

Variables cualitativas y cuantitativas que inciden en la transformación de los Block de departamentos. El caso chileno

Rebeca Velasco

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela

Especial agradecimiento a las universidades, entes públicos y privados que generosamente nos facilitaron información de importancia sobre la temática de la vivienda económica en Chile la cual pudo plasmarse en este escrito.

Resumen

El siguiente trabajo da a conocer parte de una investigación realizada en el marco del Doctorado en Arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela y versa sobre el proceso de transformación de la vivienda popular urbana de mediana altura tipo Block de departamentos que surge como consecuencia del proceso de producción de vivienda social en Chile en las últimas décadas que ha tenido un fuerte impacto desde el punto de vista físico, social, ambiental y legal.

El debate sobre este tema debe ser una obligación para los arquitectos, académicos y los actores públicos que dirigen la política habitacional, con el fin de prestar especial atención al proceso de transformación que ocurre en esta tipología de edificaciones residenciales.

Abstract

The following essay presents part of a research carried out in the Architecture Doctorate in the Faculty of Architecture and Town Planning of the Universidad Central de Venezuela and deals with the transformation process of medium-height, apartment-block-type, popular urban housing, which arises as a consequence of the production of grass-roots housing in Chile in the last decades, that has had a strong physical, social, environmental, and legal impact on the country.

The debate on this topic should be mandatory for the architects, academics, and public figures who lead housing policies, in the aim to draw special attention to the transformation process that takes place in this type of residential building.

"No creo que se necesite un arquitecto para construir estas casas: a mí el primer piso me lo hizo un vecino que entiende de ladrillo, y el segundo lo hice yo mismo, que soy auxiliar de aseo"

La transformación de la vivienda popular urbana² de mediana altura³ se presenta mayoritariamente en las viviendas multifamiliares tipo "block"⁴, construidas e insertas dentro de uno de los programas de la política de vivienda del estado chileno denominado Programa de Viviendas Básicas (PVB). Se entiende por transformación el hecho de cambiar de forma a algo, y en este caso lo asociamos directamente con el concepto de ampliación, ya que ello refiere la acción de extender o dilatar en tamaño mayor que el del original. En efecto, cuando observamos las modificaciones o cambios en la imagen que proyectan estas edificaciones, las denominamos transformaciones como un cambio que sucede a partir de un proceso de ampliación y que no forma parte del proyecto original.

El texto presenta una visión general del problema –en forma descriptiva y basada en la revisión documental de los principales centros de información de universidades y organismos públicos⁵–, seguido con una muestra sucinta de la historia que remite a la política de vivienda en Chile a partir del siglo XX.

Descriptores

Vivienda Popular Urbana de mediana altura; Block de departamentos; Ampliación y transformación de la vivienda popular.

Descriptors

Medium-height popular urban housing; apartment block; Expansion and transformation of popular housing.

TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN | Vol. 24 N° III | 2008 | pp. 33-49 | Recibido el 23/05/06 | Aceptado el 15/09/08

Seguidamente, el desarrollo del escrito se fusiona con la presentación de uno de los programas de la política de vivienda que, como bien lo expresan los textos, contribuyó a saldar en parte el problema cuantitativo⁶ de la vivienda en Chile pero ha sido el germen de la transformación de las edificaciones multifamiliares de mediana altura. A partir de ella se muestra la problemática de la vulnerabilidad como consecuencia de las ampliaciones.

Como aspecto relevante se exponen dos interesantes casos inherentes a la temática y que han sido desarrollados por el Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile (INVI), el primero: una propuesta aplicada, y el segundo: un estudio de caso.

Para finalizar, se trata el tema legal de las transformaciones de las edificaciones y algunos casos comunes de otras ampliaciones, culminando con las consideraciones finales y una discusión sobre la temática para reflexiones futuras.

