



Dirección de Postgrado



Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Geografía

Trabajo Final Integrativo para optar al Grado de MAGISTER EN PROCESOS URBANOS SOSTENIBLES

TITULO:

**“El rol de la administración en la sostenibilidad de los
Condominios de Viviendas Sociales.
Caso Ribera Norte Concepción”.**

Área de desarrollo del Programa: Gestión de Ciudad



Candidato: Arq. Cristian Bustos Erwenne
Prof. Guía de Tesis: Arq. Mg. Bernardo Suazo Peña

CONCEPCIÓN, 03 de marzo de 2022

Agradecimientos

A mi esposa Nelly y mis hijas Isidora, Constanza y Julieta que me han dado el impulso y apoyo para seguir adelante en mi perfeccionamiento como arquitecto.

A mis padres y hermanos que siempre han estado presentes en mi formación profesional.

A los profesores del Magíster en Procesos Urbanos Sostenibles por su profesionalismo, dedicación y motivación que han sabido transmitir para hacer de este proceso un camino interesante de descubrir.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	4
ABSTRACT:	5
1 INTRODUCCIÓN	6
2 ELECCIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA Y LUGAR	7
3 PROBLEMÁTICA URBANO SOSTENIBLE	9
4 PREGUNTA E HIPÓTESIS PROSPECTIVA	11
5 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	12
6 ANTECEDENTES DEL CASO	13
7 DISEÑO METODOLÓGICO	21
8 MARCO CONCEPTUAL	23
9 RESULTADOS	25
10 DISCUSIÓN	55
11 CONCLUSIONES	57
12 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58
13 ANEXOS	60

Resumen:

En el contexto de la vivienda social como bien transable de un mercado inmobiliario que tiene como agente al Estado (Hidalgo, Alvarado y Arenas, 2016), es razonable revisar la legitimidad del modelo en el marco de su sostenibilidad.

A veinte años de la solución habitacional del programa Ribera Norte, afloran las deficiencias de la implantación de un formato de vida a un grupo de menores ingresos, que se ha traducido en la degradación urbana, social y ambiental (Romero, Fuentes y Smith, 2010) de estos conjuntos de viviendas sociales.

La conformación de condominios de vivienda sociales al alero de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (MINVU, 1997) sumó otro impacto proceso de deterioro de los conjuntos (Bustos, 2020), ante lo cual es relevante analizar cómo estos condominios se pueden regenerar de manera sostenible.

La administración de estos condominios de viviendas sociales es destacada por los mismos habitantes como un elemento deficitario, que ha afectado negativamente la relaciones entre copropietarios, el estado de los edificios y su entorno urbano.

El presente trabajo tiene por objetivo aportar a la regeneración sostenible de estos condominios de viviendas sociales desde el ámbito de su administración, mediante un diagnóstico y revisión de las alternativas disponibles en el marco de la política habitacional de Chile que pueden ser aplicadas para tales efectos.

Palabras clave:

Copropiedad, administración de condominios, regeneración urbana.

ABSTRACT:

In the context of social housing as a tradable asset in a real estate market whose agent is the State (Hidalgo, Alvarado & Arenas, 2016), it is reasonable to review the legitimacy of the model within the framework of its sustainability.

Twenty years after the housing solution of the Ribera Norte program, the deficiencies of the implementation of a lifestyle for a lower-income group have emerged, which has resulted in urban, social and environmental degradation (Romero, Fuentes and Smith, 2010) of these social housing complexes.

The formation of social housing condominiums under the auspices of the Co-ownership Law (MINVU, 1997) added another impact of the deterioration process of the complexes (Bustos, 2020), before which it is relevant to analyze its effects on the loss of the quality of life and how it can be regenerated sustainably.

The administration of these social housing condominiums is highlighted by the inhabitants themselves as a deficit element, which has negatively affected the relations between co-owners, the buildings and their urban environment.

The present work aims to contribute to the sustainable regeneration of these social housing condominiums from the scope of their administration, through a diagnosis and review of the alternatives available within the framework of the Chilean housing policy that can be applied for such purposes.

Keywords:

Co-ownership, condominium management, urban regeneration.

1 INTRODUCCIÓN

El deterioro urbano, comprendido desde la perspectiva de la corriente marginalista (González, H., 1983) es atribuido a causas sociológicas relativas a una determinada unidad urbana que son difíciles de dimensionar.

En el contexto de la vivienda social, entendida como bien transable de un mercado inmobiliario que tiene como agente al Estado (Hidalgo, Alvarado y Arenas, 2016), es razonable revisar la legitimidad del modelo en el marco de su sostenibilidad social.

A veinte años de la solución habitacional del Programa Ribera Norte, afloran las deficiencias de la implantación de un formato de vida a un grupo de menores ingresos, que se ha traducido en una degradación urbana, social y ambiental (Romero, Fuentes y Smith, 2010).

La aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (MINVU, 1997) conformando Condominios de Viviendas Sociales¹ habría sumado otro factor al proceso de deterioro urbano desde el ámbito social (Bustos, 2020), donde la masificación de la vivienda ha hecho impracticable la administración de estos condominios.

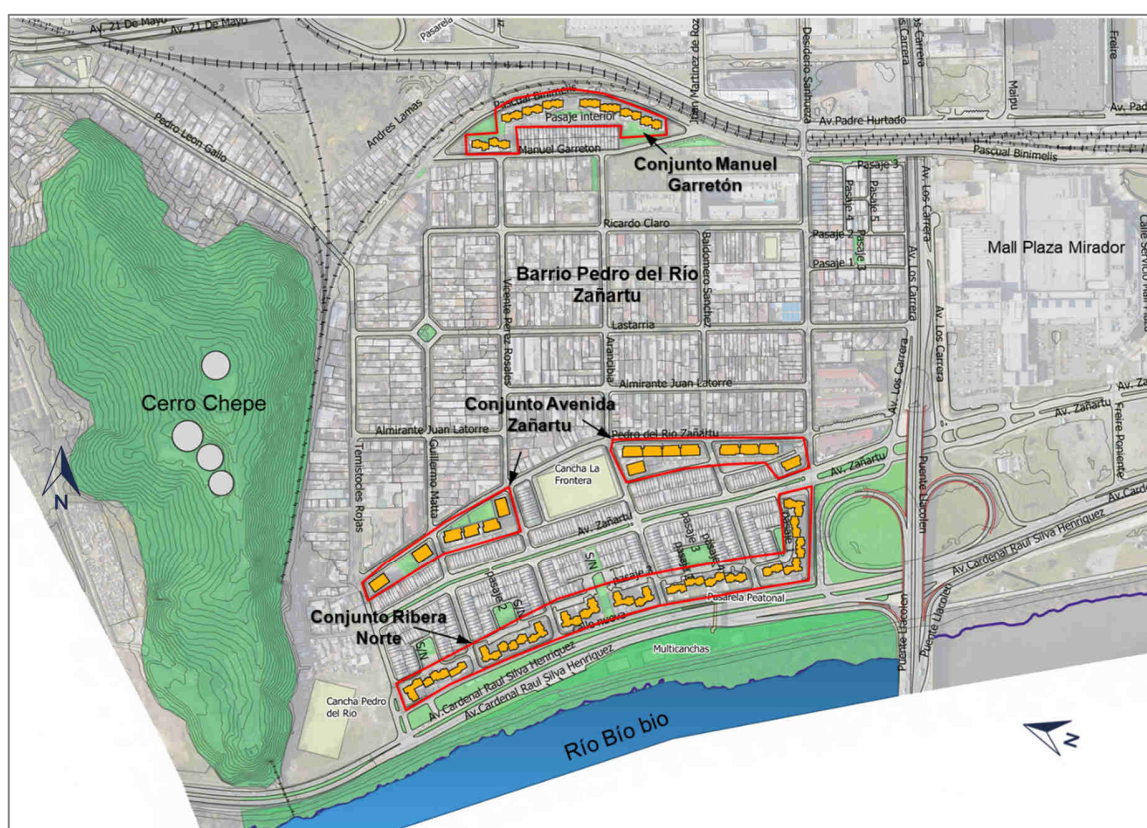
Si bien en la actualidad existen programas de la política habitacional orientados a mejorar las condiciones de estos condominios, éstos han sido poco explorados y carecen de un enfoque desde el punto de vista de la administración, por lo tanto, el objetivo del presente trabajo es aportar mediante un diagnóstico de esta problemática que permita contribuir a la regeneración sostenible de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte, en aras de un futuro con mejor para sus habitantes.

¹ Condominios de viviendas sociales son aquellos conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N ° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y que deben estar constituidos por viviendas sociales, cuya tasación no supere las 520 UF por unidad.

2 ELECCIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA Y LUGAR

El territorio de análisis se emplaza en el barrio Pedro del Río Zañartu de Concepción (Fig.1), y se centra específicamente en los condominios de vivienda social construidos en los años 2000 y 2005 en el marco de la solución habitacional del Programa Ribera Norte² implementado en el contexto de la recuperación del río Bío bio. Corresponden a cuatro condominios que consideran un total de 44 blocks de 5 pisos y 925 departamentos, ubicados en tres sectores del barrio denominados Ribera Norte, Avenida Zañartu y Manuel Garretón.

Fig. 1. Plano ubicación del área de estudio.



Fuente: Elaboración propia, año 2021.

Si bien el Programa Ribera Norte marcó un hito para el desarrollo urbano de Concepción, la solución de radicación para las familias de la costanera mediante la creación de condominios acogidos al régimen de copropiedad modificó la forma de habitar de las familias afectando el tejido social conformado durante años de perseverar en salir adelante (Salcedo, Rasse y Cortés, 2017).

² El Programa Ribera Norte (2000) contempló la radicación de 1.426 familias que habitaban la ribera del río Bío bio en el mismo Barrio Pedro del Río Zañartu. La solución contempló 501 casas y 925 departamentos en 44 blocks de cinco pisos.

Actualmente estos condominios han empeorado sus condiciones y por consiguiente están afectando la imagen del barrio y de la ciudad (Fig.2). Este deterioro es gran parte consecuencia de profundos problemas sociales (Sabatini et al, 2013) que se fueron gestando durante sus dos décadas de existencia, sumados a la vulnerabilidad económica de un sector de la sociedad que no ha podido experimentar el desarrollo vaticinado por el modelo neoliberal (Fuster-Farfán, X. 2019). En este contexto, el habitar en copropiedad no ha podido ser asumido por los habitantes de los edificios y ha propiciado conflictos que han conducido al aislamiento social.

La importancia de la regeneración de la calidad de vida urbana de estos condominios no solo tiene como objetivo beneficiar a estos 925 hogares, sino que a extender su efecto regenerativo a escala de barrio y de ciudad, con un enfoque sostenible considerando el concepto de sociedad urbana como lo posible, definido por una dirección, al término de la cual se llega hasta ella (Lefevre, 1970).

Fig. 2. Vista de los condominios de viviendas sociales de Avenida Zañartu y Ribera Norte.



Fuente: Elaboración propia, año 2021.

3 PROBLEMÁTICA URBANO SOSTENIBLE

Las políticas del Ministerio de Vivienda Urbanismo referidas al Programa de Regeneración de Conjuntos de Habitacionales DS 18 (MINVU, 2017), *“Orientados a amortizar las patologías de un espacio de injusticia producido en democracia”* (Hidalgo, et al., 2017: 92), en los que se incluyen los conjuntos habitacionales de Ribera Norte ubicados en el barrio Pedro del Río Zañartu, ha permitido desnudar una realidad no abordada al momento de diseñar la solución de vivienda en el año 2000.

Transcurridos veinte años desde su inauguración (Fig. 3), lo que parecía ser la materialización del sueño de la casa propia ha derivado en la generación de nuevos problemas sociales. Las complejas redes sociales construidas tras largos años de lucha por permanecer en el territorio se han visto fragmentadas por un modo de habitar distinto al original.

Fig. 3. Condominio de vivienda social Ribera Norte recién inaugurado en el año 2000.



Fuente: Ribera Norte, Concepción de cara al Bío bio, 2001.

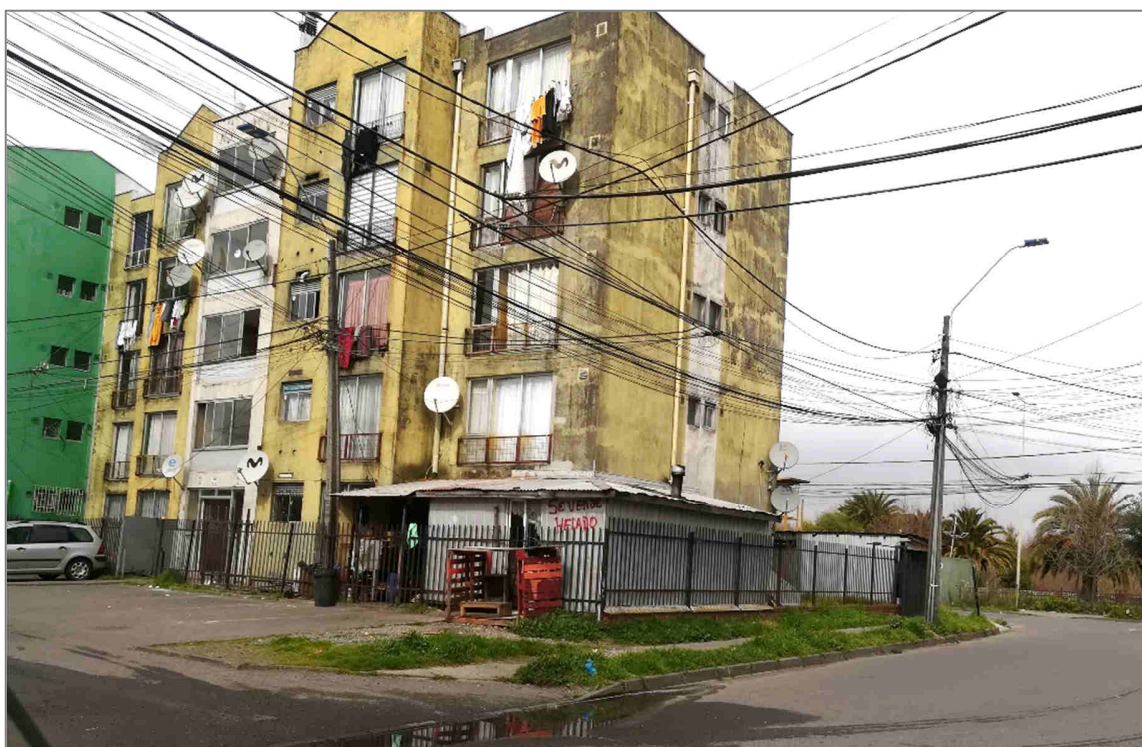
En este sentido, la vivienda social en altura en base a blocks de 5 pisos, cobra un rol relevante al instaurar una convivencia en comunidad a la cual no estaban acostumbrados los habitantes del territorio (Bustos, 2020). La creación de condominios de vivienda social mediante la implantación forzada del concepto de copropiedad inmobiliaria (Ley 19.537,

MINVU, 1997) fue quedando rápidamente solo en el papel, dando paso a una informalidad donde solo algunos vecinos se organizan para tratar de mantener sus espacios comunes, existiendo una gran proporción de blocks en donde no existe administración y por lo tanto han alcanzado un alto grado de deterioro tanto en su edificación como en su entorno inmediato, afectando la calidad de vida de los copropietarios.

Se advierte además una carencia de proyección de la situación socioeconómica de los habitantes de estos condominios y de su descendencia respecto de los efectos a largo plazo de la falta de empleo y oportunidades, como ha ocurrido con la pandemia del coronavirus durante los años 2020 y 2021, lo cual ha repercutido en la forma de habitar y la imagen del entorno urbano.

Esta disyuntiva coyuntural obliga a preguntarse cómo resolver estas problemáticas desde el ámbito de la administración de estos condominios de manera que la solución sea realmente sostenible en el tiempo y evitar el realizar otro proceso de regeneración en unas décadas más.

Fig. 4. Estado actual del condominio de vivienda social de Ribera Norte.



Fuente: Elaboración propia, año 2021.

4 PREGUNTA E HIPÓTESIS PROSPECTIVA

PREGUNTA

¿Cómo la administración de la copropiedad ha contribuido al deterioro de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte?

HIPOTESIS PROSPECTIVA

La débil organización social y escasa capacidad económica ha derivado en la ausencia de administración, contribuyendo de esta forma al deterioro de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte.

El trabajo apunta a demostrar que las causas del deterioro en los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte se deben a debilidades de la política habitacional de Chile en el asesoramiento continuo para la administración y el aporte de recursos para cubrir los gastos comunes, atendiendo los bajos niveles de ingresos económicos y escasa capacidad de organización de los copropietarios de estos condominios.

