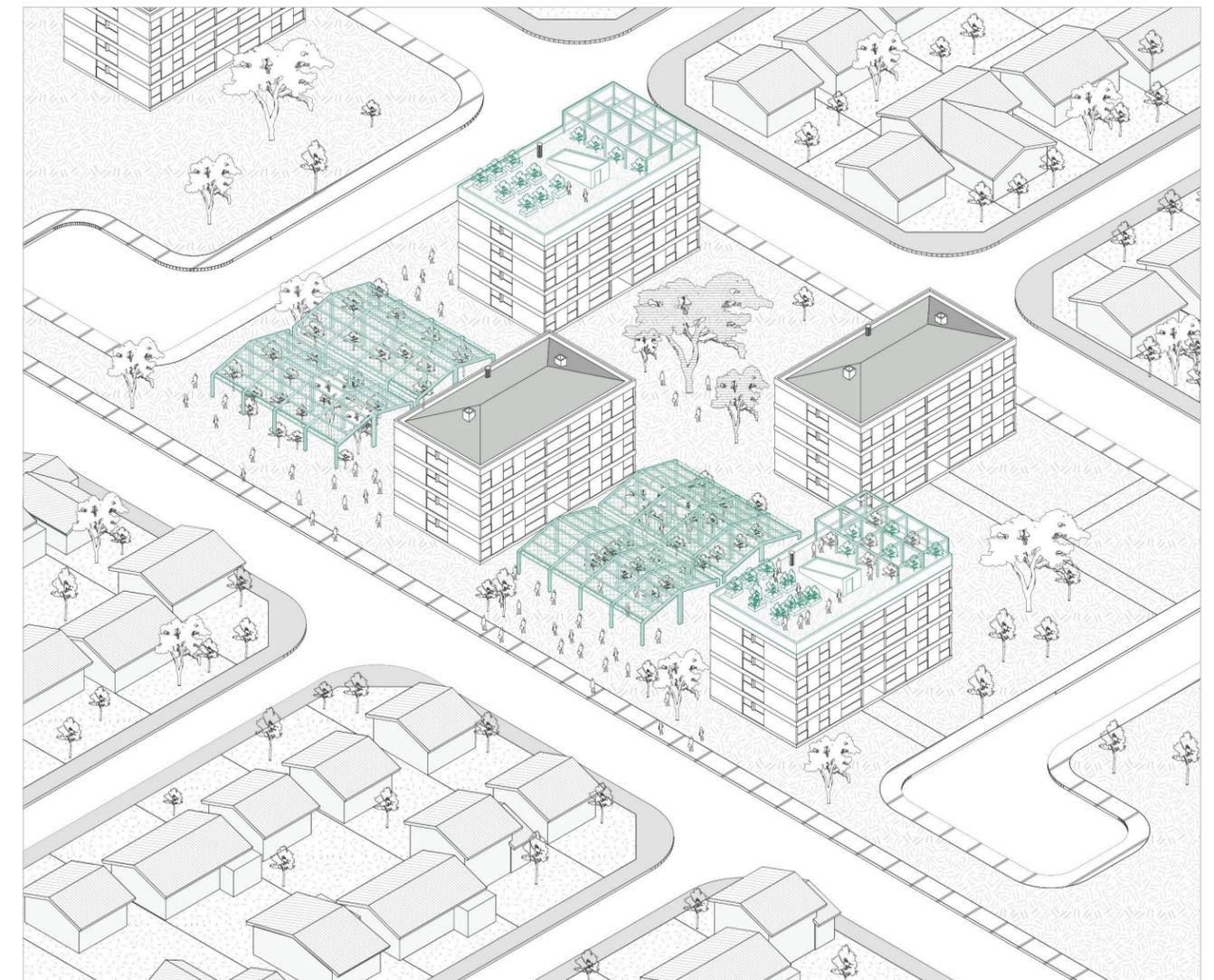


Eficiencia y nuevo programa

Utilización de los últimos niveles para albergar programa complementario a las viviendas, así como también para instalación de paneles o calentadores solares que busque el ahorro energético.

Ahorro en consumo energético

Aplicación de estrategia a un conjunto CORVI



Huertos urbanos

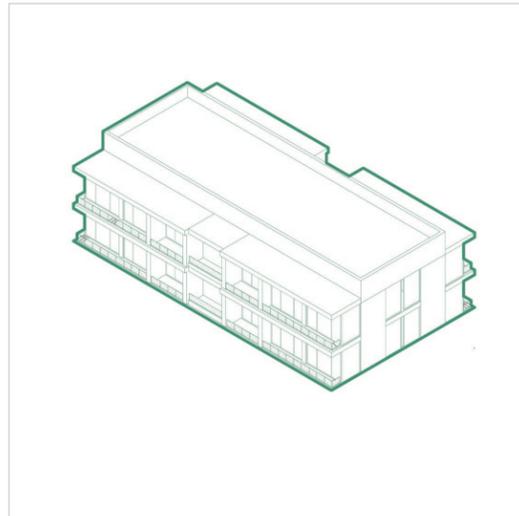
Conjunto en comuna de San Ramón

F.22

Densificación

Arriendo de las nuevas viviendas construidas en los niveles superiores de los bloques. Estas contemplan tipologías diferentes las que actualmente existen.

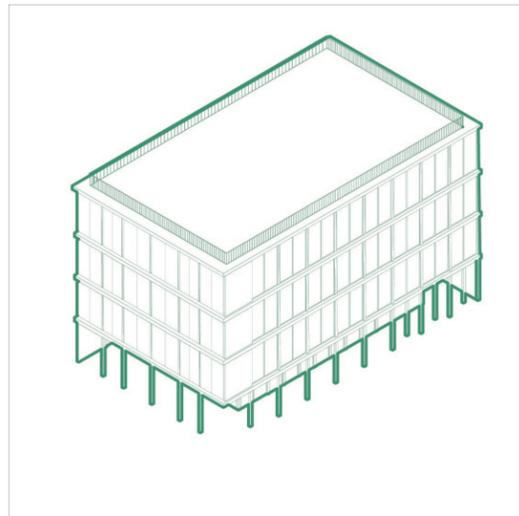
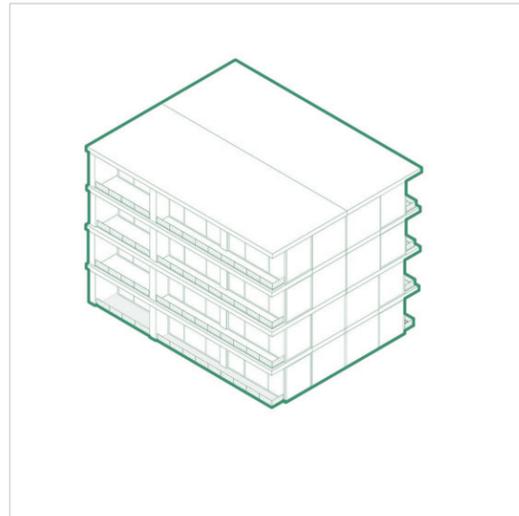
0.22 U.F/m² por mes.



Nueva vivienda

Consiste en la construcción de nuevos bloques de viviendas, emplazados en áreas subutilizadas. Estas pueden arrendarse y ser administradas por los conjuntos.