Una visión general

El PVB modalidad SERVIU⁷ por su permanencia y duración es uno de los programas oficiales más importantes implementados en Chile durante los gobiernos de la Concertación, por la inversión efectuada en él y por la cantidad de viviendas construidas durante más de quince años de su creación. Su puesta en marcha data de 1984, y se establece que la vivienda básica es la primera etapa de una vivienda social financiada con recursos públicos cuyo objetivo es resolver los problemas de marginalidad habitacional de los sectores de mas bajos ingresos, mediante radicaciones y erradicaciones de campamentos⁸ (MINVU, 1980, p. 63), sin embargo, el programa originario data de 1975 cuando fue llamado Programa de Vivienda Básica: Situación de Marginalidad Habitacional, en el gobierno de Augusto Pinochet (MINVU, 2004, p.198).

El PVB ha sido bastante exitoso en cuanto a la cantidad de viviendas construidas, siendo una de las herramientas fundamentales para el logro de reducción del déficit habitacional en ese país, entendiéndose con ello que ha sido posible “solventar parcialmente” la necesidad de albergue y abrigo de los más necesitados aunque ello ha ocurrido en detrimento de la calidad, creando un negativo impacto social, urbano, ambiental y tecnológico sobre todo en la Región Metropolitana, donde el tema de

la movilidad de las familias para acceder posteriormente a una vivienda en mejores condiciones resulta una situación ilusoria por los precios que se manejan en el mercado inmobiliario.

Por lo tanto, durante la primera mitad de los años noventa son incrementadas sustancialmente las exigencias de urbanización y la dotación de espacios públicos. Durante el segundo gobierno de la Concertación se tuvo como objetivo el aumento en los estándares de diseño, materialidad⁹ y superficie (MINVU, 2004, p. 242), sin embargo, pareciera que los logros en cuanto a calidad no fueron significativos.

El arquitecto Alfredo Rodríguez, de la ONG SUR¹⁰, en una entrevista realizada por la televisora chilena¹¹ a finales del año 2005 expresó: “los gobiernos de la concertación le dieron de esta forma una primera respuesta al problema de la vivienda”, no obstante, también mencionó que en la actualidad se presentan innumerables problemas en los que se han llamado “Los Con Techo”, y sobre el particular vamos a ahondar en el desarrollo del texto, ya que su relación con los hechos de transformación son inseparables.

El citado arquitecto expresa que el problema cualitativo de las viviendas construidas es tan significativo que la vivienda y el déficit han pasado de ser un problema de “Los Sin Techo”, a ser considerados “Los Con Techo” el gran problema social habitacional. Igualmente afirma que las viviendas para los sectores pobres, producto de las políticas de financiamiento habitacional vigentes durante las últimas décadas, son deficientes. Se trata de casas o departamentos terminados, pequeños, que no se adaptan a las necesidades cambiantes de las familias. Los residentes se ven obligados a modificarlos y ampliarlos fuera de toda norma legal o de seguridad (fotos 1, 2 y 3). Los residentes –casi un millón de personas– están insatisfechos: dos tercios quiere irse y no tienen otra opción que quedarse, una de las causas de la transformación de los block de departamentos, ya que mayoritariamente es el tipo de vivienda que se ha construido en los últimos tiempos. El *stock* construido hoy en día es un problema habitacional y social.

Al ver lo que ha ocurrido y sigue ocurriendo en estas edificaciones, hay que tener presente que la política de vivienda debe enfocarse principalmente en un orden social, técnico y cultural y no exclusivamente desde una perspectiva predominantemente cuantitativa y financiera, como se ha venido abordando.

Un poco de historia

La acción habitacional del Estado en Chile se remonta a principios del siglo XX, cuando, a partir de la devastación causada por el terremoto de la ciudad de Valparaíso (1906) fueron promulgadas las primeras leyes de corte higienista que regulaban la construcción de las viviendas obreras. Desde esa época, la producción de vivienda social se vio enfrentada permanentemente a un creciente y crítico déficit. Es así como la acción se centró en la provisión de las condiciones higiénicas mínimas (dotación de una envolvente, agua potable, alcantarillado) y una creciente incorporación de la racionalización en el diseño, llegando en algunos casos a extremos en términos del uso de los

espacios (Pelegrín, 1993, citado por Toro, Jirón y Goldsack, 2003, p.10)

Siguiendo en el tiempo hasta el año 2000, se implementan programas de racionalización e industrialización como respuesta al creciente déficit habitacional y se realizan estudios y evaluaciones en el ámbito del diseño, la funcionalidad y la producción de viviendas con el objeto de verificar el comportamiento físico ambiental de las viviendas producidas por el Estado. Estos procesos de investigación fueron abandonados en los años setenta y es en estos últimos años cuando ha surgido el interés por reconsiderar los aspectos de calidad en la vivienda, vista la extrema situación de precariedad de la vivienda formal para la clase popular.