Por lo tanto, el éxito de una regeneración sostenible de estos condominios pasa por una reorganización de su administración, con el apoyo activo y permanente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo como organismo a cargo de llevar a cabo la política habitacional del Estado en su deber como gestor de la vivienda social no solo como un dispositivo habitacional, sino también con la responsabilidad que le concierne en la evolución social que revisten las futuras generaciones que habitarán estos condominios.

5 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS CASO

OBJETIVO GENERAL

Aportar mediante la elaboración de un diagnóstico que permita encauzar la solución de la administración en los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte para así promover su regeneración urbana sostenible.

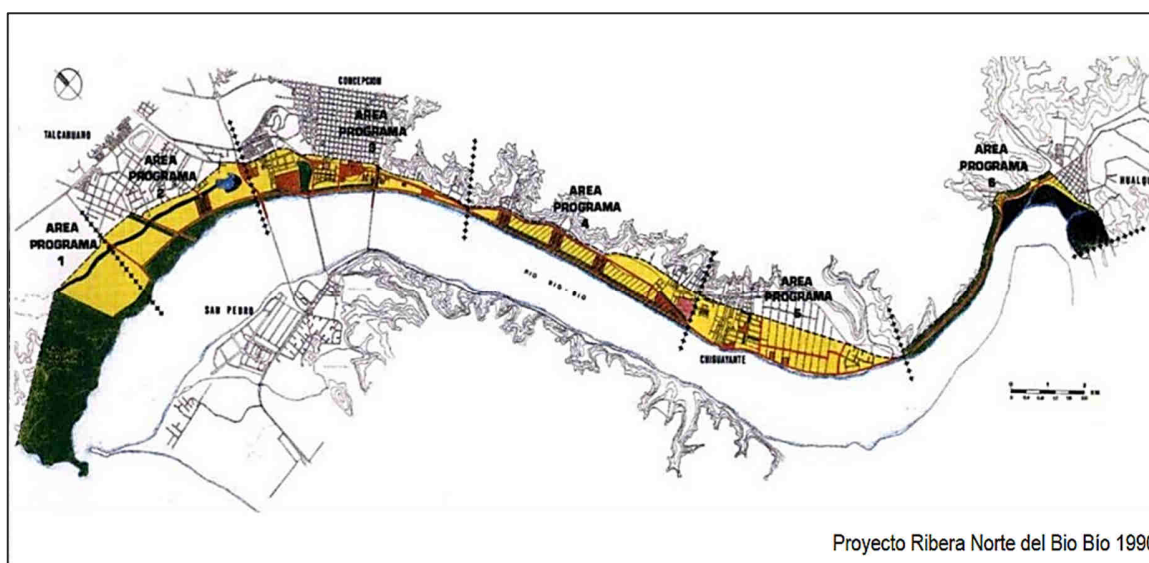
OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Identificar las problemáticas de la administración en los condominios sociales de Ribera Norte.
- Analizar la visión de los habitantes de los condominios de Ribera Norte para resolver la administración.
- Explorar alternativas que permitan mejorar la administración de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte para su regeneración urbana sostenible.

6 ANTECEDENTES DEL CASO

El proceso de recuperación e integración de la ribera del río Bío bio con la ciudad de Concepción desarrollado a partir del Proyecto Ribera Norte (Fig. 5) iniciado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en 1990 implicó atender una realidad social que se había consolidado a partir del año 1960, en la que familias con esfuerzo le habían ganado terreno al río ocupando su ribera, dando origen a las poblaciones de Ribera Norte, Aurora de Chile y Pedro de Valdivia Bajo.

Fig. 5. Áreas de Programa Proyecto Ribera Norte del Bío bio, 1990.



Fuente: MTT³, Mejoramiento de la Conectividad Urbana Concepción-Río Bío bio, 2017.

Si bien el megaproyecto contemplaba la ribera del río Bío bio entre Hualqui y la desembocadura, se dividió en 6 áreas de programa, seleccionando para intervención el Área de Programa N°3 por su vinculación inmediata en la resolución de la apertura de la ciudad de Concepción hacia el río Bío bio, delimitada al poniente por la Avenida Jorge Alessandri, al norte por el eje conformado por las avenidas 21 de Mayo - A. Prat - Pedro de Valdivia, al oriente por el eje de calle Sanders (límite comunal entre Concepción y Chiguayante) y al sur por la ribera del río Bío bio.

El Área de Programa 3 se dividiría a su vez en 3 tramos para abordar su intervención; desde el Puente Juan Pablo II hasta el Cerro Chepe, desde el Cerro Chepe hasta el Puente Viejo y desde este último hasta calle Sanders.

Durante el año 1995 se determina que se desarrollaría primero el sector 1 (Fig.6), el más cercano a la ciudad, dada la enorme expectativa que se había generado con los años de la relación con el borde río.

³ Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT).

La forma de resolver las problemáticas sería a través de un Plan Estratégico de Gestión, que abordaba lo urbano, la gestión, lo financiero y lo social. Para ello se contrató a un equipo de profesionales argentinos que había desarrollado la recuperación de Puerto Madero, en Buenos Aires, una de las más grandes intervenciones urbanas ejecutadas en Sudamérica.

Fig. 6. Plano temático de la propuesta urbana entre el Cerro Chepe y Puente Viejo.



Fuente: Archivo MINVU, 2001.

Apertura a la comunidad

Dado que el proyecto abordaba integralmente temáticas sociales y urbanas, la vinculación entre los distintos organismos resultó clave. Por lo tanto, se incorporaron distintos niveles de participación que involucró a juntas de vecinos, municipio, organizaciones gremiales, empresas de servicios públicos, universidades y EFE⁴.

Fue un periodo de trabajo intenso donde mucha gente aportó en lo que sería el resultado final de la propuesta urbana. Tanto las ideas en torno a la radicación de pobladores como la localización de los elementos más significativos fueron soluciones colectivas (MINVU 2001).

Las conversaciones con los vecinos del sector Costanera dieron paso a instancias de participación formales y regulares a partir del año 1996. El Comité Social permitió resolver las eventuales divergencias del proyecto.

Un desafío social

La vida a orilla del río siempre fue dura, cuentan sus habitantes. Periódicas inundaciones, escaso acceso al agua potable, falta de alcantarillado, basurales y voraces incendios (Fig.7) eran situaciones habituales a las que eran vulnerables las familias.

El reconocimiento a ese esfuerzo de familias que por generaciones habían trabajado unidas para traer adelantos al sector se convierte entonces en un elemento fundamental

⁴ Empresas de Ferrocarriles del Estado EFE.

para el Programa Ribera Norte. Para ello se estableció un catastro que identificó cerca de 3.000 familias, 1.400 de las cuales habitaban en terrenos fiscales a orillas del río Bío bio (Fig.8).

De esta forma se establece como objetivo prioritario la solución del problema de la vivienda, atendiendo la demanda de radicación en el mismo sector donde con esfuerzo se habían arraigado.

Fig. 7. Incendio de viviendas cercanas a la ribera del río Bío bio, década de 1980.



Fuente: www.facebook.com/pedrodelrio.zanartu/photos_all

Fig. 8. Vista aérea de las viviendas a orilla del río en el sector Ribera Norte en 1990.



Fuente: Ribera Norte, Concepción de cara al Biobío, 2001.

La modernización de la ciudad con sentido de equidad social permitió trabajar en conjunto con aquellos que recibirían en forma directa el impacto de esta gran intervención. En este aspecto tuvieron una activa participación las juntas de vecinos del sector, especialmente con la Junta de Vecinos Pedro del Río Zañartu. Posteriormente en 1997 los dirigentes se incorporaron al Comité Social Ampliado (Fig.9) que actuó con los actores técnicos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para optimizar las acciones sin afectar los intereses de los pobladores.

Fig. 9. Comité Social Ampliado Ribera Norte en 1997.



Fuente: Ribera Norte, Concepción de cara al Bío bio, MINVU 2001.

Mantener la confianza en el programa fue un trabajo de largo aliento, donde se tuvieron que superar conflictos y dificultades sobre la solución final de radicación, logrando finalmente acordar una solución mixta entre casas y departamentos para 1.426 familias distribuidos en tres conjuntos.

Para los conjuntos de edificios de Ribera Norte y Manuel Garretón el programa definió en 1998 una solución habitacional en base a edificios de 5 pisos, con departamentos de 51,83 y 42,86 m² (Fig.10). Se consideró además el diseño del espacio público que incluía plazas interiores con mobiliario urbano y juegos infantiles, y áreas de estacionamientos en cada manzana.

El conjunto de edificios de Avenida Zañartu fue construido entre los años 2005 y 2006, contempló blocks de departamentos en dos tipologías, modelo T1 con unidades de 53,2 m² y T2 con unidades de 44,7 y 54,4 m², todos en 5 pisos (Fig.10).

La Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria (MINVU 1997), aprobada recientemente para ese entonces, se aplicó a estos conjuntos de edificios como forma de organización para la convivencia de las familias que los habitarían. Para ello se definieron 4 copropiedades que agruparon a los 44 edificios de departamentos en distintas cantidades (Fig.11).



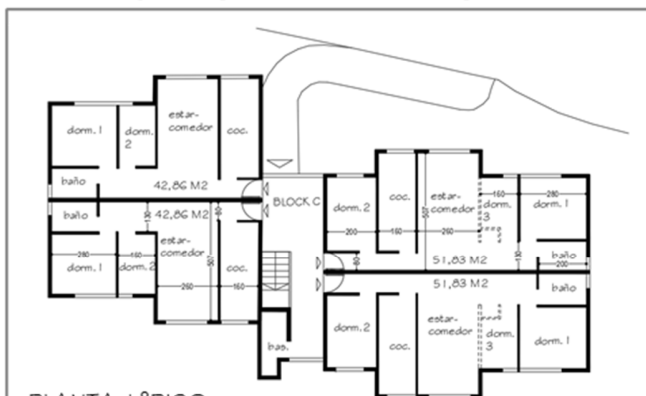
UNIVERSIDAD
DE CONCEPCION

Magíster en Procesos Urbanos Sostenibles
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía
Universidad de Concepción



Fig. 10. Edificios tipo de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte.

Edificio tipo conjuntos Ribera Norte y M. Garretón

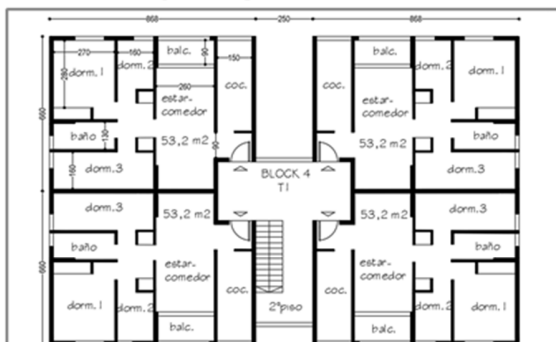


PLANTA 1° PISO



ELEVACION ACCESO BLOCK C

Edificio tipo conjunto Avenida Zañartu



PLANTA 2° PISO BLOCK 4 (T1)



ELEVACION ACCESO BLOCK 4 (T1)

Fachada y corte de conjunto Ribera Norte manzana 1



ELEVACION CONJUNTO AV. COSTANERA (MZ -1)

Escala 1:250



CORTE CONJUNTO A-A

Escala 1:250

Fuente: Elaboración propia en base a archivo DOM, Municipalidad de Concepción.

Fig. 11. Departamentos primeros pisos por condominio de vivienda social.



Fuente: Elaboración propia en base a archivo DOM, Municipalidad de Concepción.

Una nueva vida

En el nuevo milenio comenzaría con un nuevo barrio y una nueva vida para los habitantes de la Costanera, dejando atrás los tiempos de esfuerzo y sufrimiento (Fig.12). Junto con la entrega de las viviendas, el proyecto Ribera Norte también acompañó a los vecinos a través de la implementación de seminarios orientados a la integración social entre los vecinos, dado que no todos estaban familiarizados con esta nueva forma de habitar, especialmente en lo referente vivir bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria.

Fig. 12. Vista aérea del proyecto Ribera Norte en el año 2000.

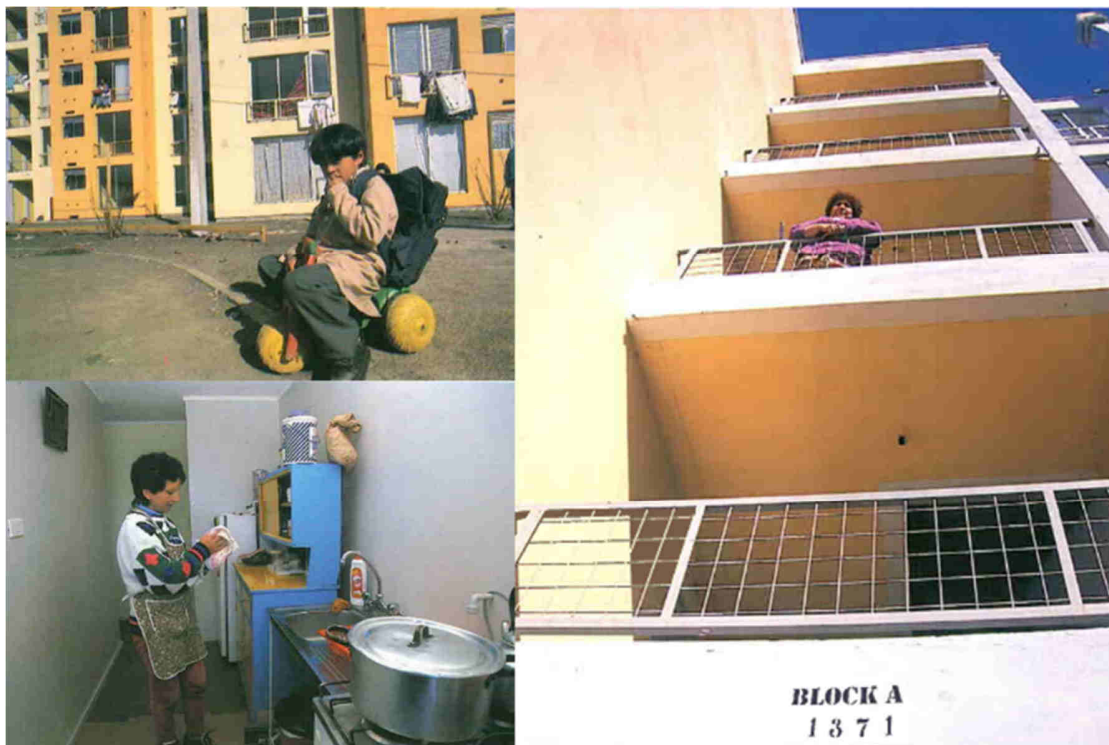


Fuente: Ribera Norte, Concepción de cara al Biobío, Minvu 2001.

La gestación de una problemática

Si bien el proyecto resolvió aspectos de vulnerabilidad de vivienda de las familias mediante la solución implementada (Fig13), diversos aspectos sociales que no se pudieron anticipar fueron transformando la “forma de habitar” en los edificios de departamentos.

Fig. 13. La vida en los departamentos recién entregados, 2001.



Fuente: Ribera Norte, Concepción de cara al Biobío, Minvu 2001.

La situación de deterioro actual de los condominios de viviendas sociales es el reflejo de la evolución de esta “forma de habitar” (Paquette, 2020), cuyo origen se puede relacionar con una deficiencia en la definición del ideal de convivencia social del proyecto Ribera Norte, al no poder anticipar que los efectos de habitar en condominio funcionarían de una forma distinta para la vivienda social que para el área inmobiliaria privada.