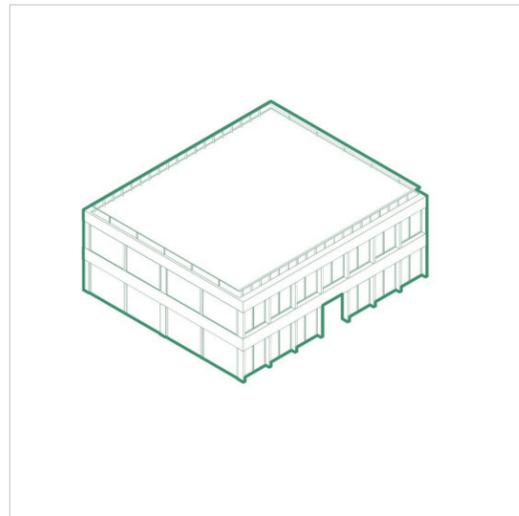
0.22 U.F/m² por mes.



Oficinas

Nueva construcción que aloja únicamente oficinas. Esta estrategia puede ser aplicada en conjuntos que poseen extensas áreas de terreno subutilizadas cercanas a centros urbanos.

0.27 U.F/m² por mes.

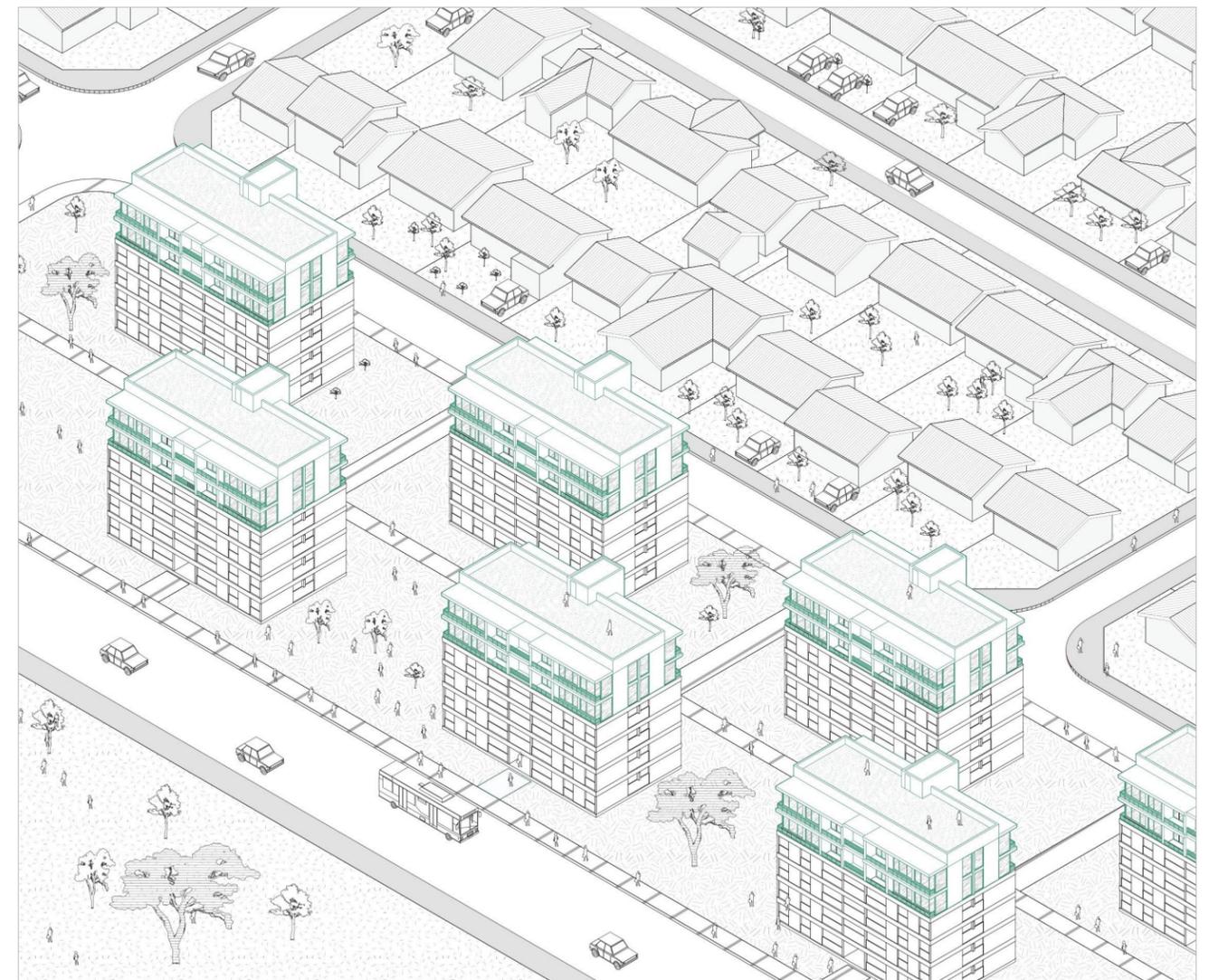


Equipamiento

Nueva pieza independiente, destinada a alojar equipamiento para uso de los residentes y personas externas. Puede alojar farmacias, clínicas, gimnasios, sala cuna, entre otros. Que beneficien a la comunidad y al entorno.