Foto 1

Ampliación externa de un departamento ubicado en el segundo piso de una edificación multifamiliar tipo block de tres plantas, realizada directamente por los habitantes, con estructura metálica y cerramiento de ladrillos.



Fuente: Rebeca Velasco, 2006.

Foto 2

Ampliación externa de un departamento ubicado en el segundo piso de una edificación tipo block, con apoyos muy esbeltos y cerramiento de tablas de madera



Fuente: Rebeca Velasco, 2006.

Foto 3

La necesidad de espacio de la familia se manifiesta en esta imagen en una ampliación tipo "caja suspendida" que nos recuerdan la vivienda tipo palafito, que emerge del perímetro del departamento del último piso de una edificación del tipo block. La estructura de apoyo son elementos metálicos de poca sección y el cerramiento es de yeso-cartón.



Fuente: Pablo Fuentes

Este abandono da cuenta del cambio manifiesto del rol del Estado en los últimos tiempos –sólo como gestor y dador de subsidios–, donde se observa como resultante la reducción de los estándares de diseño y construcción en las viviendas, siendo la reducción del déficit habitacional –lo cuantitativo– el único y primordial objetivo, dejando de lado el bienestar y las expectativas de las personas.

La política de vivienda: su aplicación

El Estado chileno, a través de su política de vivienda y el PVB modalidad SERVIU, le otorga a la población de escasos recursos económicos¹² un subsidio habitacional para la adquisición de una vivienda. Este subsidio se materializa en un bono o certificado mediante el cual –a través del canje de ese bono– la familia puede adquirir su vivienda a libre elección en el mercado. Sin embargo, las tipologías que ofrecen las empresas constructoras privadas y mayoritariamente dueñas de los terrenos no varían en su propuesta de diseño, por lo tanto la diversidad y la selección tienden a ser nulas, por lo que sobreviene la resignación.

La tipología constructiva de las viviendas disponibles para este estrato de la población se presenta muy reducida, es decir, la oferta existente es de solamente tres modalidades, viviendas tipo A, B y C¹³, no se presentan diversidad

en el diseño ni en su planteamiento formal –homogenización y estandarización–, no se toman en cuenta las necesidades de la familia¹⁴, mucho menos las de cada uno de los miembros que la conforman –el cliente es desconocido–, lo que genera insuficiencia de espacio con limitadas posibilidades de expansión, conversión y flexibilidad en el diseño (INVI, 2005, pp. 24-25).

El grupo de estas viviendas, las que nos interesa resaltar en este trabajo, que se identifica bajo la “tipología C”, son edificios de tres o cuatro pisos sin ascensor y diseñados a partir de una plantilla común de dos paralelepípedos regulares enfrentados, y unidos por una o dos escaleras de doble circulación (foto 4).

La construcción masiva de estos edificios, llamados block, se debe a la escasez y al alto valor del suelo urbano, y a la necesidad de solventar –en forma muy precaria– la vivienda de los llamados “allegados” o que viven en campamentos. Dada esta situación, los constructores privados contratados por los SERVIU mediante licitación pública, con el objetivo de reducir al máximo los costos asociados a la vivienda han desplazado en muchos casos la oferta hacia las áreas periféricas de las ciudades, donde los servicios y el transporte son muy costosos y deficientes.

El apartamento que se ofrece en nuestro caso de interés, formando parte de un conjunto habitacional urbanizado y equipado –en algunos de los casos– con juegos infantiles, sede social y arborización, tiene una superficie máxima de 38-42m² y se describe con disponibilidad de

Foto 4
Tipología común de los block de vivienda tipo C.
Nota: La escalera no es techada.