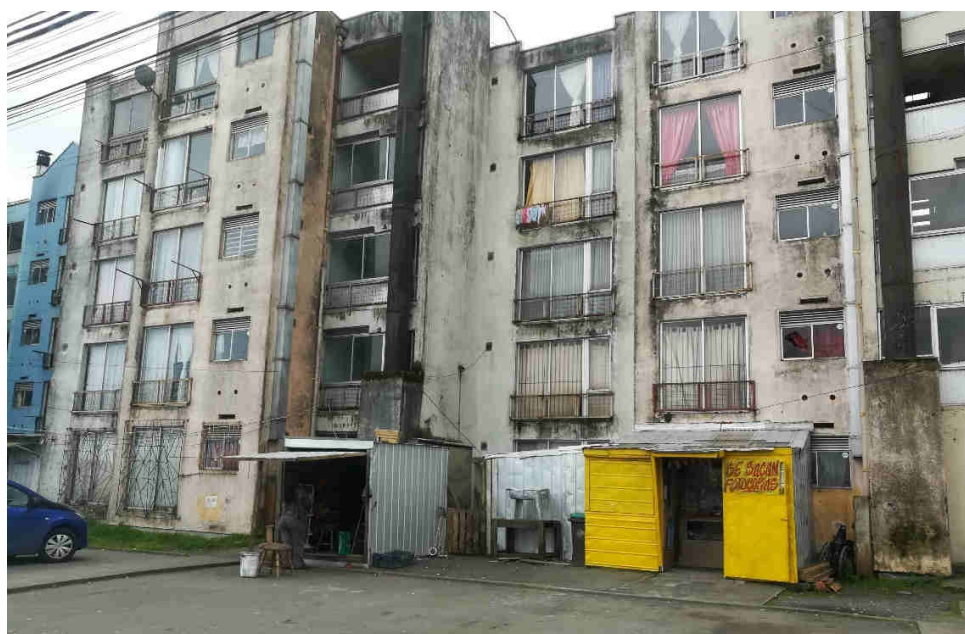
La ruptura de las relaciones sociales originales unido al forzamiento a vivir en comunidad en un contexto de densificación y precariedad económica se fueron traduciendo en el aislamiento, desapego con el espacio común y con el espacio público, normalización de conductas que afectaron el entorno y la calidad de vida y en última instancia han producido el paulatino deterioro de las edificaciones (Fig.14) y del equipamiento urbano (Bustos,2020).

Por otra parte, existe la sensación de desamparo a la cual parecen haber sido sometidos estos condominios desde su creación, teniendo en cuenta la falta de capacidad económica de los habitantes para resolver el mantenimiento de los espacios comunes y aspectos básicos de administración.

De lo anterior se puede desprender que existe una responsabilidad del Estado, como gestor de esta solución inmobiliaria (Bourdieu, 2000), en los problemas socio urbanos que se desencadenaron transcurridas dos décadas desde la materialización de esta solución habitacional.

En consecuencia, el presente trabajo pretende abordar las causas de la malograda aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en la solución habitacional de Ribera Norte, sus efectos y de cómo podría regenerarse en forma sostenible desde un enfoque de la gestión urbana para habitar estos condominios.

Fig. 14. Fachada de edificios Ribera Norte hacia el Parque Costanera Bío bio.



Fuente: Elaboración propia, 2020.

7 DISEÑO METODOLÓGICO

El trabajo contempla un análisis de enfoque mixto entre variables cualitativas (Rossman y Rallis, 1998, Jansen, 2012) y cuantitativas (Bericat, 1998). El trabajo se centrará en identificar aspectos cualitativos de la experiencia de vida de los habitantes respecto de la administración de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte, bajo el prisma de la sostenibilidad (ONU, 2015), variables cuantitativas demográficas y el análisis del marco legal y de política de vivienda relacionado con el tema.

La propuesta de solución que se construya tendrá una orientación prospectiva (Godet, 1993), de manera que ésta sea sostenible a largo plazo.

Fases del trabajo

La elaboración del estudio se definirá en 3 etapas o fases orientadas a definir productos específicos que servirán como insumos traducándose al final en la propuesta resultante.

Fase 1: Recopilación y definición del origen de la problemática

Esta fase está orientada a la recopilación y levantamiento de toda la información del caso de estudio, incluidas fuentes primarias como los habitantes de los condominios, representantes de organizaciones territoriales y actores del Estado involucrados, además de fuentes secundarias de carácter bibliográfico, entre ellas el marco legal sobre la copropiedad y las políticas de vivienda asociadas a la temática de estudio.

Dentro de la información a recopilar se encuentra:

- Bibliografía del Proyecto Ribera Norte (Minvu 2001).
- Antecedentes del proyecto como planos, memorias, reglamento de copropiedad, especificaciones técnicas (Minvu-Serviu-Municipio y Conservador de Bienes Raíces de Concepción).
- Historias de vida de los habitantes (entrevistas semi estructuradas, reportajes).
- Catastro fotográfico en terreno.
- Censo de hogares MINVU (Survey Monkey®, Plan Maestro Ribera Norte 2021)
- Catastro planimétrico (SIG/CAD, Plan Maestro Ribera Norte 2021).
- Marco legal y técnico.

Fase 2: Desarrollo del tema

La fase 2 del estudio corresponde al análisis de la información recopilada y levantada. El procesamiento de las encuestas⁵ se desarrollará mediante planillas Excel®.

Una primera parte del análisis de la encuesta se relaciona con aspectos subjetivos de valoración de aspectos sociales, económicos y de propiedad desde una perspectiva

⁵ Censo de Hogares realizado por la empresa Asgam para el Plan Maestro Ribera Norte 2021, que contempló una muestra de 601 departamentos de un total de 925, alcanzando un 65% de muestra. Se adjunta como anexo.

intrapersonal (Lawson, 2001), con el objeto de aproximarse al rol que ha tenido la administración de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte y de los aspectos cuantitativos que describen demográficamente a sus habitantes.

La tercera parte del análisis se enfoca en las alternativas que ofrece el marco legal y de política habitacional para la solución de la problemática.

Las conclusiones de esta fase permitirán establecer los aspectos o variables relacionadas con la administración de los condominios que tributarían al marco del problema, estableciendo directivas que podrían aplicarse para la definición de estrategias en la Fase 3.

Fase 3: Exploración de una alternativa de solución

La fase final tiene como objetivo presentar una alternativa para la administración sostenible de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte.

Se realizará un análisis prospectivo en base a tres escenarios de desarrollo que permita escoger aquella alternativa que sea más sostenible, indicando los pasos metodológicos para su implementación.

Carta Gantt del TFI

MESES	PRIMERO				SEGUNDO				TERCERO				CUARTO				QUINTO			
SEMANAS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
DÍAS	7	14	20	28	35	42	49	56	63	70	77	84	91	102	105	112	119	126	137	140
FASE 1: Recopilación y definición del origen de la problemática																				
1.1. Recopilación bibliográfica y Censo Hogares																				
1.2. Realización entrevistas y catastro fotográfico																				
1.3. Recopilación antecedentes técnicos del proyecto																				
1.4. Construcción planimetría base de estudio																				
PRODUCTOS DE LA FASE																				
FASE 2: Desarrollo del tema																				
2.1. Análisis de Censo Hogares																				
2.2. Análisis de la visión de los habitantes																				
2.3. Alternativas del marco legal y político																				
2.4. Conclusiones																				
PRODUCTOS DE LA FASE																				
FASE 3: Estrategias de gestión																				
3.1. Análisis mediante escenarios																				
3.2. Selección de alternativa																				
3.3. Modelo de gestión para administración																				
3.4. Conclusiones finales																				
PRODUCTOS FINALES																				

8 MARCO CONCEPTUAL

El concepto de vivienda social⁶, entendida como el sector económico de la sociedad en el que el Estado promueve la demanda y la oferta⁷ (Bourdieu, 2000) al compás de la tendencia hacia la urbanización completa de la sociedad (Lefevre, 1970), se encuentra permanentemente en la discusión de temática urbana con distintos abordajes dependiendo del prisma que se analice, desde el cuestionamiento de su legitimidad como responsabilidad de la sociedad (Casgrain, 2010) hasta diversas perspectivas que analizan que solución más eficiente (Rolnik, 2017). En el contexto de marginalidad habitacional, hacia donde se enfoca el desarrollo de este tipo de viviendas, se construyen dinámicas comunitarias compuestas por una compleja red de interacciones sociales con la meta común del ascenso social y la sistemática búsqueda de una mejor calidad de vida⁸ urbana para las generaciones que se abren paso.

También existe controversia sobre la sostenibilidad de la vivienda social dado que los procesos de deterioro urbano y social se atribuyen a la implantación de formas de habitar que fragmentan los tejidos sociales construidos desde los lugares de origen (Salcedo, Rasse, Cortés, 2017). Los procesos de desadaptación social, envejecimiento de los habitantes, inmigración, gentrificación entre otros que afectan a las ciudades y más fuertemente a los conjuntos de viviendas sociales, sumados a los vaivenes de la economía y empleabilidad terminan tributando en los distintos niveles de deterioro que han alcanzado los conjuntos de viviendas sociales de Chile.

El déficit habitacional ha permitido que en el campo de la vivienda social se hayan generado una serie de novedosas soluciones arquitectónicas y de conjunto a través del tiempo, pero que a largo plazo desnudan una serie de problemas sociales aún no resueltos. En el caso de estudio de Ribera Norte, la alternativa que daba luces de ser un ejemplo de solución ha experimentado un deterioro que requiere un grado de intervención del Estado que permita una recuperación de este barrio de la ciudad de Concepción.

La necesidad de dar respuesta a la demanda de radicación de todas las familias que deseaban permanecer en su territorio implicó el desarrollo de alternativas de densificación en altura, aplicando el concepto de copropiedad inmobiliaria establecido bajo el alero de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria (MINVU, 1997), lo cual se ha constituido en un “elemento clave que ha potenciado negativamente el deterioro de los conjuntos habitacionales” (Bustos, 2020).

⁶ El Dictamen N°58.271 del 21.12.2007 de la C.G.R. enfatiza que para calificar un inmueble como VIVIENDA SOCIAL debe estar destinada a la solución de la marginalidad habitacional, circunstancia que concurrirá, de acuerdo al Dictamen, cada vez que la vivienda sea consecuencia de la ejecución de los programas desarrollados por los SERVIU.

⁷ Bourdieu habla de una “doble construcción”, en la cual el Estado contribuye de manera decisiva: construcción de la demanda, a través de la promoción de predisposiciones individuales, así como subsidios, leyes y reglamentos, y construcción de la oferta, mediante la política estatal en materia de crédito a las constructoras y regulación del sector bancario.

⁸ Evaluación multidimensional, de acuerdo a criterios intrapersonales y socio-normativos, del sistema personal y ambiental de un individuo (Lawton, 2001).

En la Ley de Copropiedad Inmobiliaria se alude al concepto “condominios de viviendas sociales” como aquellos conformados por soluciones de vivienda social⁹, incorporando aplicando diversas excepciones para estos casos.

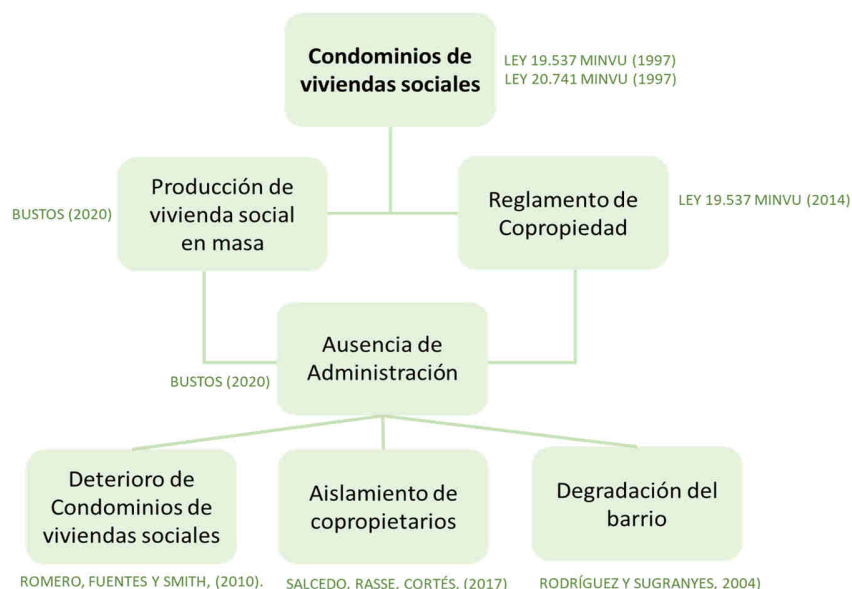
La Ley N°20.741 (MINVU, 2014) viene a asumir en parte la aplicabilidad de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria “para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales”.

A partir del año 2017 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile viene impulsando un programa de regeneración de conjuntos habitacionales de vivienda social que han alcanzado un alto grado de deterioro socio urbano, lo cual demuestra la contingencia de la problemática y abre un campo de exploración para soluciones más sostenibles.

Aplicando el concepto de desarrollo sostenible según Mckeown et al., cabe preguntarse; ¿cómo se asumió que iba a ser la sostenibilidad de la administración de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte cuando se crearon? Al respecto se puede dar cuenta de un avance respecto de la situación material de las viviendas y el barrio, sin embargo, existen dudas sobre mejoras desde el ámbito social considerando el nivel de deterioro actual.

Consecuencia de ello, es pertinente analizar la relación que puede existir entre la administración o ausencia de ella y el deterioro actual de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte, que pueda dar luces de un modelo de gestión que permita una administración sostenible de estos condominios.

Fig. 15. Mapa conceptual del tema de estudio.



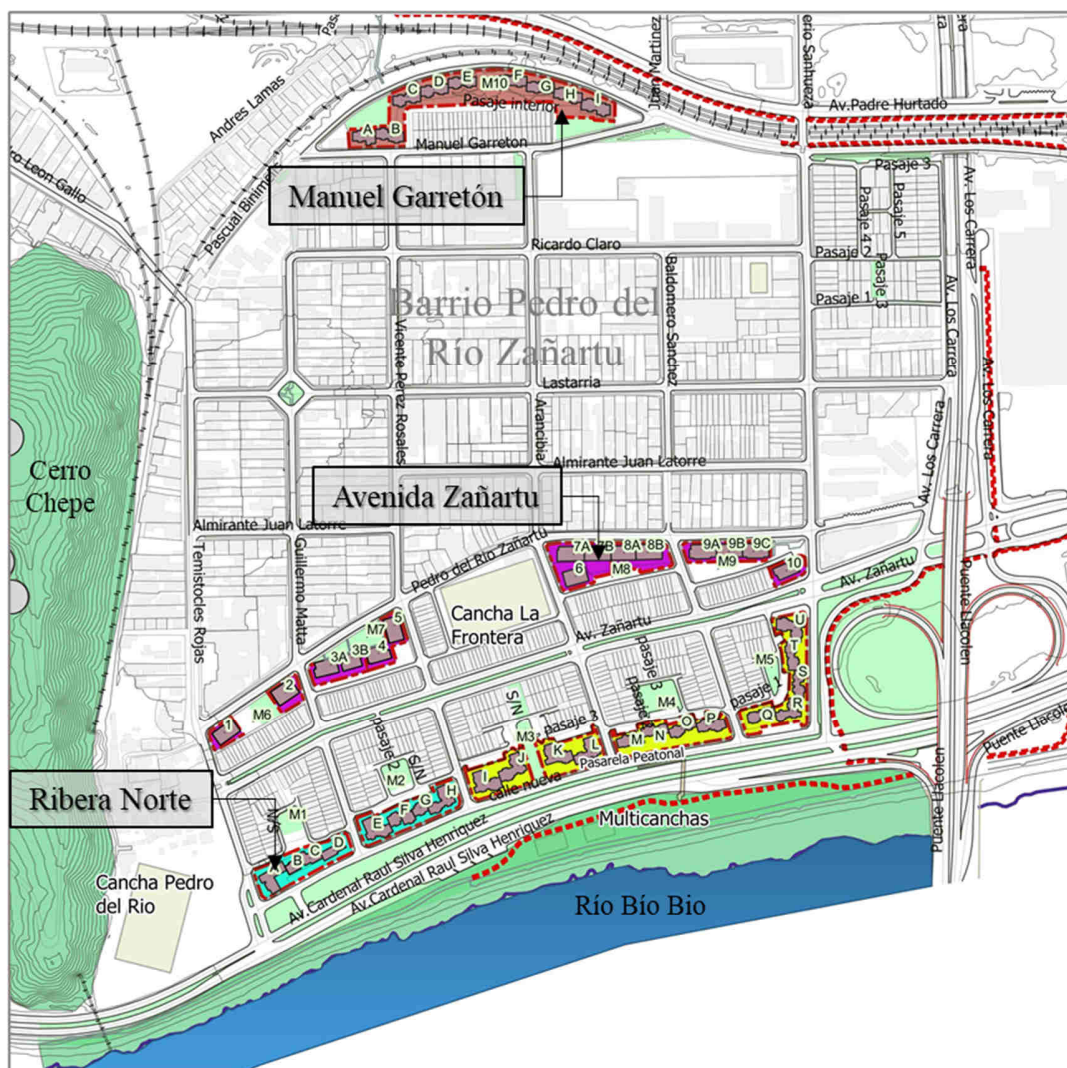
⁹ Según el DTO 47(MINVU, 1992), título 6, art. 6.1.2, la vivienda social corresponde a una vivienda económica de carácter definitivo, cuyas características técnicas se señalan en este título, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%.