0.19 U.F/m² por mes.

Aplicación de estrategia a un conjunto CORVI

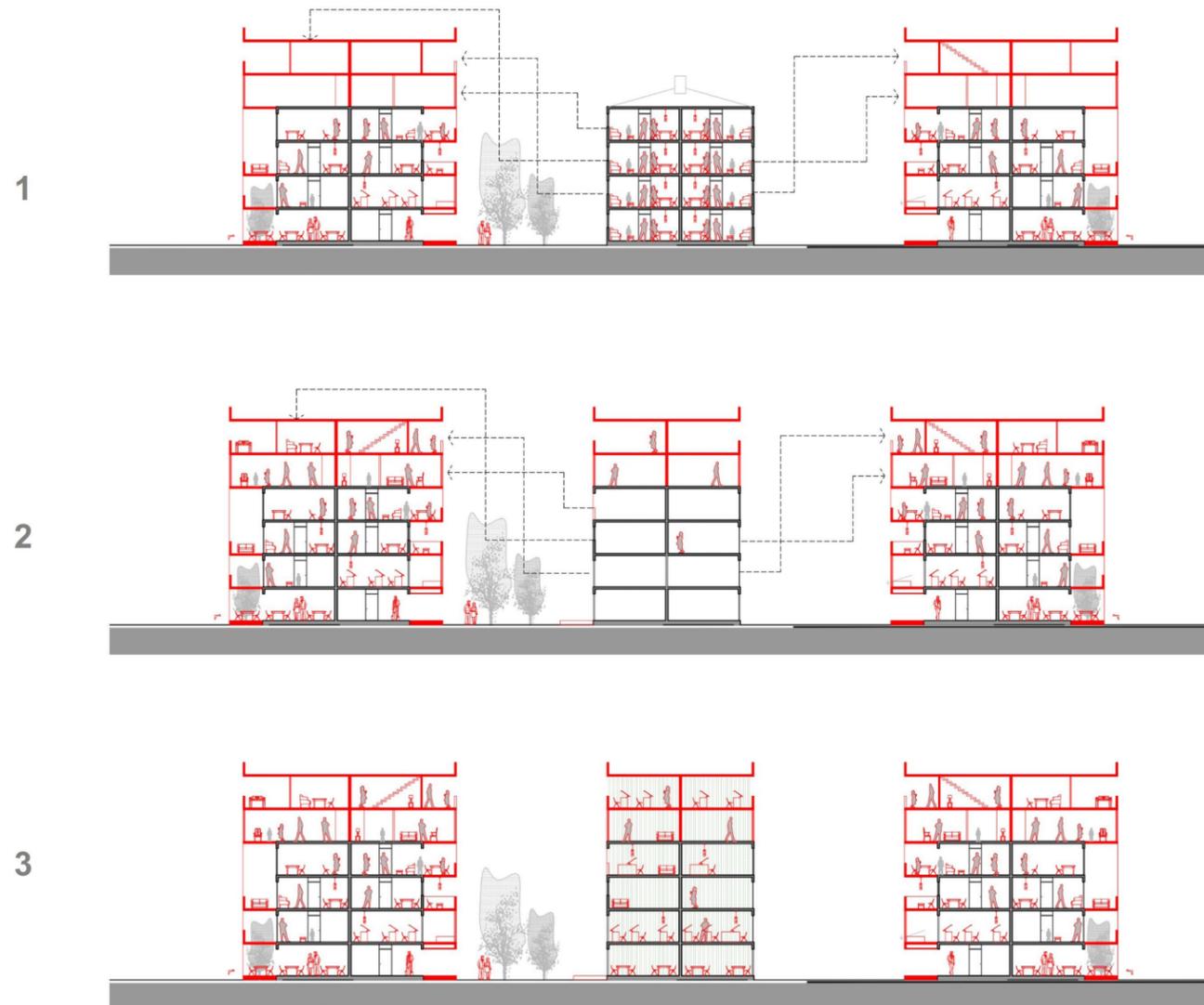


F.23

Densificar

Conjunto en comuna de Ñuñoa

4. Ampliaciones y cambios de uso en bloques existentes

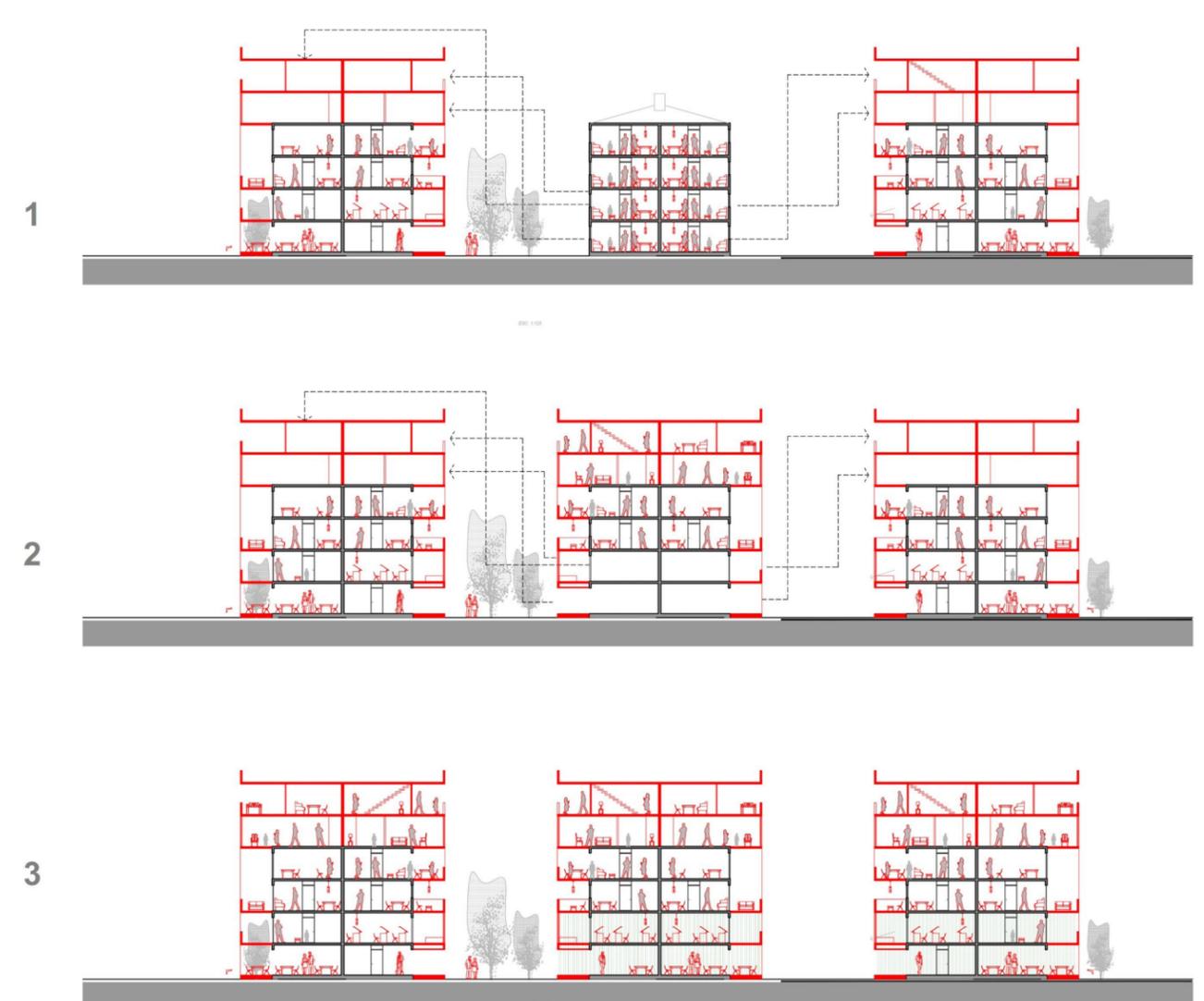


Sección Típica

Caso 1

Consiste en la densificación y ampliación de algunos bloques, dejando otros sin intervenciones mayores, mas que las de construcción en niveles superiores. La propuesta considera trasladar o las habitantes hacia los nuevos departamentos y cambiar totalmente el uso original del edificio.

F.24



Sección Típica

Caso 2

Esta alternativa considera la ampliación y densificación en todos los bloques del conjunto. La intervención propone la creación de nuevas tipologías de un nivel o dúplex en los niveles superiores, mientras que en los primeros niveles se contemplan cambios de usos y por ende, el traslado de sus habitantes hacia nuevos departamentos.