Fuente: Leonardo Robles, 2003.

tres dormitorios y con un precio aproximado de 230 UF y con un subsidio del Estado de 140 UF máximo (MINVU, 2004, p. 256). A pesar de lo citado se pueden observar múltiples conjuntos residenciales inconclusos, con grandes zonas vacías propicias para la invasión.

Por otra parte, el PVB entrega soluciones habitacionales, sin considerar un proceso de crecimiento o mejoramientos posteriores para las viviendas, razón por la cual los beneficiarios no pueden optar a un segundo subsidio habitacional, lo que significa una fuerte limitación económica y gran restricción de las posibilidades para mejorar su condición habitacional, que por demás es absolutamente precaria, vale decir, “lo irregular de lo formal”.

Esta tipología C¹⁵ de Viviendas Básicas de la cual ya se ha hecho mención, surgió masivamente a finales de los años ochenta, aumentando la relevancia del problema debido a lo precario de su calidad, por lo cual hay que alertar que de no intervenir técnicamente este programa –no sólo teniendo en cuenta el objetivo básico de saldar el problema cuantitativo de la vivienda de los más pobres, sino pensando en la relevancia de lo cualitativo, e iniciando acciones para solventar las deficiencias en el diseño y la construcción de estas edificaciones– se seguirán construyendo pésimas viviendas que se convertirán en viviendas de carácter “definitivo y permanente”, plagadas de vicios técnicos y altamente vulnerables, con el consiguiente deterioro del parque habitacional existente y que obliga al habitante a ejercer acciones de transformación en ellas para poderlas adaptar a sus necesidades.

La vulnerabilidad

Desafortunadamente, desde el inicio de la construcción de estos block se encuentra presente el tema de la vulnerabilidad. Las bajas especificaciones de los materiales constructivos y el incorrecto diseño estructural traen consigo grandes debilidades en el objeto primario de la vivienda, el resguardo.

“La solución arquitectónica de estos Block se define como una obra gruesa habitable, cuya superficie se establece según estándares mínimos asociados al valor de las viviendas, lo que ha determinado la generación de ampliaciones descontroladas que producen severos problemas estructurales, funcionales y de deterioro de la imagen urbana entre otros. Este fenómeno es recurrente en todas las tipologías de Viviendas Básicas y creciente en todo el país, pero adquiere mayor gravedad en la tipología C de dicho programa habitacional, correspondiente a viviendas de tres o cuatro pisos ... en esta tipología, el deterioro de la imagen de los conjuntos afecta en mayor grado la calidad residencial y las ampliaciones debilitan la estructura de los bloques, poniendo en riesgo la seguridad de los habitantes” (Sepúlveda y otros, 2005, p. 88) (fotos 5 y 6).

Los fuertes temporales ocurridos en el año 1997 fueron muy lamentables pero aleccionadores en materia habitacional, dado que las construcciones se vieron muy afectadas producto de los mínimos estándares y especificaciones de calidad desde su construcción inicial (foto 7). A ese respecto vale destacar que, según la CEPAL, los

Foto 5
Vista de la transformación de varias edificaciones, con ampliaciones aisladas ejecutadas por las mismas familias.



Fuente: Leonardo Robles, 2003.

Foto 6
Vista de la transformación de varias edificaciones, con ampliaciones aisladas procuradas por las mismas familias. Urbanización Los Quiyalles



Fuente: Rebeca Velasco, 2006.

estándares en las viviendas disminuyen cuanto más bajo es el costo final de las mismas.

Igualmente, después del impacto ocasionado por el sismo del año 1985, es imprescindible y de obligatorio cumplimiento la revisión del proyecto y cálculo estructural por parte de especialistas y del municipio antes de la ejecución de obra, con lo que se pretende tener un mayor control sobre el cumplimiento de las normas.