9 RESULTADOS

9.1 Antecedentes de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte

El objeto de estudio se centra en los condominios de viviendas sociales del programa Ribera Norte, nombrados como Manuel Garretón (9 blocks), Avenida Zañartu (15 blocks) y Ribera Norte (21 blocks), (Fig. 16).

Fig. 16. Emplazamiento de los condominios sociales de Ribera Norte.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

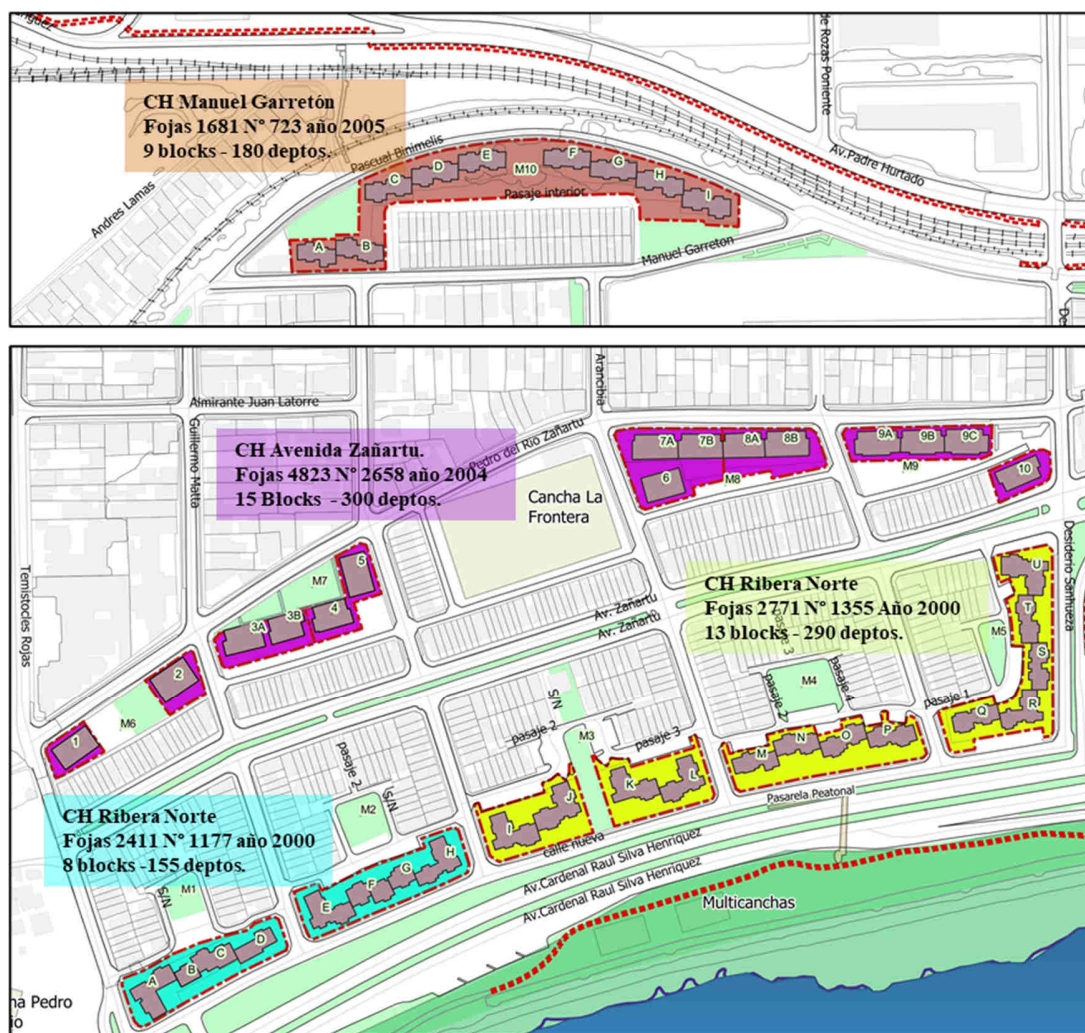
La revisión de los reglamentos de copropiedad da cuenta que existen dos para el condominio Ribera Norte, uno en el condominio Manuel Garretón y uno en el condominio Avenida Zañartu. Estos 4 Reglamentos, se constituyeron legalmente en los años 2000 y 2005, al momento de la construcción de las viviendas sociales por parte del SERVIU y que sirvieron para acogerse a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria (Tabla 1).

Tabla 1: Situación de los Reglamentos de Copropiedad en Ribera Norte.

Nº Inscripción en el CBR	Conjunto Habitacional	Total de Blocks	Total de Departamentos	Anotaciones al Margen	Administración Constituida?
Fojas 4823 N° 2658 año 2004	Avenida Zañartu	15	300	0	NO
Fojas 1681 N° 723 año 2005	Manuel Garretón	9	180	0	NO
Fojas 2411 N° 1177 año 2000	Ribera Norte	8	155	0	NO
Fojas 2771 N° 1355 Año 2000	Ribera Norte	13	290	0	SI
Total	4	45	925	0	

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Fig. 17. Polígonos de las copropiedades según reglamento.



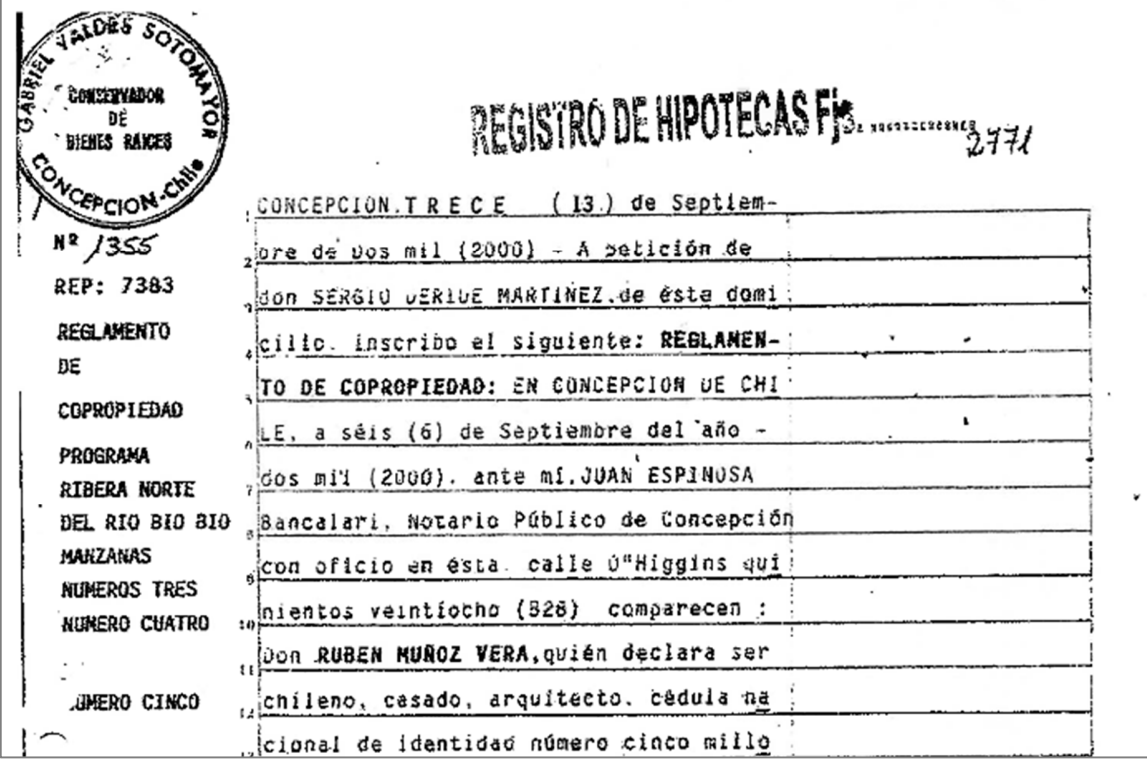
Fuente: Elaboración propia, 2021.

Los reglamentos no presentan vicios legales asociados a que no tengan reparos o impedimentos para que sus normas regulen la normativa dentro de cada condominio.

Estos reglamentos son similares en sus redacciones y dentro de sus contenidos más relevantes se indican:

- Las normas contenidas son obligatorias para los copropietarios.
- Definición de los bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común.
- Prohibiciones de uso en bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común.
- Definición de los gastos comunes y su obligatoriedad por conceptos de administración y mantención de los bienes de dominio común.
- Conformación del comité de administración y sus competencias respecto de disposición de normas y aplicación de multas.
- Causales de modificación o sustitución del reglamento de copropiedad.

Fig. 18. Encabezado del reglamento de copropiedad del Programa Ribera Norte.



REGISTRO DE HIPOTECAS F3 2771

CONCEPCION, T R E C E (13) de Septiem-

Nº 1355

REP: 7383

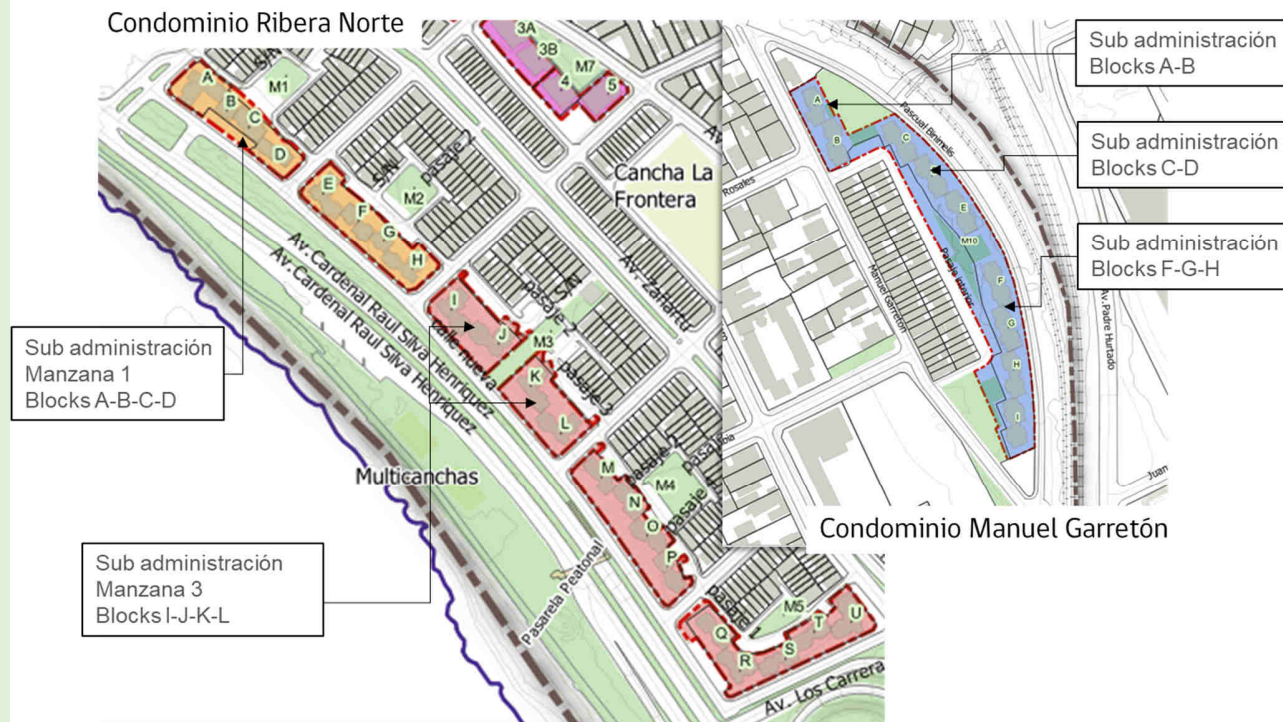
REGLAMENTO
DE
COPROPIEDAD
PROGRAMA
RIBERA NORTE
DEL RIO BIO BIO
MANZANAS
NUMEROS TRES
NUMERO CUATRO
NUMERO CINCO

ore de dos mil (2000) - A petición de
don SERGIO VERDUE MARTINEZ de este domi
cilio. inscribo el siguiente: **REGLAMEN-**
TO DE COPROPIEDAD: EN CONCEPCION DE CHI
LE, a seis (6) de Septiembre del año -
dos mil (2000), ante mí, JUAN ESPINOSA
Bancalari, Notario Público de Concepción
con oficio en esta calle O'Higgins qui
nientos veintiocho (328) comparecen :
Don RUBEN MUÑOZ VERA, quién declara ser
chileno, casado, arquitecto, cédula na
cional de identidad número cinco millo

Fuente: Conservador de Bienes Raíces de Concepción, 2020.

La entrada en vigencia la Ley N° 20.741 para facilitar la administración de los condominios sociales permitió a partir del año 2019 la conformación de sub administraciones de las cuales se encuentran actualmente vigentes dos en el condominio Ribera Norte y tres en el condominio Manuel Garretón (Fig.19).

Fig. 19. Sub administraciones vigentes en los condominios sociales de Ribera Norte.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

9.2 Los actores involucrados

En relación a la problemática de estudio, los principales actores involucrados, entendidos como “cualquier individuo o grupo que puede afectar el logro o ser afectado por el logro de los objetivos” (Freeman, 1984), corresponden por las juntas de vecinos, clubes deportivos y de adultos mayores. También cobran relevancia agrupaciones funcionales que se han conformado con objetivos específicos como los comités de regeneración y de vivienda.

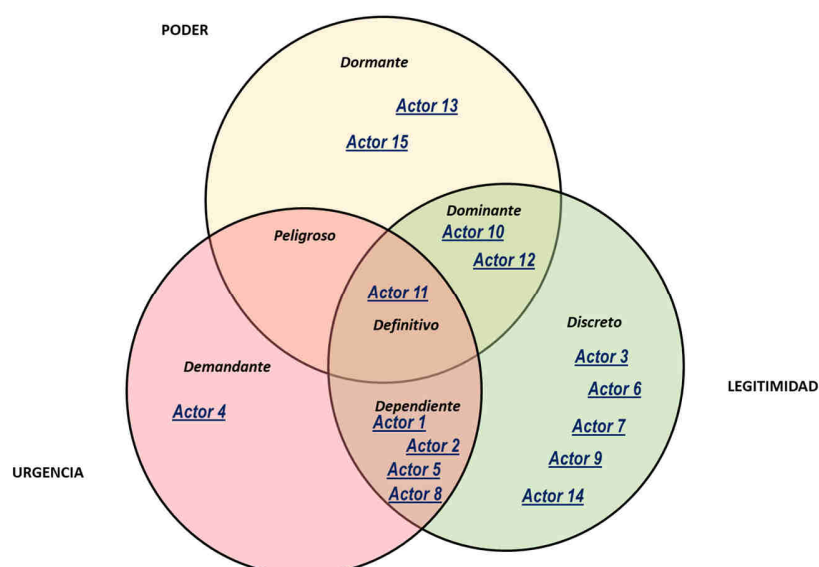
Por su parte los actores institucionales más importantes que se relacionan con el territorio corresponden a la Municipalidad, Serviu, Minvu y Gobierno Regional. A continuación, se describen en la Tabla 2 los actores territoriales teniendo en cuenta que existen otros a ser levantados, especialmente a nivel de conjunto habitacional y de blocks, los cuales pueden tener un rol importante en el proceso de regeneración de los condominios de vivienda social.

Tabla 2: Clasificación de actores según sus atributos

Nro	Actor Social	Legitimidad	Urgencia	Poder	Suma/Tipo de Actor
1	Junta de Vecinos Manuel Garretón	X	X		Demandante-dependiente
2	Comité de Vivienda Trawun Huechelu	X	X		Demandante-dependiente
3	Club Deportivo y Cultural La Frontera	X			Discreto
4	Comité Block 619 Nueva Fe		X		Demandante
5	Junta de Vecinos Nº 5 Pedro del Río Zañartu	X	X		Demandante-dependiente
6	Club Deportivo, Cultural y Social Pedro del Río Zañartu	X			Discreto
7	Club de Adulto Mayor Flor de Primavera	X			Discreto
8	Comité de Regeneración	X	X		Demandante-dependiente
9	CESFAM Juan Soto Fernández	X			Discreto
10	SERVIU	X		X	Expectante-Dominante
11	MINVU	X	X	X	Definitivo
12	MUNICIPALIDAD	X		X	Expectante-Dominante
13	GORE			X	Latente-Dormante
14	CEDEUS (centro de desarrollo urbano sustentable)	X			Discreto
15	Empresa Ferrocarriles del estado (EFE)			X	Latente-dormante

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Fig. 20. Mapa de la clasificación de acuerdo al tipo de actor involucrado.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Como resultado de este análisis se tienen las siguientes clasificaciones:

Actores Dependientes: corresponden a los actores en calidad de latentes-demandantes. En esta categoría se encuentran las Juntas de Vecinos y los Comités en su calidad de “afectados” que requieren una solución con urgencia a la problemática de los condominios sociales, pero que su nivel del poder no les alcanza.