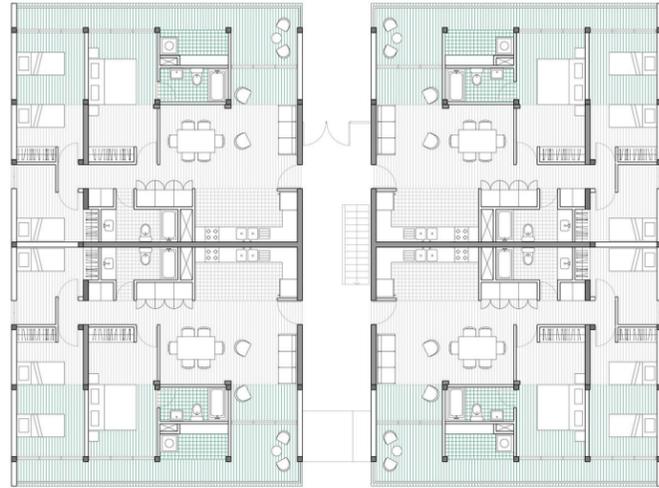
F.25

5. Ampliaciones y cambios de uso en bloques existentes

Segundo Nivel

Ampliación

Uso habitacional



Segundo Nivel

Cambio de uso + ampliación

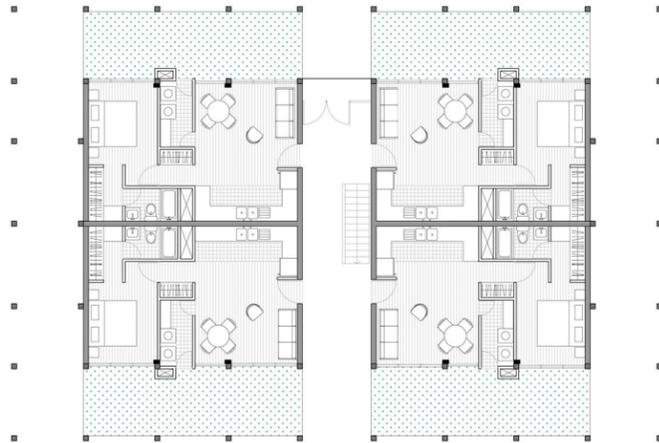
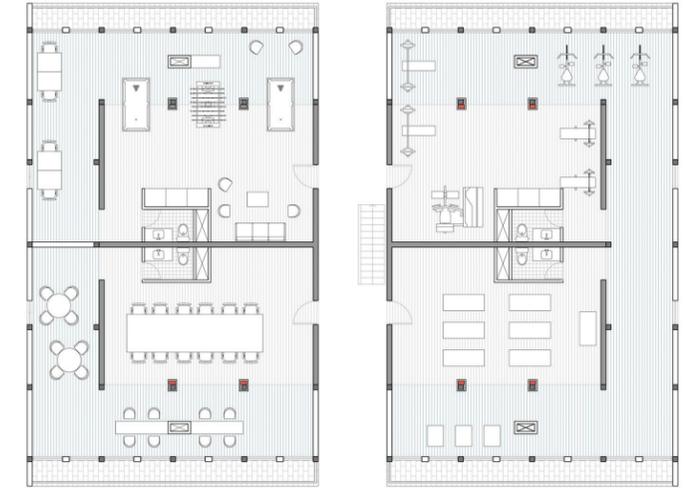
Oficinas