“A pesar de las restricciones del diseño inicial de la vivienda y de la normativa vigente, las edificaciones muestran todo tipo de ampliaciones informales. La gran mayoría de los beneficiarios “con techo” construye algo adicional, casi tan grande como la vivienda original. Los riesgos de terremotos, incendios o de multa municipal no frenan la necesidad urgente de más espacio. Estas ampliaciones son nuevas callampas¹⁶ que ocupan antejardines, pasajes y espacios comunes; o burbujas adosadas a las fachadas y apoyadas en palillos enclenques” (Rodríguez y Sugranyes, 2005, p. 64).

Chile es un país con alto riesgo sísmico¹⁷, y las ampliaciones realizadas en estos bloques significan un riesgo potencial para sus habitantes y la ciudad (foto 8). Debido a esta situación y a la preocupación expresada por investigadores, académicos y organismos del Estado, se realizó una interesante experiencia de ampliaciones coordinadas y

técnicamente factibles en una urbanización popular llamada Los Quillayes (foto 9), con el objeto de que pueda ser reproducido como una alternativa¹⁸ en otras edificaciones y así contribuir a mejorar la situación del parque edificado que en el tiempo está siendo transformado libremente. Con esto apoyamos lo dicho por Rodríguez y Sugranyes, a saber, que si se reconoce que el *stock* existente es un problema, podemos decir que se ha cumplido una primera etapa: los sin casa tienen techo; la tarea ahora es hacer de ese techo una vivienda digna.

Dos casos del INVI¹⁹

1. Los Quillayes: un ejemplo de coordinación interdisciplinaria e interinstitucional para la ampliación de los block de viviendas²⁰.

El conjunto Los Quillayes²¹, construido por etapas a partir del año 1985, se ubica en el sector sur poniente de la comuna La Florida, con un total de 365.373 habitantes²² y 70.200 hectáreas de terreno. La Florida es la tercera de mayor población del total de 34 comunas que integran la Región Metropolitana, donde se emplaza un total de 3.027 apartamentos resueltos en edificios de tres pisos de altura.

Foto 7
Urbanización Puente Alto, Chile por defectos de calidad, las viviendas están muy afectadas por las fuertes lluvias. Aquí se evidencia la precariedad de estos block, cuyo efecto tiene como causa el querer saldar la cantidad de viviendas en detrimento de su materialidad.



Fuente: Pablo Fuentes, UCI.

Foto 8
Urbanización Los Quiyalles, Chile. Ampliaciones anárquicas que ponen en riesgo la totalidad de la edificación y por consiguiente de sus habitantes. Véanse las ampliaciones resaltadas en la imagen por ambas fachadas de la edificación, cada una es diferente con respecto a la otra.



Fuente: INVI-UCI, 2006.

Ampliación →

La idea central de llevar a cabo esta experiencia entre el gobierno central, el gobierno local, el Instituto de la Vivienda, actores privados como distintas ONG, la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción y actores locales, principalmente los habitantes, es demostrar la existencia de una problemática y la posibilidad de unir esfuerzos para mejorar esa situación en forma coordinada y con riesgo controlado.

El objetivo general del proyecto se planteó con mucha claridad, partiendo de la premisa de elevar la calidad de vida y el estándar habitacional de las familias que residen en las viviendas preexistentes con el propósito de aportar