Actor Demandante: en este caso es el que posee mayor urgencia en la solución de la problemática pero que carece de poder e influencia en el territorio. Se trata del comité del block 619, que, como otros comités informales de blocks de departamentos no son visibilizados como actores relevantes. De hecho, gran parte de la problemática radica en la escasa representatividad de los habitantes de condominios sociales.

Actores Dominantes: son actores latentes y con poder, pero que sin embargo se posicionan distantes de la problemática en estudio. Estos corresponden al Municipio y el SERVIU.

Actor Definitivo: que posee los tres atributos y en consecuencia tiene la capacidad de intervenir directamente en la solución. Se identifica solo un actor con esta clasificación y que corresponde al MINVU, que el organismo público encargado de planificar, financiar y llevar a cabo la política habitacional.

Actores Dormantes: que poseen solo el atributo de poder, se identifican un actor privado que es EFE y otro de la administración pública correspondiente al Gobierno Regional (GORE). Estos actores no se logran vincular con la urgencia de la problemática y por otra parte carecen de legitimidad entre los actores dependientes.

Actores Discretos: que poseen solo el atributo de legitimidad y que permanecen en calidad de expectantes. En esta categoría se ubican 5 tipos de actores relacionados con los clubes deportivos, de adultos mayores, el Cesfam y el CEDEUS. En general son actores que, si bien poseen un interés en la problemática, su influencia no es suficiente para provocar los cambios esperados.

Fig. 21. Trabajo con actores de Ribera Norte, julio 2021



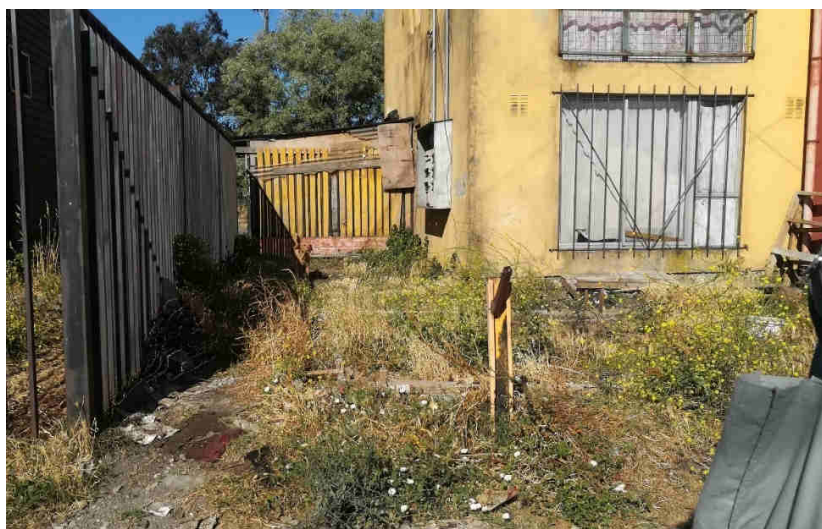
Fuente: Elaboración propia, 2021.

9.3 La problemática en la administración de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte

Según indicaron Luis Oñate Puentes (52 años) y Ernestina Gatica Fuentes (57 años), directivos del Comité de Regeneración de Ribera Norte, tras la conformación de los cuatro condominios que estarían bajo el régimen de copropiedad: Ribera Norte 1 con 155 departamentos, Ribera Norte 2 con 290 departamentos, Avenida Zañartu con 300 departamentos y Manuel Garretón con 180 departamentos, se hizo una capacitación por parte del Minvu para conformar sus administraciones, las cuales habrían alcanzado a funcionar durante tres años.

Una serie de situaciones habrían contribuido a que estas administraciones se disolvieran. Para Ernestina Gatica, la masividad de los condominios y el hecho de que las personas no estuvieran familiarizadas con esta forma de habitar habrían generado conflictos que fueron haciendo inviable el tratar de hacer cumplir el reglamento de copropiedad y, por otra parte, la insolvencia para pagar los gastos comunes se tradujo en la falta de financiación del mantenimiento y pago de los servicios asociados a los espacios comunes, los cuales habrían quedado a su suerte (Fig.22).

Fig. 22. Espacio común exterior de Block de Condominio Manuel Garretón.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Es así como desde el año 2004 en adelante los habitantes han tratado de buscar una forma de administración en forma independiente por cada block, que permita resolver los problemas más urgentes del día a día.

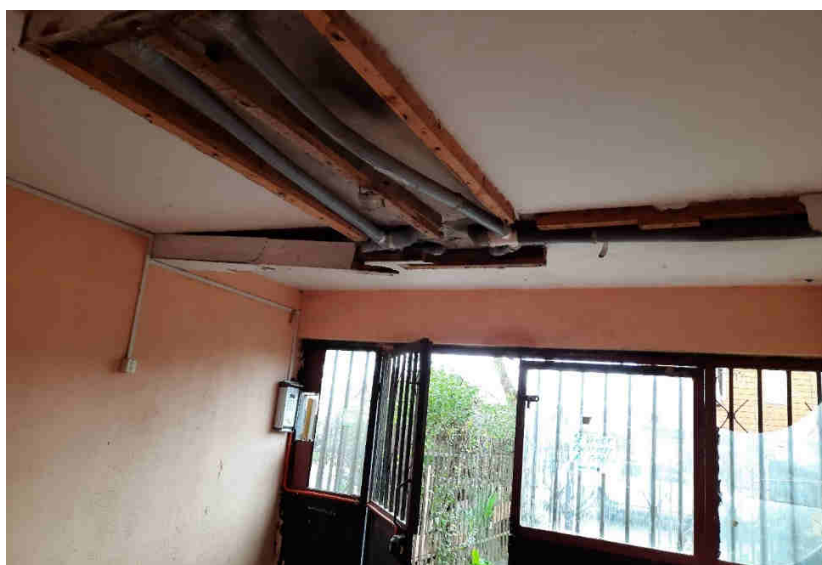
Administraciones sin fondos

Una vez que las administraciones originales dejaron de funcionar, no hubo fondos para el pago de la mantención y servicios básicos que requieren los espacios comunes.

Los vecinos de cada block se empezaron a organizar en forma independiente eligiendo un delegado y estableciendo un monto a cobrar por concepto de gastos comunes de manera consensuada. Estos montos varían según block en un rango entre dos mil y tres mil pesos mensuales. Considerando que los blocks tienen 20 departamentos, en el mejor de los casos se obtiene un ingreso mensual de 60 mil pesos, lo cual solo alcanza a cubrir los gastos de la persona que retira la basura y el pago de la electricidad en las cajas de escaleras.

Hay que considerar que en la mayoría de los blocks no todos los vecinos pagan la cuota de gastos comunes, con lo cual se estarían recaudando montos inferiores que no alcanzan para cubrir los costos de reparaciones de las instalaciones en espacios comunes (Fig.23), mejoras en fachadas, reposición de luminarias, aseo, mantención de áreas verdes, agua de regadío, entre otros necesarios para mantener el edificio y su entorno en buen estado.

Fig. 23.Reparaciones artesanales en hall de acceso de Block de Ribera Norte



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Vulneración de las normas de convivencia en copropiedad

Si bien los reglamentos de copropiedad establecen normas de convivencia y del uso de los espacios comunes, la tarea de fiscalización se hizo inviable por el tamaño de los condominios y la cantidad de vecinos que no acataban estas normas.

Una vez que dejó de funcionar la administración original se produjo un vacío en el control de los espacios comunes que dio paso a la normalización de situaciones reñidas con la convivencia entre vecinos tales como la apropiación de espacios comunes (Fig.24), fiestas y ruidos hasta altas horas de la noche, tenencia inadecuada de mascotas, mal uso de las cajas de escaleras, entre otras.

Fig. 24. Apropiación de espacios comunes en primeros pisos Block de Avenida Zañartu.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Como ejemplos se pueden citar la tenencia de hasta cinco perros en un departamento y siete gatos en otro, tenencia de animales de granja como gallinas, usar la caja de escaleras para lavar las alfombras, usar las áreas verdes como estacionamiento y tener que sellar los ductos de basura por el mal uso de éstos.

Estas situaciones derivaron en una aislación de los vecinos de los blocks para evitar conflictos entre ellos y la pérdida de interés por preocuparse por los bienes comunes.

9.4 Antecedentes aportados por el Censo de Hogares en Ribera Norte

En este punto se analizan los resultados del Censo Habitacional y Familia aplicado por la Seremi Minvu Región del Bío bio durante los meses de julio a octubre de 2020, a los hogares de los conjuntos habitacionales Manuel Garretón, Avenida Zañartu y Ribera Norte.

El objetivo principal de este instrumento auto aplicado fue recoger las características socio económicas, percepción de problemáticas, satisfacción residencial e identificación de potencialidades/problemáticas que posee cada conjunto habitacional, incluidos los condominios de viviendas sociales.

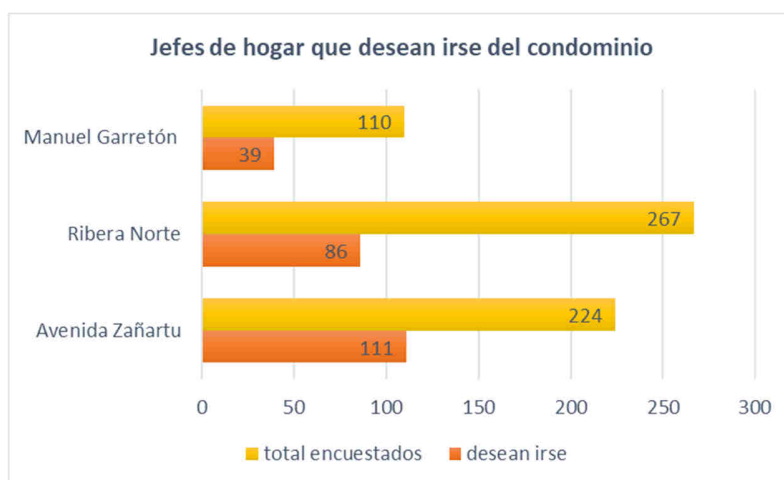
En términos generales, el Censo permitió recoger antecedentes cuantitativos y cualitativos para caracterizar la población y hogares. En lo que respecta a los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte, la muestra alcanzó a 601 departamentos que representan el 65% de un total de 925 departamentos.

Esta encuesta se aplicó a los jefes de hogar, distribuida de la siguiente forma:

- Condominios de Ribera Norte 227 departamentos encuestados de 445.
- Condominio de Avenida Zañartu 224 departamentos encuestados de 300.
- Condominio de Manuel Garretón 110 departamentos encuestados de 180.

Al revisar los datos arrojados por la encuesta, para efecto de este trabajo se analizaron aquellos con implicancia en temas de la administración de los condominios. De esta forma se empezó a configurar un panorama que empezó a dar luces de la complejidad de abordar la problemática de administración en estos condominios.

Gráfico 1. Jefes de hogar que desean irse versus total de encuestados.

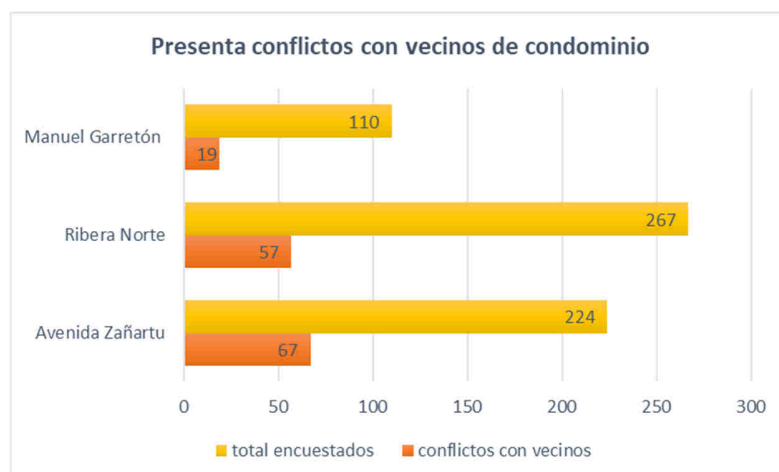


Fuente: Elaboración propia, 2021.

Como se puede apreciar en el gráfico 1 anterior, existe una proporción importante de jefes de hogar que desean irse de su block/condominio, la que en general alcanza al 39,3%. Este es un dato no menor en el sentido de que puede existir una variación en la composición de los habitantes de estos blocks a futuro que puede estar compuesta por nuevos propietarios o arrendatarios. En perspectiva, esto se traduciría en la necesidad de recomponer las administraciones a futuro.

Uno de los principales factores que incide en la decisión de irse de los blocks de departamentos son los conflictos entre vecinos (Gráfico 2) derivados de problemas de convivencia al tratar de hacer valer las normas estipuladas en el reglamento de copropiedad y que no son respetadas. Destacan principalmente las referidas a los ruidos molestos, tenencia de mascotas, insolvencia para el pago de gastos comunes, mal uso y/o apropiación de los espacios comunes.

Gráfico 2. Personas con conflictos entre los vecinos versus total de encuestados.

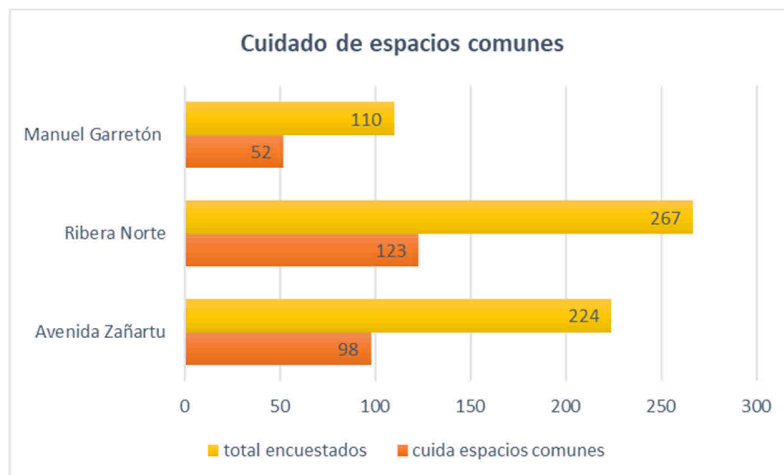


Fuente: Elaboración propia, 2021.

En esta misma línea, consultados sobre el cuidado de los espacios comunes, solo poco menos del 50% de los encuestados indicó que le presta atención a la mantención y cuidado de los espacios comunes (Gráfico 3), lo cual se puede relacionar con el desincentivo que presentan aquellos vecinos afectados por los conflictos y que tienen intención de abandonar el condominio. Esto demuestra además que el deterioro sistemático de los espacios comunes tanto interiores como exteriores responde a un abandono de parte de los copropietarios y a las limitaciones de la autogestión con que se administran actualmente los blocks.

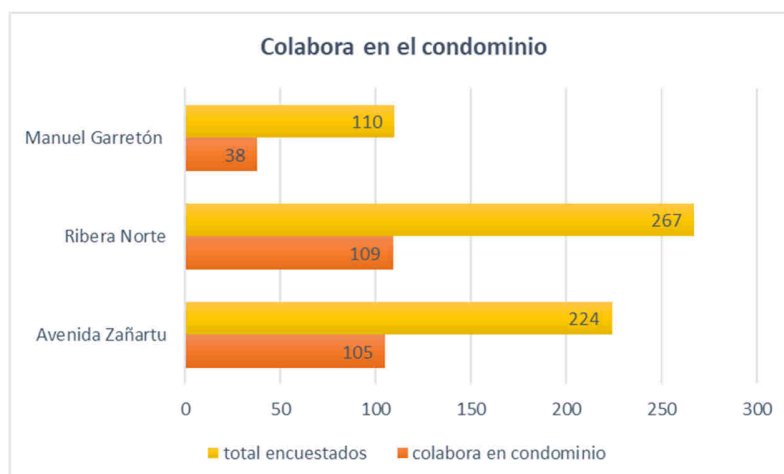
Al analizar la situación de las personas que declaran colaborar con la forma de organización que tienen para administran sus blocks se puede apreciar casi una relación directa con aquellas que cuidan los espacios comunes (Gráfico 4). Estas personas manifiestan respetar las normas de convivencia, contribuir con los gastos comunes y apoyar la limpieza y mantención de los espacios comunes.