Segundo Nivel

Cambio de uso + ampliación

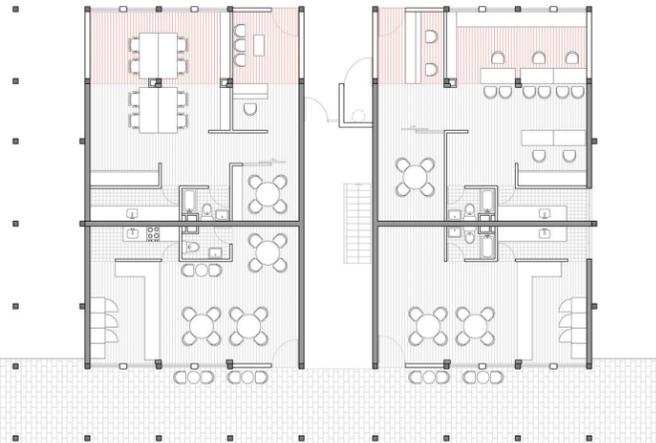
Equipamiento para conjunto



Primer Nivel

Nueva Tipología

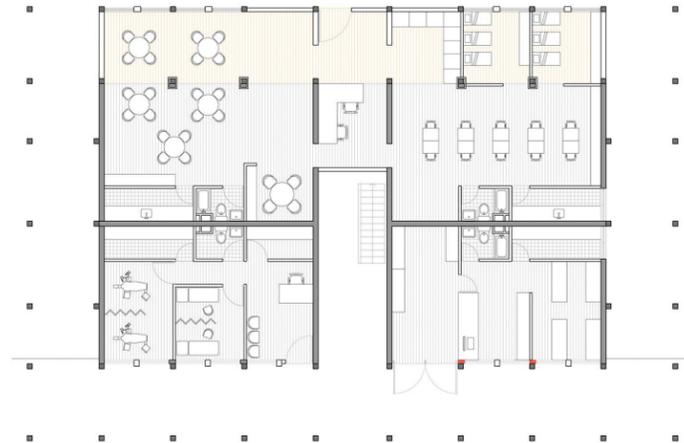
Uso habitacional



Primer Nivel

Cambio de uso + ampliación

Locales comerciales / oficinas



Primer Nivel

Cambio de uso + ampliación

Equipamiento barrial

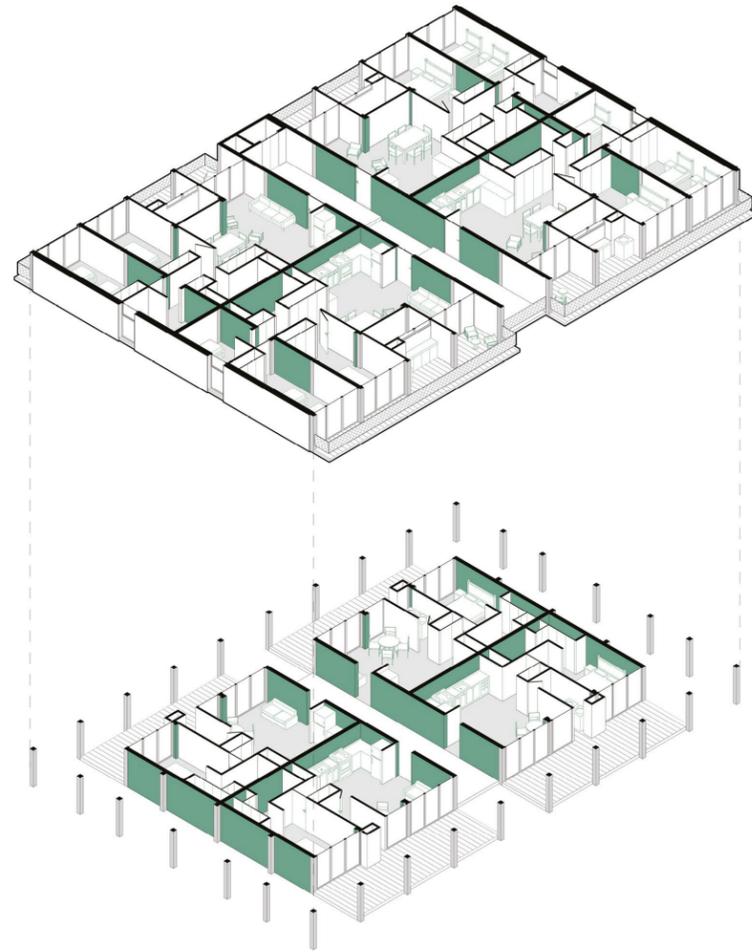
F.26

4 Departamentos de 3 habitaciones,
terraza y área de lavado

Segundo Nivel

Ampliación

Uso habitacional



Primer Nivel

Nueva Tipología

Uso habitacional

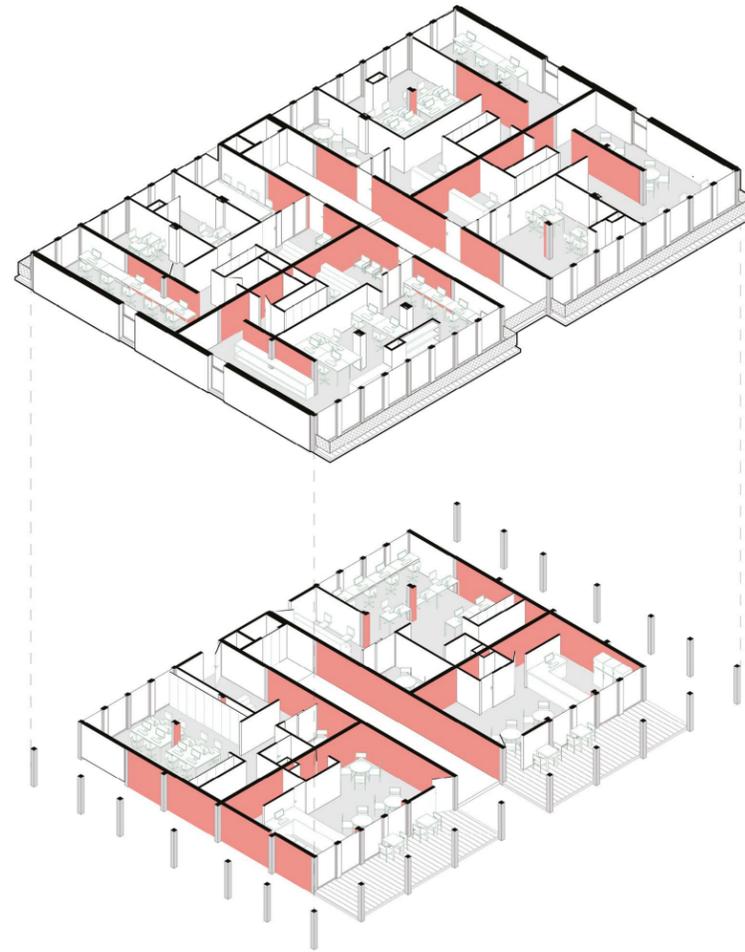
4 Departamentos 1-2 personas y espacio
de área verde privada

Oficina 1: 3 oficinas + área común
Oficina 2: 2 oficinas + área común
Oficina 3: 2 oficinas independientes
Oficina 4: 1 oficina independiente

Segundo Nivel

Cambio de uso + ampliación

Oficinas



Primer Nivel

Cambio de uso + ampliación

Locales comerciales / oficinas

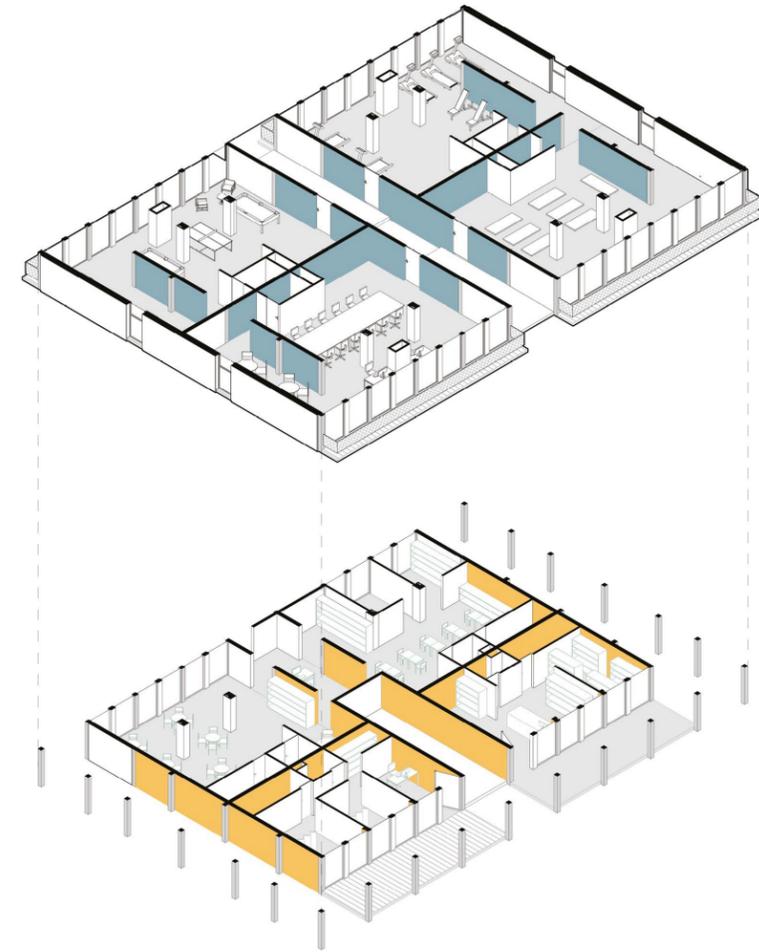
2 Locales comerciales sin ampliaciones
2 Oficinas independientes con ampliaciones

1 Sala de reuniones / junta vecinal
1 Área de juegos
1 Gimnasio de uso común

Segundo Nivel

Cambio de uso + ampliación

Equipamiento para conjunto



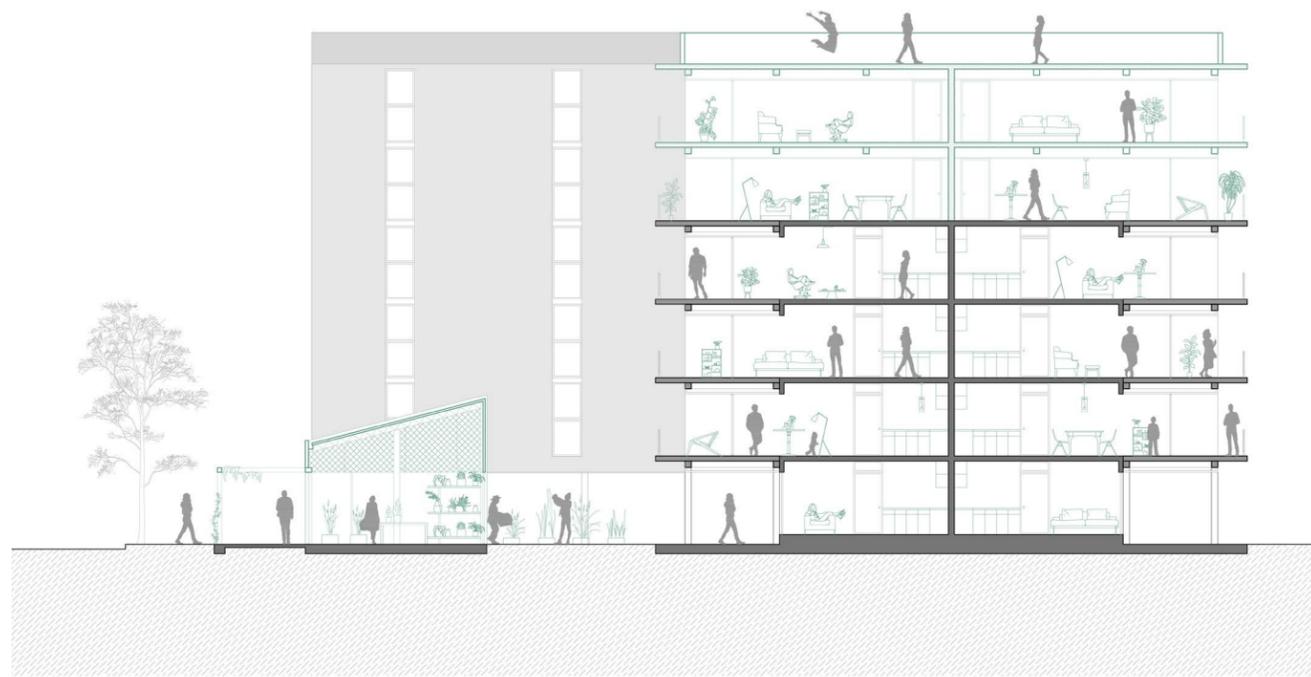
Primer Nivel

Cambio de uso + ampliación

Equipamiento barrial

1 Sala cuna (combinación 2 deptos.)
1 Farmacia
1 Consultorios médicos / dentales

F.27



Sección Propuesta



Sección Propuesta



Condición existente

Invasión del auto en áreas verdes y circulaciones
Privatización del primer nivel



Propuesta

Incorporación de nuevas piezas que contienen diversos uso: comercio, recreación,
oficinas y locales para residentes del conjunto.