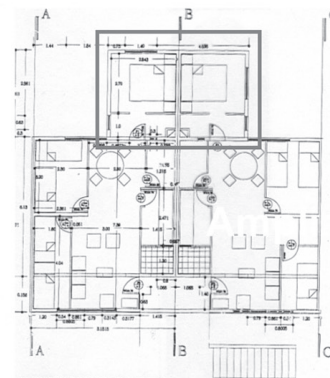
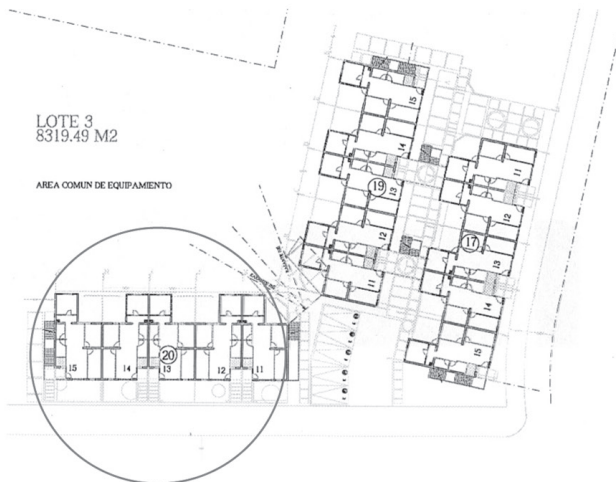
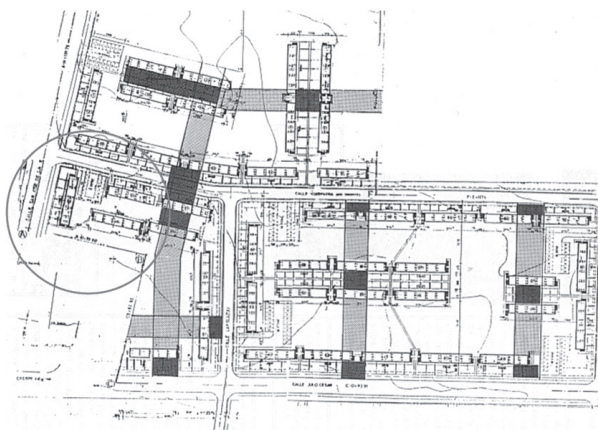
en la generación de un nuevo programa²³ público de ley de mejoramiento del parque habitacional construido.

Para ello se fijó como meta constructiva incrementar los estándares de superficie habitable por núcleo familiar, resaltando la importancia de la normativa que regula los conjuntos habitacionales acogidos en la Ley de Propiedad Horizontal. En este caso una de las ideas fue promover el conocimiento popular de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria²⁴, y de las condicionantes de diseño estructural y constructivo a la edificación, formulando recomendaciones de carácter normativo.

Foto 9
Proyecto y Ejecución de la obra correspondiente a las ampliaciones de los block de la Urb. Los Quiyalles, Esta ampliación corresponde a una habitación matrimonial adicional en cada apartamento.



Ampliación



Fuente: INVI-UCI, 2006.

La experiencia se llevó a cabo exitosamente (foto 10), y las principales necesidades espaciales que plantearon sus habitantes según su prioridad a objeto de ser tomadas en cuenta para decidir sobre la ampliación fueron las siguientes:

Primera Prioridad:	91% ampliación de dormitorios
Segunda Prioridad:	38% espacio para un lavadero 30% ampliación del baño
Tercera Prioridad:	26% ampliación de la cocina

“La propuesta de ampliación debe considerar simultáneamente aspectos de diseño, estructurales y constructivos, con aspectos financieros y normativos realistas que permitan acoger las inquietudes de la población. Se trata de resolver al máximo las necesidades de espacio a través de soluciones económicas que optimicen los elementos existentes –constructivos y estructurales– respetando las condiciones normativas propias del emplazamiento” (Sepúlveda y otros, 2005, p. 102).

El caso Los Quillayes²⁵ intenta aportar al mejoramiento de la calidad residencial, a través del aumento de la superficie útil de las viviendas en conjuntos de bloques a media altura. Precisamente, la falta de superficie interior es una de las principales necesidades habitacionales en estas tipologías, por lo cual numerosas familias residentes ya habían ampliado sus apartamentos por cuenta propia.

La propuesta demuestra que es posible abordar el mejoramiento del parque habitacional existente, incluso aquel en calidad de copropiedad. “Las expectativas surgidas en los habitantes de éste y otros conjuntos habitacionales, con respecto a la repetición de esta acción en sus viviendas, deja en evidencia ésta necesidad y confirma que la vivienda corresponde a un proceso habitacional que no termina con su ocupación una vez que es entregada, sino que continúa un desarrollo que permite su adaptabilidad en el tiempo, conforme a los requerimientos de cada familia” (Sepúlveda y otros, 2005, p.123).