Gráfico 3. Personas que cuidan los espacios comunes versus el total de encuestados.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Gráfico 4. Personas que colaboran en el condominio versus total encuestados.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Sin embargo, esta colaboración no parece ser suficiente cuando más de la mitad de los copropietarios no contribuye ni se compromete con estas administraciones informales que ha surgido en los blocks con el objetivo de mejorar sus condiciones de vida.

Otro aspecto interesante que surge de la encuesta es la situación de dominio de la propiedad en los hogares (Gráfico 5), donde el 91% correspondería a propietarios y solo un 9% a arrendatarios. Esto indica que en su mayoría las personas que viven en los departamentos corresponden a los beneficiarios originales o sus herederos con lo cual se puede inferir que existe un cierto grado de conocimiento entre los vecinos, lo cual podría influir de forma positiva al tratar de implementar un nuevo modelo de administración.

Si se cruza esta situación con los jefes de hogar que desean irse, se puede observar que existe un espacio de tiempo acotado para revertir esta decisión, que, de concretarse, complejizaría el modelo de administración al tener que contemplar nuevos copropietarios en el corto y mediano plazo.

Gráfico 5. Situación de dominio de la propiedad en el total encuestado.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Otro dato relevante que se puede extraer de la encuesta es que un 78% de los jefes de hogar declara sentirse representado por la forma de administración que se ha adoptado (Gráfico 6).

Gráfico 6. Grado de representatividad de la forma de organización actual.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Estas corresponden a administraciones informales por block y no a las cuatro copropiedades conformadas originalmente, definiendo sus propios delegados y directivas en base a la buena voluntad de prestar un servicio a la comunidad de cada block. Sin embargo, a pesar de esta validación, solo cuenta con la cooperación de poco menos de mitad de los copropietarios.

9.5 La visión de los habitantes sobre la administración de los condominios

El trabajo en terreno contempló una entrevista con los encargados de la administración de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte, lo cual permitió entender la dinámica de cómo se organizan en la mantención de estos condominios.

Lo primero que dan a entender es que las administraciones de estos condominios funcionaron bien los primeros tres años de entregados los edificios, estableciéndose directivas que se encargaban del cobro de los gastos comunes y la aplicación del reglamento.

Sin embargo, esta administración no se pudo mantener en el tiempo por diversas razones que se explican más adelante, derivando en administraciones informales que se organizan por block de departamentos, donde un copropietario asume el cargo de "Delegado".

Predomina entonces la estructura de Delegados(as) de blocks, que se reconoce a partir de un consenso entre vecinos(as), permitiendo que una persona pueda representar y facilitar la comunicación al interior de cada block y con otros actores territoriales. También, se identificaron tareas de administración tales como, el cobro de los gastos comunes, el mantener la limpieza de los espacios comunes y retiro de residuos domiciliarios.

Algunos Delegados(as) de blocks señalan que, la falta de cooperación y compromisos de sus vecinos(as) contribuye al deterioro de los espacios comunes, ejemplo de ello, es la clausura de los ductos de basura de muchos blocks, como resultado de su mal uso y no retiro de basura doméstica atascada.

Por otra parte, algunos blocks de departamentos han podido constituir sub administraciones al amparo de la Ley N°20.741 y con el apoyo del Municipio de Concepción como entidad patrocinante. Esto ha permitido constituir Directivas en algunos blocks que han facilitado la postulación a los programas de mejoramiento del MINVU, pero que no han solucionado el tema de la administración cotidiana del condominio.

La Directiva como estructura de organización, funciona mediante la formalidad de una asamblea representativa y requiere del cumplimiento de los estatutos de Copropiedad que le corresponden al block en cuanto a requisitos y cantidad de votos y un mínimo de 3 personas que la integren.

En el caso del Block N° 1015, destaca la directiva compuesta por mujeres, que poseen una buena organización y resuelven por sí mismas los problemas de convivencia, existiendo trabajo colaborativo y la delegación de funciones.

La fiscalización y supervisión social del cumplimiento del Reglamento de Copropiedad, es otro interés que se presenta en el caso de los blocks, situación que, de cumplirse, podría evitar tensiones de convivencia que se desarrollan a nivel de copropiedad.

En las siguientes tablas 3,4 y 5 se describen las estructuras organizacionales en los blocks de departamentos que han derivado de las cuatro copropiedades inmobiliarias originales.

Tabla 3. Estructura de administración en el Condominios Ribera Norte

Representantes Actores Sociales Territoriales	Género		Edad	Estructura de Organización
	Femenino	Masculino		
Block A Nº 1371	0	1	29	Directiva
Block B Nº 1361	1	0	53	Delegada
Block C Nº 1347	1	0	60	Delegada
Block D Nº 1311	0	1	66	Directiva
Block E Nº 1281	1	0	35	Delegada
Block F Nº 1255	1	0	52	Delegada
Block G Nº 1241	1	0	52	Delegada
Block H Nº 1219	1	0	40	Delegada
Block I Nº 1183				Sin estructura
Block J Nº 1161	1	0	70	Delegada
Block K Nº 1135	1	0	52	Delegada
Block L Nº 1115	1	0	50	Delegada
Block M Nº 1079	1	0	50	Delegada
Block N Nº 1057	1	0	65	Delegada
Block O Nº 1035	1	0	56	Delegada
Block P Nº 1047	1	0	69	Delegada
Block Q Nº 693	0	1	50	Delegado
Block R Nº 681	0	1	51	Delegado
Block S Nº 659	1	0	29	Delegada
Block T Nº 631	1	0	65	Delegada
Block U Nº 615	1	0	59	Delegada
Total	16	4	49 años promedio	

Fuente: Minvu, marzo 2021.

Tabla 4. Estructura de administración en el Condominio Avenida Zañartu

Representantes Actores Sociales Territoriales	Género		Edad	Estructura de Organización
	Femenino	Masculino		
Block Nº 1371	1	0	61	Delegada
Block Nº 1317	1	0	52	Delegada
Block Nº 1285	1	0	58	Directiva
Block Nº 1259	1	0	56	Delegada
Block Nº 1231	1	0	52	Delegada
Block Nº 620	0	1	70	Delegado
Block Nº 619	1	0	58	Directiva
Block Nº 1085	0	0	0	Sin estructura
Block Nº 1065	1	0	52	Delegada
Block Nº 1045	0	1	65	Delegado
Block Nº 1015	1	0	52	Directiva

Block N° 995	0	1	74	Delegado
Block N° 965	0	1	70	Directiva
Block N° 935	0	1	61	Directiva
Block N° 916	0	1	70	Delegado
Total	8	6	59 años promedio	

Fuente: Minvu, marzo 2021.

Tabla 5. Estructura de administración en el Condominio Manuel Garretón

Representantes Actores Sociales Territoriales	Género		Edad	Estructura de Organización
	Femenino	Masculino		
Block A N° 1232	1	0	62	Delegada
Block B N° 1208	0	1	45	Delegado
Block C N° 1202	1	0	40	Delegada
Block D N°1180	1	0	83	Delegada
Block E N° 1180	1	0	62	Directiva
Block F N° 1118	1	0	57	Delegada
Block G N° 1088	0	1	53	Delegado
Block H N° 1076	1	0	52	Delegada
Block I N° 1064	1	0	66	Directiva
Total	7	2	56 años promedio	

Fuente: Minvu, marzo 2021.

De las tablas anteriores se desprende que las cuatro administraciones originales establecidas por reglamento actualmente funcionan como 9 directivas de block, 34 delegados(as) de block y 2 blocks sin estructura organizacional. Esto demuestra una fragmentación de la administración en unidades de block, lo que parece ser más efectivo al momento de poder adquirir compromisos entre los copropietarios.

Por otra parte, las tablas dan cuenta que el rango etáreo de las personas que asumen como encargados por block en su mayoría está por sobre los 50 años de edad, existiendo solo 6 personas bajo ese rango de edad, lo cual corresponde solo al 14%. Este dato permite visualizar una falta de compromiso de adultos jóvenes en asumir cargos de representatividad en su condominio.

La visión de las directivas y delegados (as)

Para Mariano Copili Campos (29 años) (Fig.22), presidente de la directiva del Block A, el desafío de la administración tiene que ver con la motivación que se les entregue a los vecinos, para lo cual es necesario dedicarle tiempo a la vida en comunidad. Reconoce que es una labor compleja dado las realidades sociales y económicas de los vecinos, y que implica un desgaste para las personas a cargo, situación que deriva en la necesidad de recambio cada cierta cantidad de años.

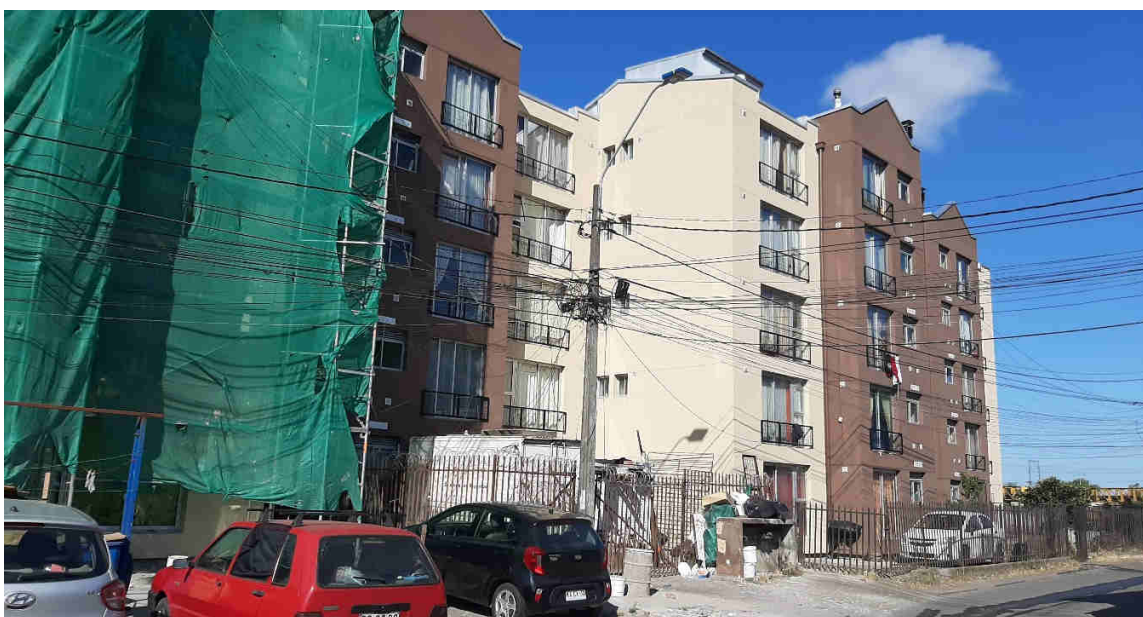
Fig. 25. Entrevista a Ernestina Gatica, Luis Oñate (centro) y Mariano Colipi (derecha).



Fuente: Elaboración propia, 2021.

También señala que es muy difícil poner de acuerdo a todos los miembros de su condominio original que contemplaba 8 blocks, por lo cual decidieron conformar una sub administración de 4 blocks para postular a los proyectos de mejoramiento térmico de los edificios. Ser un directivo joven le ayudó a comprender y llevar a cabo el proceso de conformación de la sub administración con el apoyo del Municipio de Concepción, y así lograr el mejoramiento térmico de su block (Fig.23). Sin embargo, este trámite resulta ser más complejo para encargados de blocks más antiguos.

Fig. 26. Proyecto mejoramiento térmico blocks A y B Ribera Norte



Fuente: Elaboración propia, noviembre 2021.

Para Berta Valdera Gavilán (52 años), directiva del block N°1015 del condominio Avenida Zañartu, señala que, si bien la administración se facilita al centrarse por cada block, el tema del cobro de los gastos comunes genera tensiones entre los vecinos. Considerando que los gastos comunes son bajos, variando entre los dos mil y tres mil pesos, algunos vecinos sencillamente no los pagan.

Aun así, logran resolver algunos temas cotidianos como el retiro de la basura, aseo de los espacios comunes y pagos básicos como la electricidad comunitaria. Esta situación extrapolada a una administración del condominio como se planteaba originalmente contemplando sus 15 blocks ha sido inviable.

Fig. 27. Conversación con vecinos del condominio Avenida Zañartu.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Luisa Carrera Saravia (62 años), delegada del block A del Condominio Manuel Garretón, plantea que existen problemas complejos de resolver que sobrepasan sus funciones como delegada, tales como la apropiación de espacios comunes mediante ampliaciones en primeros pisos, las disputas por espacios para estacionamiento o bien el estacionamiento de vehículos sobre las áreas verdes del condominio.

Estas situaciones si bien están reguladas por el reglamento de copropiedad, al final no son exigidas para evitar conflictos con los vecinos, generándose una normalización de estas acciones que van socavando la relación entre los vecinos.

Al plantearles la pregunta de cómo visualizan una solución de la administración de la copropiedad en sus condominios, existen coincidencias en las siguientes líneas de acción que ellos creen que pudieran darles resultado:

- En primer lugar, modificar las copropiedades, fragmentándolas a nivel de blocks, cada uno con su propio reglamento de copropiedad. Esto facilitaría la aplicabilidad al ser un universo más acotado de propietarios y les permitiría postular a programas de mejoramiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- En segundo lugar, una capacitación en administración del condominio y en la postulación a programas de mejoramiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Cabe señalar que llama la atención que no hubieran planteado una alternativa de solución al financiamiento de los gastos comunes, ya que precisamente la insolvencia para pagarlos es una situación que se mencionó en reiteradas oportunidades durante las entrevistas.

9.6 Marco legal y políticas aplicables a la administración de los condominios

Desde la perspectiva legal la administración de los condominios está regulada por la Ley 19.537 (1997) y la Ley 20.471 (2014), ambas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria establece en su Título II las normas de administración de los condominios, señalando en su artículo 21 que *“La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades”*

Entre las atribuciones asignadas a este Comité de Administración, el mismo artículo señala *“El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad”* y sus funciones se describen en el artículo 23 que señala *“Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones; efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas y el mantenimiento y certificación de los ascensores”*.

Para que dicho Comité de Administración pueda cumplir sus funciones debe de disponer de los fondos que se reúnan por concepto de cobro de gastos comunes, tal como se estipula en el artículo 4 *“Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.”*

Si bien estos Comités de Administración estuvieron en funciones los primeros años después dejaron de operar, no pudiéndose conformar la Asamblea requerida para designar a un nuevo Comité hasta la actualidad.

En la práctica, actualmente en estos condominios de vivienda social no existe una administración formal según lo establecido en la Ley 19.537.

Según lo planteado por los mismos copropietarios, una subdivisión de la copropiedad que permitiera administraciones por cada block la haría más viable. Esto sería factible según lo estipulado en el artículo 46 quáter (incorporado el 07.03.2012) que indica *“Facúltase a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 39. Para tales efectos, los copropietarios podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales la división del condominio. Esta solicitud puede contener una propuesta de división del condominio, que consta de un plano suscrito por un profesional competente, y que esté aprobado por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio”*.

Lo anterior da cuenta que con una adecuada asesoría se podrían subdividir los condominios, siempre y cuando se cuente con la aprobación del 75% de los copropietarios.

Por otra parte, esta posible subdivisión en condominios más pequeños para efectos de la administración podría acogerse al artículo 42 que indica que *“Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.”*

La Ley 20.741 que “Modifica la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales” tiene su origen precisamente en la falta de organización de los condominios de viviendas sociales que les impedía postular a los subsidios de mejoramiento.

Para los efectos prácticos de la administración de este tipo de condominios esta Ley incorpora dos mejoras importantes; una que incorpora la posibilidad de establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio (modificación art. 17 de la Ley 19.537) y otra que intercala un inciso en el art. 19 de la Ley 19.537 que indica que *“Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas*

podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio", que en resumen reduce el quorum a la mitad de los copropietarios para tomar decisiones en el condominio y permite realizar asambleas para constituir subadministraciones por blocks que les permitan resolver sus propias necesidades siempre que no tengan efectos en el resto del condominio.

Actualmente existen 5 subadministraciones creadas durante el año 2019, que incluyen a 15 de los 45 blocks, en formatos de 4, 4, 3, 2 y 2 blocks por subadministración. Este trámite que es bastante más sencillo que una subdivisión de la copropiedad, también requirió del asesoramiento del Municipio de Concepción como entidad patrocinante. El objetivo de crear esta subadministración fue permitir a estos blocks postular a proyectos de mejoramiento térmico y reparación de techumbres, sin embargo, no se percibieron mejoras en la forma cotidiana de administración, la cual continuó como se venía haciendo.