Condición existente

Conflictos de uso en espacios interiores por falta de espacios adecuados y superficie insuficiente.



Propuesta

Se propone fusionar espacios y realizar una ampliación hacia el frente. Se crea un espacio para la logia donde no se interfiera y genere conflicto con el resto de espacios.

CONCLUSIONES

Los programas subsidiarios para adquisición de vivienda y rehabilitación del parque existente poseen una trayectoria consolidada, sin embargo, se requiere replantear la forma en que estos operan, pues actualmente ambos trabajan de manera separada. Con esto se pierde la oportunidad de generar propuestas más integrales, que fusión proyectos de creación de vivienda en bloques independientes o densificando sobre lo existente dentro áreas consolidadas y no en periferias.

Los programas previos y el programa actual que busca mejorar las viviendas y barrios existentes no logran abarcar las complejidades que caracterizan a los conjuntos de vivienda social. Por ejemplo, se deja fuera aristas importantes como la administración, mantenimientos futuros o regulaciones de copropiedades.

Las intervenciones promovidas el programa subsidiario actual, principalmente actúan sobre elementos puntuales como techos, ventanas y envolvente térmica para el caso de los bloques. Para los conjuntos, abordan la mejora de áreas verdes, veredas e intervenciones en espacios comunes. Por otro lado, se encuentra que algunos de los elementos promovidos por los subsidios provocan una segregación de estos con el resto de la ciudad. De esa forma se generan espacios poco transitados que se vuelven rápidamente degradados.

Las formas de los conjuntos generalmente están compuestas por grandes áreas de terreno que difieren del trazado de la ciudad. En este sentido las acciones propuestas, deben buscar subdividirlos y genera unidades más pequeñas e incluir circulaciones interiores para integrarlos al resto del tejido urbano.

La incorporación de actividades económicas a algunos conjuntos es utilizada como estrategia para reducir costos de mantenimiento y administración. Sin embargo, en el caso estudiado se observa una ausencia de estas al menos de manera formal. Esto conlleva a que las intervenciones realizadas se degraden al poco tiempo por falta de un mantenimiento periódico.

BIBLIOGRAFÍA

Bustos P, Mónica. «La racionalización de la producción habitacional. La formación de las tipologías colectivas.» En Vivienda social en copropiedad, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 153-314. Santiago: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - MINVU, 2014.

Bustos Pe, Mónica. «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, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 67-150. Santiago: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - MINVU, 2014.

Castillo, María José, y Rodrigo Hidalgo. 1906/2006: Cien años de política de vivienda en Chile. Santiago, Chile: Universidad Nacional Andrés Bello ; Pontificia Universidad Católica de Chile ; Universidad Central de Venezuela, 2007.

Corporación de la Vivienda. Tipología de viviendas racionalizadas 1966-1972. Valparaíso, Chile: Universidad de Chile. Depto. de Diseño Industrial, 1972.

Costas Moreno, Montserrat. 1010/1020: El espacio público entre el bloque y la ciudad. Tesis de Magister--Pontificia Universidad Católica de Chile, 2017.

Costas, Montserrat, y Horacio Torrent. «Patrimonio moderno y proyecto urbano: Los colectivos 1010/1020 y los desafíos de su conservación.» ARTEOFICIO, n° 14 (2018): 12-17.

di Girolamo, José. «Los condominios sociales como instrumento de integración. Hacia nuevos estándares tipológicos, urbanos y sociales.» En Vivienda social en copropiedad, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 413-489. Santiago: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - MINVU, 2014.

Druot, Frederic, Anne Lacaton, y Jean-Philippe Vassal. Plus : La vivienda colectiva : Territorio de excepción = les grands ensembles de logements : Territoire d'exception = large-scale housing

developments : An exceptional case. Barcelona: Gustavo Gili, 2007.

Ducci, María Elena. «Chile: el lado oscuro de una política exitosa.» Revista EURE 23, n° 69 (1997): 99-115.

Fuster-Farfán, Xenia. «Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido.» EURE. Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales 45, n° 135 (2019): 5-26.

Gehl, Jan. Ciudades para la gente. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ediciones Infinito, 2014. Haramoto Nishikimoto, Edwin. Vivienda social : Tipología de desarrollo progresivo. Santiago, Chile: Universidad de Chile, 1987.

Hidalgo Dattwyler, Rodrigo Alejandro, Abraham Gonzalo Paulsen Bilbao, y Luis Daniel Santana Rivas. «El neoliberalismo subsidiario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: El caso de Santiago de Chile.» Andamios 13, n° 32 (2016): 57-81.

Hidalgo, Rodrigo. La vivienda social en Chile : Y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. Santiago, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía ; Centro de Investigaciones Diego Barros Arana, 2005.

Jacobs, Jane. Muerte y vida de las grandes ciudades. Madrid: Capitán Swing, 2011.

Lin Muñoz, Tai. «Evolución del espacio doméstico en "blocks" de vivienda social. Autoconstrucción y vulnerabilidad en construcción de la vivienda básica.» Revista CIS 9, n° 15 (2011): 3-26.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. «Informe de Gestión Ministerial: Mejoramiento y Regeneración de Condominios de Vivienda 2014-2018.» Santiago, 2018.

—. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. mayo de 2020. <https://www.minvu.cl/beneficio/vivienda/programa-de-mejoramiento-de-viviendas-y-barrios-proyectos-para-equipamiento->

comunitario/.

—. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 04 de 2020. <https://www.minvu.cl/beneficio/vivienda/programa-de-mejoramiento-de-viviendas-y-barrios-proyectos-para-condomimios-de-vivienda/>.

—. Vivienda social en copropiedad: Catastro nacional de condominios sociales. Santiago: Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios, 2014.

—. Vivienda social en copropiedad: Memoria de tipologías en condominios sociales. Santiago, Chile: Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios, 2014.

—. www.minvu.cl. 22 de agosto de 2020. <https://www.minvu.cl/preguntas-frecuentes/informacion-general-de-subsidios/>.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. www.minvu.cl. 12 de diciembre de 2019. <https://www.minvu.cl/beneficio/vivienda/programa-de-mejoramiento-de-viviendas-y-barrios-proyectos-para-condomimios-de-vivienda/>.

MINVU, División de Política Habitacional. «D.S N 27 Reglamento del Programa de Mejoramiento de Barrios de Vivienda y Barrios.» Santiago, 10 de Febrero de 2018.

Mora, Pía, Francisco Sabatini, Mariana Fulgueiras, y Daniella Innocenti. *Disyuntivas en la Política Habitacional Chilena*. Lincoln Institute of Land Policy, 2014.