Como conclusión del análisis del marco legal en materias de administración de condominios de viviendas sociales se puede apreciar que es atendible regularizar la forma de administración informal que han adquirido los blocks mediante la subdivisión de la copropiedad, trámite complejo que requiere la asesoría técnica de profesionales competentes. Lo anterior se puede ver facilitado por la reducción de los quóruns necesarios para la toma de decisiones en estos condominios, introducido mediante la Ley N° 20.741 (2014), la cual también permite crear subadministraciones que, si bien sirven para postular a subsidios de mejoramientos por blocks, no puede modificar la copropiedad a la que pertenecen. Sin embargo, una estrategia para formalizar las administraciones que actualmente tienen los blocks podría empezar por constituir las subadministraciones que posteriormente darán paso a la subdivisión formal del condominio.

Beneficios de la política habitacional para condominios de viviendas sociales

Los beneficios directos que establece la política habitacional corresponden a los establecidos en el D.S. N° 27 (MINVU), de 2016, que *"Aprueba el reglamento del programa de mejoramiento de viviendas y barrios"*, y sus modificaciones de 2018 y 2019, que tiene entre sus objetivos *"La necesidad de detener el proceso de deterioro de barrios y viviendas, evitando que la pérdida de calidad termine por generar un deterioro total de éstas y/o que no responda a los requerimientos familiares, provocando con ello un segundo déficit habitacional con un impacto urbano y rural negativo y una mayor demanda en los Sistemas de Subsidio"*, define en su Capítulo III subsidios para Condominios de Viviendas Sociales (CVS) y Condominios de Viviendas Económicas (CVE), *"destinados a reparar y/o mejorar la calidad de los bienes comunes de condominios de vivienda que presentan deterioro y a apoyar a las comunidades para el adecuado uso y administración de dichos bienes en el marco de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria¹⁰"*.

¹⁰ <https://www.minvu.gob.cl/beneficio/vivienda/programa-de-mejoramiento-de-viviendas-y-barrios-proyectos-para-condominios-de-vivienda/>

Sin embargo, al analizar el texto del referido Capítulo no se incluyen subsidios para temas de administración, solo para dos tipos de proyectos que se describen a continuación.

Tabla 6. Beneficios en el ámbito de los Condominios (CVS y CVE)

Tipo Proyecto	Descripción	Monto máximo
Mejoramiento de bienes comunes	Áreas verdes y equipamiento; cierres perimetrales; obras en techumbres; obras en ascensores, escaleras y/o circulaciones; obras en fachadas y/o muros; obras de iluminación; redes de servicio; obras de refuerzo estructural; acondicionamiento térmico; eficiencia energética e hídrica; obras de accesibilidad universal.	80 UF por postulante
Ampliación de la vivienda en copropiedad	Obras destinadas a aumentar la superficie construida de las unidades que conforman un condominio de viviendas sociales. Las obras podrán ejecutarse en todas las viviendas que componen una copropiedad, o bien, parcialmente por sectores.	Variable desde 15 UF más adicionales

Fuente: D.S. N°27 MINVU, <https://www.minvu.gob.cl>

Por otra parte, la postulación a estos proyectos de mejoramiento y ampliación estipulan ciertos requisitos que en la mayoría de los casos se traducen en trabas para los vecinos de blocks que no estén adscritos a una subadministración o cuyos condominios no poseen Comités de Administración, ya que el Decreto establece los siguientes requisitos.

Tabla 7. Requisitos para Subsidios CVS y CVE y problemas para cumplirlos.

Requisitos Subsidios CVS y CVE	Problema Para Cumplir Requisito
Estar certificado como Condominio Objeto del programa por la Seremi de Vivienda de su región.	-----
Contar con el ahorro mínimo de acuerdo a la alternativa de postulación, acreditándolo mediante un depósito a plazo, el que corresponderá al ahorro de todas las unidades de vivienda del condominio. También es posible acreditar el ahorro en libreta de ahorro individual, cuando el condominio no se encuentra formalizado.	Para mejoras de bienes comunes cada postulante debe aportar 1 UF en el primer llamado y 2 UF en el segundo, siendo el principal problema que todos los copropietarios puedan cumplir con el aporte.
Condominios Formalizados: Contar con la documentación necesaria para acreditar la representación del Comité de Administración y RUT otorgado por el SII.	En el caso de los condominios de Ribera Norte, si bien están formalizados, no poseen Comité de Administración y es inviable que se conforme en las actuales condiciones.
Condominios No formalizados: Contar con la documentación necesaria para acreditar la vigencia y la representación de la organización funcional creada para este efecto.	Como se mencionó anteriormente, existen solo 5 subadministraciones que agrupan a 15 de los 45 blocks, las cuales si han logrado postular a estos programas de mejoras.

Fuente: D.S. N°27 MINVU, Elaboración propia.

Como conclusión el análisis del D.S. N°27 da cuenta que no se consideran subsidios que contribuyan a solventar gastos comunes en los condominios de viviendas sociales, siendo relevante analizar la pertinencia de incluir subsidios en esa línea.

Sobre las opciones de asistencia técnica en el ámbito de la copropiedad

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de su Resolución Exenta N°1875 de 2015 fija procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social a programa de vivienda aprobado por el D.S. N° 49, (MINVU), de 2011, y sus modificaciones.

En esta resolución establece que la Entidades Patrocinante, definida¹¹ como *“la persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias, empresas constructoras e instituciones afines, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional, si procede”*, pueden realizar prestaciones técnicas en las distintas materias habitacionales que aborda el D.S. 49.

En el ámbito de los condominios de viviendas sociales las asistencias que pueden desarrollar estas entidades dicen relación con la capacitación sobre derechos y deberes de los copropietarios y sobre los alcances de la Ley 19.537, lo cual se explica en detalle en la siguiente tabla 8 extraída de la R. E. N°1875.

Tabla 8. Asistencias de Entidades Patrocinantes en el ámbito de la copropiedad.

Asistencias de Entidades Patrocinantes Área Formación de Nuevos Propietarios y Copropietarios	
Tareas	Productos
<p>Promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios, según corresponda, que involucra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos una reunión para dar a conocer, en general, los deberes y derechos que asumirán las familias como propietarios, vecinos y copropietarios, cuando corresponda, así como aspectos legales que conlleva la propiedad de la vivienda. - Elaboración de procedimiento de recepción de reclamos y su reparación, aprobado por los beneficiarios, EP y constructora. 	<p>Beneficiarios informados y preparados para asumir sus deberes y derechos como propietarios, copropietarios y vecinos, lo que se acreditará mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acta de la o las reuniones y/o talleres realizados, que incluyan fecha, temas tratados, metodología utilizada, lista de participantes, principales conclusiones y acuerdos adoptados. - Documento con descripción de procedimiento de recepción de reclamos y reparación de las obras ejecutadas, que será acreditada a través de un Acta firmada por el profesional responsable, aprobado por las familias, la Entidad Patrocinante y la empresa constructora

¹¹ Decreto 1 MINVU (2011), párrafo 1: definiciones.

<p>Capacitación sobre alcances de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda, que contiene las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de un Taller sobre Ley de Copropiedad Inmobiliaria que incluya contenidos sobre: reglamento de copropiedad, comité de administración, cuidado y mantención de bienes comunes, gastos comunes, rol del juez de Policía Local, normas de convivencia e implicancias para la vida en comunidad. - Elaboración y validación del reglamento de copropiedad con las familias. 	<p>Beneficiarios con pleno conocimiento y preparados para asumir sus deberes y derechos como copropietarios, lo que se acreditará a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acta de reunión y/o taller realizado, que incluya fecha, temas tratados, metodología utilizada, lista de participantes, principales conclusiones y acuerdos adoptados y la aprobación del cumplimiento de esta actividad por parte del grupo. - Primera versión del Reglamento de Copropiedad aprobado por las familias.
---	--

Fuente: R.E. N°1.875 MINVU.

De la tabla 8 se desprende que existe la posibilidad de que los copropietarios puedan ser asistidos técnicamente sobre la capacitación sobre los alcances de la Ley 19.537 y la elaboración y validación del reglamento de copropiedad, pero esto está orientado a la etapa de conformación de nuevos condominios en su etapa inicial y no durante su operatividad como tal.

Por lo tanto, es necesario ampliar el espectro de la asistencia técnica hacia aquellos condominios ya conformados y que llevan muchos años con las problemáticas derivadas de la ausencia de administración. En esa línea se propone incluir las siguientes asistencias técnicas:

- Conformación de Subadministraciones.
- Subdivisión de Condominios de Viviendas Sociales.
- Conformación y seguimiento de Comités de Administración.
- Postulación a subsidios para las mejoras de los bienes comunes.

9.7 Exploración de una alternativa de administración sostenible para los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte

Para entrar en la definición de una alternativa para la administración de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte es necesario repasar las conclusiones del análisis para ver cómo se puede vincular una solución a cada problemática y su factibilidad en el marco legal de política habitacional vigente.

La problemática, sus causas y efectos

La problemática corresponde a la ausencia de Comités de Administración en los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte conforme a las Copropiedades

constituidas. Dentro de la misma se vincula la insolvencia para el pago de los gastos comunes.

Las causas se vinculan a la masividad de los condominios que hacen inviable su organización y administración, el incumplimiento del reglamento de copropiedad y la baja capacidad económica para solventar los pagos de los gastos comunes.

Los efectos se traducen en el deterioro progresivo de los bienes comunes que afecta la calidad de vida y la imagen urbana del barrio. Por este motivo casi un 40% de los habitantes de los condominios manifiestan intenciones de irse. Esta tendencia a la movilidad podría contribuir en forma negativa a la administración de los condominios.

Las posibles soluciones según los copropietarios

Ante la falta de administración los copropietarios se organizaron informalmente por block, eligiendo un delegado que los representa para resolver los problemas propios de su edificio. Señalan que este sistema ya lleva 15 años y es lo que les ha permitido sobrellevar de manera precaria la mantención de los bienes comunes, por lo tanto, creen que condominios más pequeños puede ser la solución ya que permite una mejor interacción entre vecinos.

Respecto a la exigencia del pago de los gastos comunes los copropietarios no visualizan una solución, atendiendo que la realidad económica de los vecinos dificulta poder aportar con un pago mensual adecuado para el mantenimiento de los bienes comunes, y es una situación que tenderá a mantenerse en el tiempo.

Las opciones que ofrece el marco legal y política habitacional

La Ley N°19.537 estipula que es posible subdividir los condominios, mientras que la Ley N°20.741 permite reducir los quórums necesarios al 50% de los copropietarios para tomar decisiones en los condominios de viviendas sociales además de incluir la posibilidad de constituir subadministraciones en un mismo condominio. La política habitacional a través del D.S. N°27 Capítulo III permite subsidios para mejoras de los bienes comunes y ampliación de vivienda en copropiedad, sin incluir apoyos para gastos comunes. La R.E. N° 1.875 permite la asistencia técnica en materias de capacitación a copropietarios sobre la Ley 19.537 y para la redacción de los reglamentos de copropiedad, sin embargo, aplican solo para condominios nuevos.

9.7.1 Análisis de las tendencias de la problemática

Haciendo un ejercicio de proyectar la situación de los condominios de viviendas sociales (CVS) de Ribera Norte en tres escenarios donde en el primero se mantiene la situación actual, en el segundo se modifica solo la administración y en el tercero se modifican las

copropiedades, permite apreciar cual sería la situación probable en 10 años más (tabla 9). Para efectos del análisis, los escenarios 2 y 3 consideran una futura inclusión de un subsidio para cobertura de gastos comunes.

Tabla 9. Análisis de escenarios según situación de la administración de los CVS

	Situación de la Administración	Postulación a Subsidios DS 27	Tendencia del deterioro de bienes comunes	Situación esperada después de 10 años
Escenario 1	Continúa situación actual: delegados por block con escasa capacidad de pago de gastos comunes.	No puede	Aumento del deterioro de bienes comunes al grado de irreversible	-Posible demolición de edificios. -Migración de familias. -Gentrificación del barrio. -Se mantiene ligado al Condominio original.
Escenario 2	Conformación de subadministraciones por blocks, con directiva y acceso a subsidio para apoyo gastos comunes*	Si puede	Mejora de los bienes comunes por acceso a subsidios para mejoramiento y gastos comunes*	-Revalorización del Condominio -Estabilidad de las familias -Mejor calidad de vida -Se mantiene ligado al Condominio original.
Escenario 3	Conformación de pequeños condominios, con comité de administración y acceso a subsidio para gastos comunes*	Si puede	Mejora de los bienes comunes por acceso a subsidios para mejoramiento y gastos comunes*	-Nuevos condominios con administraciones más acotadas. -Estabilidad de las familias. -Mejor convivencia entre copropietarios. -Mejor calidad de vida.

*El subsidio para gastos comunes actualmente no existe y es una propuesta del autor.

Fuente: Elaboración propia.

Como se puede apreciar, de continuar la situación actual sobre la administración de los condominios, éstos podrían alcanzar un nivel de deterioro irreversible, como ha pasado en otros donde se han tenido que demoler los blocks.

Por su parte, si solo se crean subadministraciones los blocks podrían postular a los subsidios que permitirían mejoras de los bienes comunes, sin embargo, permanecerían ligados al reglamento de copropiedad original que los acoge en su totalidad.

En este sentido la subdivisión de la copropiedad aparece como una alternativa más eficiente que permitiría una autonomía jurídica de los blocks, con una representación más directa de los copropietarios y una administración más simple de llevar. A su vez es la opción más compleja de poner en marcha ya que requiere de conocimientos técnicos y jurídicos que no están al alcance de los copropietarios y que por lo mismo no se ha puesto en práctica transcurridas ya dos décadas.

9.7.2 Propuesta de una alternativa de administración sostenible

La presente alternativa de administración de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte tiene como objetivo que la situación de estos condominios en términos económicos, sociales y ambientales presenten mejoras progresivas hasta lograr una

estabilización de una buena calidad de vida para sus habitantes y vecinos del barrio en el cual están insertos.

Una administración eficiente de un condominio de vivienda social, que contemple los recursos necesarios para llevarse a cabo, puede terminar convirtiéndose en un ahorro para el Estado al evitar reparaciones mayores o demoliciones con reconstrucción, y prevenir las patologías sociales que actualmente poseen este tipo de condominios a nivel nacional.

UNA PROPUESTA EN BASE A PEQUEÑOS CONDOMINIOS

La presente alternativa se funda en la forma natural que han asumido los copropietarios en la administración informal de sus blocks, la cual se ha convertido en un formato adecuado tanto para llevar el control de los bienes comunes como para interactuar socialmente entre ellos.

En términos generales la alternativa apuntaría a la subdivisión de los condominios de viviendas sociales originales en formatos de condominios más pequeños que pueden ser de uno o dos blocks, la creación de los reglamentos y comités de administración de estos nuevos condominios y la creación de parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de un subsidio que vaya en apoyo a la cobertura de los gastos comunes de estos condominios (Fig.28).

Fig. 28. Esquema de la propuesta para la administración de los CVS de Ribera Norte.

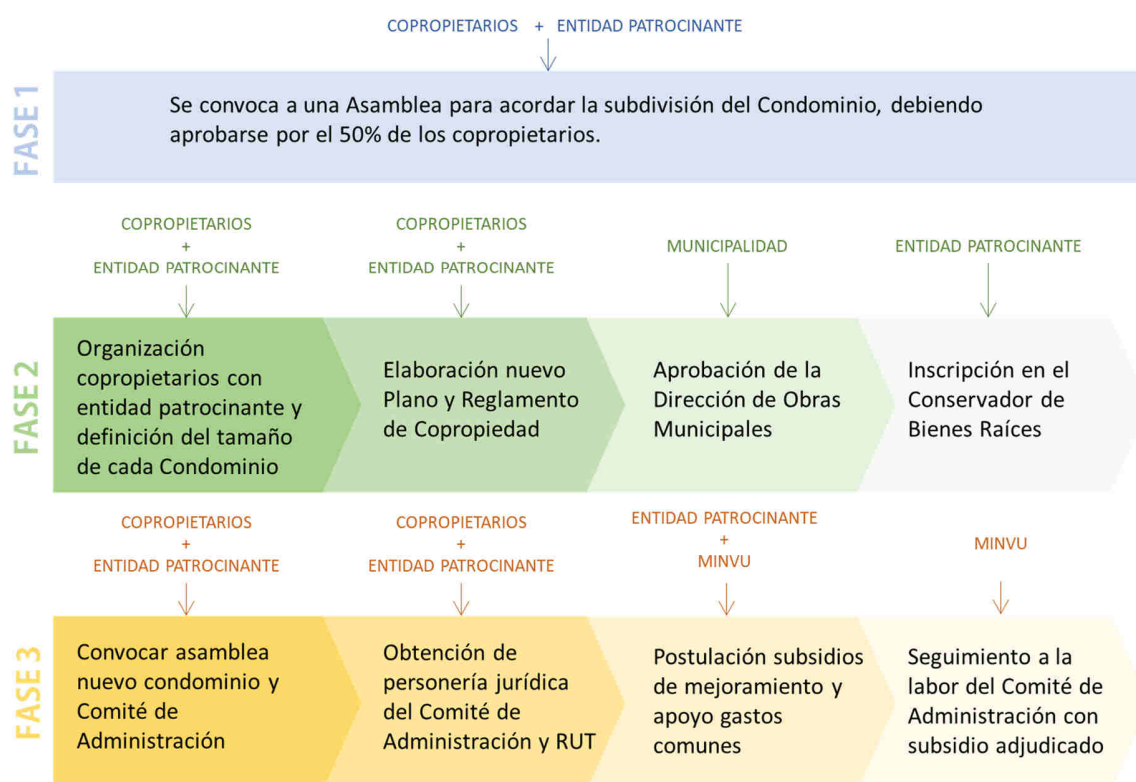


Fuente: Elaboración propia.

LOS DESAFÍOS PARA LLEVAR A CABO LA PROPUESTA

La propuesta de administración de condominios de viviendas sociales implica llevar a cabo una serie de pasos metodológicos que se pueden agrupar en 3 Fases (Fig.29), en los que intervendrían principalmente cuatro actores: copropietarios, entidad patrocinante, Municipalidad y MINVU.

Fig. 29. Esquema de propuesta para la administración de CVS.



Fuente: Elaboración propia.

Como se puede apreciar en el esquema anterior, cada fase contempla tareas específicas, cada una con distintos grados de complejidades que pueden ser técnicas y/o de toma de decisiones.

La **Fase 1** corresponde al inicio del proceso, donde cada condominio elegirá la asesoría de una Entidad Patrocinante (EP) del listado MINVU. La asesoría incluirá reuniones con los copropietarios para decidir cómo se subdividirá la copropiedad y elaborar su plano inicial. También la EP apoyará al condominio a realizar una Asamblea para aprobar la subdivisión de la copropiedad según la propuesta elaborada. El nodo crítico en esta parte es poder lograr el quorum mínimo en la Asamblea y que éste apruebe la moción de subdividir el condominio.

Esta tarea no es fácil considerando que deben asistir como mínimo el 50% de los copropietarios de cada condominio, es decir, 78 en Ribera Norte 1, 145 en Ribera Norte 2, 150 en Avenida Zañartu y 90 en Manuel Garretón.

Si se logra tomar el acuerdo se puede avanzar a la Fase 2.

La **Fase 2** tiene tareas más técnicas que requieren el apoyo profesional de arquitectos y abogados de la EP, ya que se debe elaborar el plano de subdivisión del Condominio y redactar el nuevo reglamento de copropiedad para cada condominio resultante. Una vez elaborados, se tramitará el permiso correspondiente en la Dirección de Obras Municipales. Una vez obtenido, el abogado de la EP se encargará de realizar los trámites jurídicos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

El nodo crítico en esta etapa se encuentra en poder lograr la aprobación de la subdivisión del condominio por la Dirección de Obras Municipales.

Habiendo logrado el gran paso de la subdivisión del condominio se pasaría a la **Fase 3** que se relaciona directamente con su administración. Con el apoyo de la EP el nuevo condominio convoca su primera Asamblea en la cual se constituirá el Comité de Administración con al menos tres integrantes: representante, secretario y tesorero. Una vez conformado el Comité se procederá a obtener la personería del representante y el RUT ante el SII, con lo cual quedará habilitado para postular a los subsidios estatales con la asistencia de la EP.

DE LAS MODIFICACIONES NECESARIAS A LA POLÍTICA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

El modelo de gestión no estaría completo sin dos complementos importantes para todo condominio de viviendas sociales:

- 1) Apoyo para cubrir los gastos comunes mensuales.
- 2) Apoyo y seguimiento a los Comités de Administración.

Al respecto, este modelo propone la incorporación de dos apoyos del Estado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

1. Creación de un **subsidio para complementar la cobertura de los gastos comunes** en los condominios de viviendas sociales, el cual permitiría un adecuado mantenimiento de los bienes comunes como también cubrir los servicios básicos de los blocks. Este puede ser incluido en el Capítulo III del D.S. N°27.

Este subsidio podría contribuir con 0,4 UF mensuales por departamento con un aporte de 0,1 UF por copropietario. Para el caso de un block de 20 departamentos por ejemplo significaría un total de 10 UF mensuales para gastos comunes, lo cual permitiría cubrir los gastos de servicios básicos, aseo de espacios comunes,

mantención de jardinería, retiro de basura, administrar una caja de reserva para reparaciones, entre otras necesidades que hoy en día no son cubiertas.

2. Creación de un **programa de apoyo y seguimiento a los comités de administración** de los condominios de viviendas sociales. En las entrevistas se pudo apreciar que los copropietarios de estos condominios están interesados en mejorar su situación y tienen la predisposición de escuchar y poner en práctica lo que le puedan indicar profesionales entendidos en la materia.

Sin embargo, esta red de apoyo no existe en la actualidad. Es vital que los Comités de Administración puedan perdurar en el tiempo, ante lo cual es necesaria esta asistencia que podría materializarse a través de las mismas EP y el seguimiento que se pueda hacer a los subsidios que se otorgaren por concepto de apoyo a los gastos comunes.

RESULTADOS ESPERADOS EN EL AMBITO DE LA SOSTENIBILIDAD

Esta propuesta de administración busca mejorar la sostenibilidad de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte, los cuales han experimentado una decadencia en términos materiales y sociales atribuibles en parte a la ausencia de administración y la incapacidad económica para cumplir con los gastos inherentes a un régimen de copropiedad inmobiliaria.

Hablar de sostenibilidad en un condominio está intrínsecamente relacionado al respeto de las normas de convivencia y el compromiso económico para mantener los bienes comunes. Se puede decir que un condominio sostenible puede ser aquel que transcurridas una, dos o tres décadas se mantiene en forma y convivencia tal como al inicio.

La mayoría de los condominios de viviendas sociales se han deteriorado con el paso de las décadas, por lo tanto, pueden entrar en la categoría de insostenibles. Las soluciones de sus problemáticas no han ahondado en sus administraciones, lo cual ha sido visto como un problema ajeno a la política habitacional.

Con la implementación de esta propuesta se espera que en primer lugar estos condominios pasen de la masividad a una escala más humana, que permita la interrelación real entre vecinos y fomente la preocupación por mantener un espacio más acotado a su diario vivir. Con este cambio ya se está dando un gran paso en materia de sostenibilidad.

En segundo lugar, con la inclusión de un apoyo a los gastos comunes que ha sido obviado por décadas, sin atender que la realidad económica de las familias, el cual si hubiera sido incluido desde un principio podría haber evitado gran parte del deterioro de los edificios y los espacios comunes.

Entonces, con la aplicación de este modelo de gestión de administración se pueden avizorar mejoras en las relaciones entre vecinos, en sus edificios, sus espacios comunes y la imagen del barrio, que se traducirían finalmente en una mejor percepción de calidad de vida.

10 DISCUSIÓN

El desarrollo del trabajo evidenció que existe escasa bibliografía sobre la copropiedad inmobiliaria en la vivienda social y sus efectos. En atención a lo planteado por Bustos (2020) respecto de que la masividad de los condominios sociales ha sido un factor que ha potenciado negativamente su deterioro es coincidente con lo señalado por los representantes de los condominios de Ribera Norte sobre lo impracticable que ha sido llevar la administración de condominios de hasta 300 copropietarios, lo cual se relaciona con su situación de deterioro en la actualidad.

Según indicaron los entrevistados, esta ausencia de administración también ha afectado la convivencia entre los vecinos por conflictos que surgen de temas cotidianos como el mal uso de bienes comunes, el no respeto de las normas del reglamento y falta de compromiso con el pago de los gastos comunes. Con objeto de evitar estos conflictos, los vecinos de los blocks se han aislado en sus departamentos, lo cual concuerda con los planteado por Salcedo, Rasse y Cortés (2017).

La visión de los propietarios para solucionar el tema de la administración consiste en que los condominios sean más pequeños y así puedan ser más manejables. El análisis del marco legal dio cuenta que la Ley 19.537 (MINVU, 1997) estipula la opción de subdividir condominios, sin embargo, no ésta no ha sido utilizada. La promulgación del D.S. N°27 (MINVU, 2016) dejó entrever las complicaciones de los condominios para postular a los subsidios de mejoramiento y ampliación de vivienda en copropiedad cuando no poseen administraciones. Como solución rápida a esta problemática se crearon algunas subadministraciones al alero de la Ley 20.741 (MINVU, 2014) para postular a los subsidios, pero éstas no han solucionado el problema de fondo porque siguen formando parte de un condominio masivo.

Del análisis de los resultados obtenidos se observa que la insolvencia económica de las familias para cubrir los gastos comunes ha influido de manera importante en la disolución de las administraciones, lo cual no es un tema de análisis frecuente en la literatura. Al respecto puede resultar interesante estudiar con mayor profundidad el por qué se imponen cobros de gastos comunes en estos condominios a sabiendas que no se tendrá la solvencia para cubrirlos y a consecuencia de esto se producirá el deterioro de los bienes comunes y la afectación de la relación entre los copropietarios. Cabe preguntarse cuál es el motivo por el que a estas alturas todavía no exista un subsidio de apoyo a la administración de estos condominios y a la cobertura de sus gastos comunes.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, también cabe preguntarse cual habría sido la situación actual de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte si hubieran contado desde el inicio con una administración y apoyo económico para sus gastos

comunes: ¿Los blocks estarían en mejor estado?, ¿Habría una mejor relación entre vecinos?, ¿El barrio tendría una mejor imagen urbana?, ¿Se habría alcanzado una mejor calidad de vida?, ¿Hubiera sido un ahorro a largo plazo para el Estado? Todas estas interrogantes abren nuevas aristas para seguir investigando y explorando alternativas de administración que hagan sostenibles los condominios de viviendas sociales.

11 CONCLUSIONES

Los resultados obtenidos en el presente trabajo permitieron ahondar sobre la administración de condominios de viviendas sociales, una materia que ha sido poco estudiada a pesar de que tiene efectos significativos en la sostenibilidad de vivir bajo un régimen de copropiedad inmobiliaria para los sectores de escasos recursos.

La administración de los condominios se ha transformado en una problemática que está apareciendo más a menudo en los medios y que está afectando a edificios con una alta masividad de departamentos económicos. Sin embargo, este es un problema más antiguo y descarnado que afecta a los condominios de viviendas sociales y que ha pasado invisibilizado y desatendido.

El evidenciar las condiciones en las que viven cientos de familias en los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte da cuenta que existe una realidad paralela que se dista mucho del imaginario de una solución habitacional ejemplar.

Cuando el Estado pretende resolver el déficit habitacional para familias de escasos recursos mediante condominios de blocks de departamentos debe estar preparado para asumir también las administraciones de éstos como parte de la solución, de lo contrario éstos tenderían a un deterioro progresivo en lo material y social.

El resultado del presente trabajo da cuenta que estos condominios masivos podrían tener una escala más acorde con la interacción social, con una cantidad más acotada de departamentos que permita una administración más eficiente donde se conocen todos los vecinos. Esto puede servir como una luz de alerta a los que se están proyectando, mientras que los condominios existentes se podrían subdividir de acuerdo al marco legal vigente.

También como resultado del análisis se puede dar cuenta que por más que se conforme una administración eficiente en estos condominios, si no se tiene la solvencia económica para cubrir los gastos comunes, éstas tenderían a fracasar. Al respecto y atendido el hecho que la insolvencia de pago de gastos comunes es un problema que ya lleva dos décadas en el caso de Ribera Norte, se puede señalar que necesario que el Estado deba asumir parte de la financiación de los gastos comunes de los condominios de viviendas sociales a través de la inclusión de un subsidio para tal efecto en el Capítulo III del D.S. N°27 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y así lograr que éstas administraciones puedan hacerse cargo de los bienes comunes, reviertan su tendencia al deterioro y genere bienestar en sus copropietarios.

12 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BERICAT, E. (1998). "La integración de los métodos cuantitativo y cualitativo en la investigación social". Significado y medida. España: Editorial Ariel SA.

BOURDIEU, P. (2000). "Las estructuras sociales de la economía" ISBN 978-84-339-6187. Versión traducida por Thomas Kauf en 2006.

BUSTOS-PENAFIEL, M. (2020). "Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa. Vivienda social en copropiedad en Chile". Bitácora Urbano Territorial, 30 (III): 247-261. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86821>.

CASGRAIN, A. (2010), "La apuesta del endeudamiento en la política habitacional chilena", en Revista INVI, vol. 68, núm. 65, Santiago de Chile: Instituto de la Vivienda / Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, pp. 155-182.

CASTILLO, M., FURRAY, R. (2014). La vivienda, un problema de acceso al suelo. Revista ARQ, 86.

CUNILL, N. (2004). La democratización de la administración pública. Los mitos a vencer. Política y Gestión Pública. Caracas.

FUSTER-FARFÁN, X. (2019). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales, 45(135). Recuperado de <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2906>.

GODET, M. (1993). "De la anticipación a la acción, manual de prospectiva y estrategia". México D.F. Alfaomega, 359 p.

HIDALGO, R. (2004) La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. Centro de Investigaciones Diego Barros Arana-Serie GEOlibros Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.

HIDALGO, R.; ALVARADO, V. Y ARENAS, F. (2016). ¡Aquí Está La Llave De Su Casa! La Utopía de la Propiedad en la Vivienda Social en Santiago de Chile. XIV Coloquio Internacional de Geocrítica. Las utopías y la construcción de la sociedad del futuro. Universitat de Barcelona.

JANSEN, H. (2012). "La lógica de la investigación por encuesta cualitativa y su posición en el campo de los métodos de investigación social". Paradigmas, 4, 39-72.

MCKEOWN, R., HOPKINS, C. A., RIZZI, R., Y CHRYSTALLBRIDGE, M. (2002). Manual de Educación para el Desarrollo Sostenible. N° 865.

MINVU (16 de diciembre de 1997). Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Ley 19.537. Diario Oficial de la República de Chile N°35.941. Chile.

MINVU (2014). Ley 20.741 que modifica la Ley 19.537 para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales. Diario Oficial de la República de Chile N°42.255. Chile.

MINVU (2001). Ribera Norte, Concepción de cara al Bío bio. Programa Ribera Norte. Concepción.

LEFEBVRE, H. (1970). "La Revolución Urbana".

POVEDA, J. (2010). Manejo de stakeholders como estrategia para la administración de proyectos de desarrollo en territorios rurales. *Agronomía Colombiana* 28(3), 491-499, Bogotá.

ROLNIK, R. (2017). "La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas". Santiago: LOM Ediciones.

SABATINI, F., et al. (2013). "Microgeografías de la segregación: estigma, xenofobia y adolescencia urbana". En: F. Sabatini, G. Wormald y A. Rasse (eds.), *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca*. Santiago de Chile: Colección Estudios Urbanos UC, pp. 34-66.

SALCEDO, R., RASSE, A. y CORTÉS, A. (2017). "Del proyecto colectivo al aislamiento: la desaparición de la noción de barrio". En: T. Errázuriz y R. Greene (eds.), *Salcedo. Talca: Bifurcaciones*, pp. 193-208.

SALINAS, E., BAERISWYL, S. (2017). El Programa de Recuperación Urbana Ribera Norte; veinte años de aciertos y desaciertos de una política de proyectos urbanos en Chile. *Revista de Urbanismo*, 36 (1):114-130.

13 ANEXOS

- Planillas Excel® del Censo de Hogares de Ribera Norte levantado mediante plataforma Survey Monkey®, MINVU, 2021.
- Planos originales de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte escaneados, MINVU, 2020.
- Reglamentos de copropiedad inmobiliaria de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte, Conservador de Bienes Raíces de Concepción, 2020.
- Catastro fotográfico de los condominios de viviendas sociales de Ribera Norte, elaboración propia.
- Archivo planimétrico de elaboración propia.