Moyano Díaz, Emilio. «Satisfacción con la vivienda en conjuntos residenciales de cooperativas y su relación con variables del mesosistema.» *Revista INVI*, n° 20 (1994): 3-15.

Núñez Orrego, Felipe, y Rubén Sepúlveda Ocampo. «Políticas subsidiarias en vivienda y la construcción de la ciudad en Chile. Del vivendismo a la mirada de barrio y ciudad.» En *Anales del III Congreso Internacional de Vivienda y Ciudad : debate en torno a la Nueva Agenda Urbana*, 874-890.

Cordoba, Argentina: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, 2018.

Ortúzar Madrid, Pablo. *El principio de subsidiariedad: 4 claves para el debate*. Santiago: Instituto de Estudios de la Sociedad, Marzo de 2015.

Poskus, Mariana, y Luis Valenzuela . «Desafíos en vivienda: El acceso a la ciudad. Nuevas metodologías para caracterizar el déficit urbano-habitacional.» En *Vivienda ¿qué viene? de pensar la unidad a construir la ciudad*, de Banco Internacional de Desarrollo, 112-132. 2018.

Prat Caballero, Camila. *Densificación colaborativa en Barrio Matta Sur : Explorando los principios de la economía colaborativa para un proyecto de renovación urbana con integración social*. Tesis de Magíster--Pontificia Universidad Católica de Chile, 2018.

República de Chile. Decreto Supremo núm. 188. Ley de la República. Santiago: Diario Oficial de la República de Chile, 1978.

Rivera, Álvaro. «Historia de la política habitacional en el área metropolitana de Santiago.» *Revista CIS* 16, n° 16 (Diciembre 2012): 27-44.

Rodríguez, Alfredo, y Ana Sugranyes. *Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago, Chile: Eds. SUR, 2006.

Schmitt, Cristián, Sebastián Calderón, Sebastián Cárcamo, Cristián Sandoval, Francisco Chateau, y Paula Martínez. *Structural feasibility of timber-structured vertical expansions for social housing buildings in Chile*. 2018.

Sepúlveda Ocampo, Rúben. «Política habitacional chilena ¿un instrumento para abordar la construcción de un hábitat integral?» *Boletín INVI* 15, n° 41 (2000): 51-62.

Sepúlveda Ocampo, Rubén, y otros. *Mejoramiento del parque habitacional*. Santiago: Universidad de Chile, Instituto de la Vivienda, 2005.

Tapia , Rodrigo, Consuelo Araos, Rosanna Forray, Diego Gil, y Sebastián Muñoz. «Hacia un modelo integral de regeneración urbano-habitacional con densificación en barrios tipo 9x18.» En *Centro de Políticas Públicas UC. Propuestas para Chile. Concurso de Políticas Públicas 2019*, 319-351. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2020.

Tapia Z., Ricardo, Carlos Lange V., y Jorge Larenas S. «Factores de deterioro del hábitat residencial y de vulnerabilidad social en la conformación de barrios precarios: breve revisión de algunos programas de barrios en Chile y en la región.» En *Cuaderno de trabajo volumen N°1. Subprograma Domeyko Política, Pobreza y Exclusión Social. Avances de investigación.*, de Departamento de Investigación. Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo, 47-93. Santiago, Chile: Universidad de Chile, 2009.

Naciones Unidas. *Nueva Agenda Urbana*. Quito, Ecuador: Secretaría de Habitat III, 2017.

Vigorous, Orlando. *Los edificios 1010 y 1020. Revitalización y mejoramiento del paisaje residencial*. Tesis de Magíster--Universidad Diego Portales, 2009.

Zoido, Florencio, Sofía de la Vega, Guillermo Moreles , Rafael Mas, y Rubén Lois. *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Barcelona: Ariel, 2000.

LISTA DE ABREVIACIONES

CORVI

Corporación de la Vivienda

CORMU

Corporación del Mejoramiento Urbano

DS 27

Decreto Supremo 27

EGIS

Entidades de Gestión Inmobiliaria Social

EPSAT

Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica

FSVMU

Fondo Solidario de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

MINVU

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

SERVIU

Servicio de Vivienda y urbanización

PMCS

Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

PPPF

Programa de Protección al Patrimonio Familiar

RM

Región Metropolitana

PNUD

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

PVB

Programa de Vivienda Básica

UF

Unidad de Fomento

LISTA DE FIGURAS

CAPÍTULO 0

F.1-2_Elaboración colectiva. Taller de Investigación y Proyecto 2019.

CAPÍTULO 1

F.1_Raposo Moyano, Alfonso. Vivienda Social. La obsolescencia de las máquinas de regulación social. Antología Revista Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje Volumen VI N°18.

F.2_Villagra Villegas, Eduardo. Regeneración Conjuntos Habitacionales.

F.3_Costas, M., & Torrent, H. (2018). Patrimonio moderno y proyecto urbano: Los colectivos 1010/1020 y los desafíos de su conservación. ARTEOFICIO(14), 12-17

F.4_ <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/12/22/plan-integral-para-bajos-de-mena-busca-revertir-los-problemas-urbanos-del-mayor-ghetto-de-chile/>

F.5_ <http://revistaca.cl/portada-revista-ca-152/articulos-portada/el-conjunto-habitacional-exequiel-gonzalez-cortes-un-ejemplo-paradigmatico-de-la-utilizacion-de-la-escala-de-barrio-sustentable-en-los-anos-sesenta-en-chile/>

F.6_Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2006). Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social. Santiago, Chile: Eds. SUR

F.7_Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Hitos críticos en proyectos de regeneración de edificios de vivienda social: Recomendaciones y Sugerencias para Futuras Intervenciones. Junio 2019. DOI: 10.5821/SIIU.6873

F.8_ <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/760857/neo-cite-vivienda-social-en-el-centro-de-santiago-por-una-ciudad-inclusiva-y-equitativa>

F.9_ <https://reddigital.cl/2020/06/25/alcalde-jadue-entrega-primeros-departamentos-la-inmobiliaria-popular/>

F.10_Mora, P., Sabatini, F., Fulgueiras, M., & Innocenti, D. (2014). Disyuntivas en la Política Habitacional Chilena. Lincoln Institute of Land Policy.

F.11_Elaboración propia

F.12_Plano de la ubicación de los lotes 9x18 (Operación Tiza) en la Región Metropolitana.

F.13-15_Elaboración colectiva. Taller de Investigación y Proyecto 2019.

CAPÍTULO 2

F.1_ <https://www.enterrreno.com/moments/construccion-casa-corvi-sin-lugar-1968>

F.2_Costas, M., & Torrent, H. (2018). Patrimonio moderno y proyecto urbano: Los colectivos 1010/1020 y los desafíos de su conservación. ARTEOFICIO(14), 12-17.

F.3_ <http://www.fotografiapatrimonial.cl/p/11906>

F.4_Elaboración colectiva. Taller de Investigación y Proyecto 2019.

F.5_Elaboración propia.

F.6_Elaboración colectiva. Taller de Investigación y Proyecto 2019.

F.7-11_Elaboración propia.

F.12-14_Schmitt, C., Calderón, S., Cárcamo, S., Sandoval, C., Chateau, F., & Martínez, P. (2018). Structural feasibility of timber-structured vertical expansions for social housing buildings in Chile.

F.15-16_Elaboración propia.

CAPÍTULO 3

F.1_ [https://www.soychile.cl/Puerto-Montt/Sociedad/2017/12/13/505074/Con-tarde-](https://www.soychile.cl/Puerto-Montt/Sociedad/2017/12/13/505074/Con-tarde-recreativa-inauguraran-mejoras-en-condominios-sociales-de-Puerto-Montt.aspx)

recreativa-inauguraran-mejoras-en-condominios-sociales-de-Puerto-Montt.aspx

F.2_ <https://rancagua.cl/index.php/detalle-noticia/1952>

F.3_ <http://www.laserenaonline.cl/2019/09/08/tras-50-anos-sin-mejoras-restauran-condominios-sociales-de-coquimbo/>

F.4_ <https://rancagua.cl/index.php/detalle-noticia/2290>

F.5-11_Elaboración propia en base a DS27.

F.12_ <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/897917/clasicos-de-arquitectura-unidad-vecinal-providencia-carlos-barella-iriarte-plus-isaac-eskenazi-tchimino>

F.13_ <https://laderasur.com/articulo/torres-de-tajamar-joyas-imperceptibles-en-el-corazon-de-la-ciudad/>

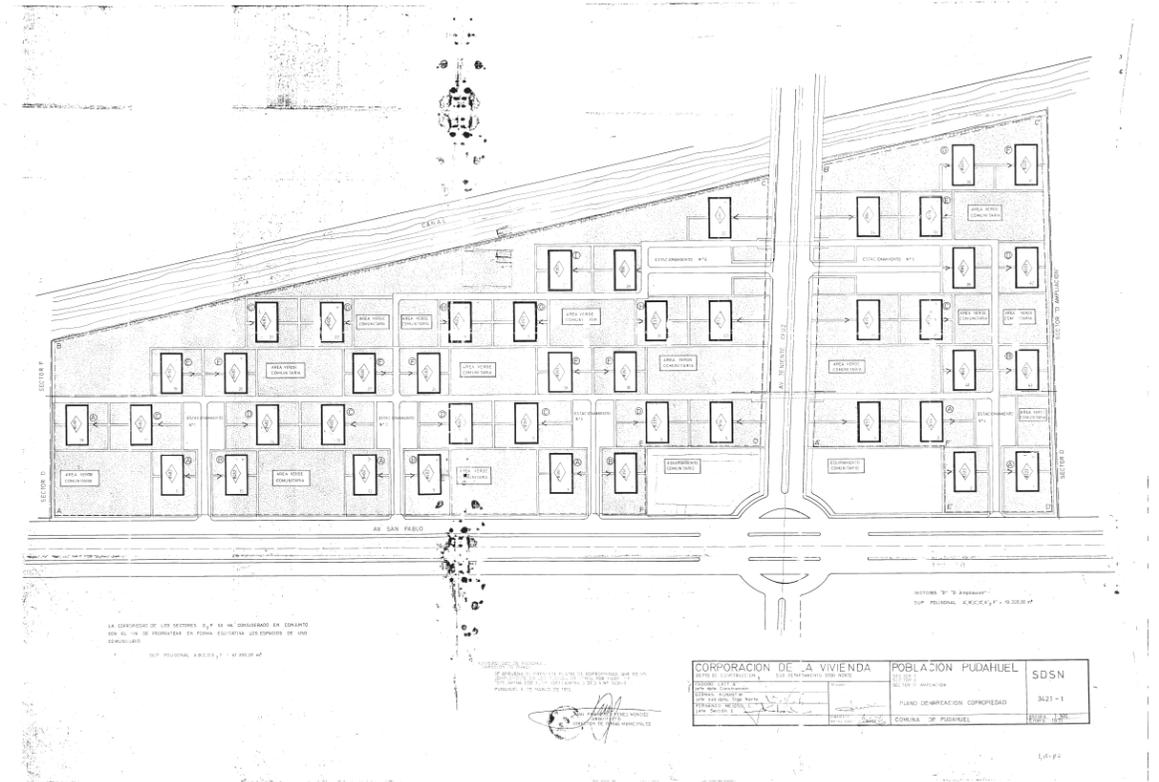
F.14_ <http://colegioarquitectos.com/noticias/?p=6594>

F.15_ <https://iwan.com/portfolio/times-museum-guangzhou-rem-koolhaas-alain-fouraux/>

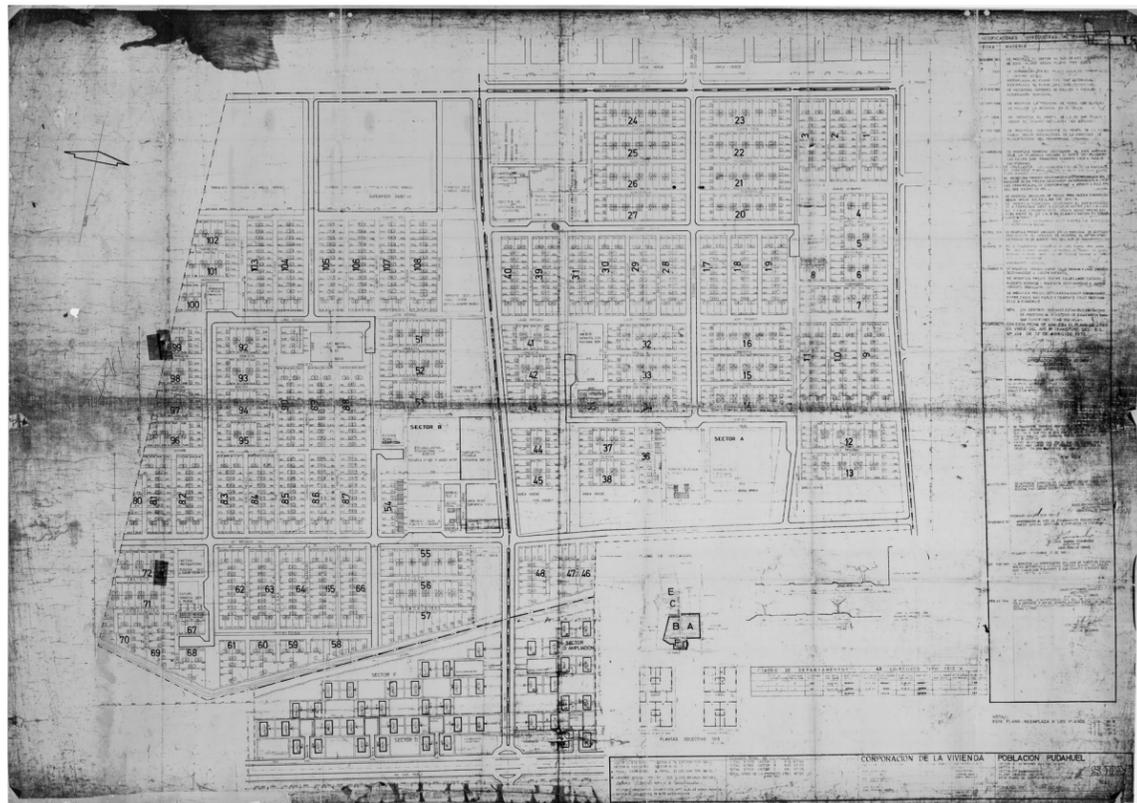
CAPÍTULO 4

F.1-27_Elaboración propia.

ANEXOS



Planos originales de Población Pudahuel Sur



Planos originales de Población Pudahuel Sur