Ahora bien, luego este importante proceso y hasta la actualidad, resulta interesante dar a conocer que las familias siguen ampliando aún más sus viviendas en otros lugares del perímetro del apartamento. El proceso de transformación no se detiene.

El diseño y la construcción de los Block: un estudio sobre el Programa SERVIU

Adicionalmente, también el INVI realizó un estudio titulado Sistema de Medición Satisfacción Beneficiarios Viviendas²⁶, a solicitud del MINVU, que tuvo como objetivo general evaluar la satisfacción residencial de los usuarios del programa de Viviendas Básicas Modalidad SERVIU y en el cual, “entre las principales deficiencias que destaca el estudio, se señala la insuficiente superficie útil construida; existencia de redes e instalaciones sanitarias defectuosas; deficiencias constructivas; déficit de equipamiento y áreas verdes; espacios residuales sin control espacial y con gran deterioro; importantes problemas de convivencia entre vecinos y poca privacidad en el interior de las viviendas, entre otras. Estas deficiencias podrían generar lamenta-

Foto 10
Vista de la obra de ampliación de una agrupación de block de viviendas de la Urb. Los Quillayes.



Fuente: INVI-UCL, 2006.

bles consecuencias humanas, sociales y económicas para el país, incrementando la vulnerabilidad en caso de catástrofes como incendios o terremotos” (INVI, 2005, pp. 11-12), dados los altos porcentajes de las transformaciones realizadas por los beneficiarios, entre otros factores, por los insuficientes estándares constructivos y espaciales, primordialmente en el tamaño de la vivienda entregada. El porcentaje mayor de problemas se refleja en la aislamiento acústico, las filtraciones de lluvias tienen un porcentaje similar y un poco menos las terminaciones. Las instalaciones y problemas estructurales superan el 50% en la “tipología C”, la calidad está en entredicho (cuadro 1).

Ahora bien, los altos porcentajes de transformaciones realizadas y deseadas a futuro por los beneficiarios se deben, entre otros factores, a los insuficientes estándares constructivos y espaciales, especialmente en lo que se refiere al tamaño de la vivienda entregada.

El resultado del índice de transformación para el total de la muestra del estudio –que incluye las tipologías A, B y C– reveló 7,8% de viviendas en las cuales no se había realizado transformación alguna, 82,3% con transformaciones mayores, 9,1% con transformaciones medianas y 0,7% de viviendas con transformaciones menores. Lo cual demuestra que 8 de cada 10 propietarios han realizado una transformación mayor en su vivienda, luego de recibida (gráfico 1).

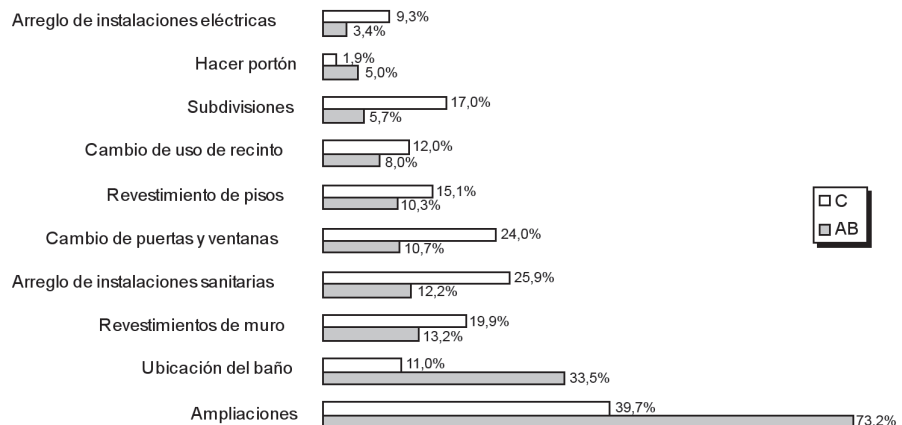
Existen observaciones que apuntan tanto al diseño como a la construcción, lo que a su vez incide sobre la satisfacción de la vivienda. Entre las observaciones de diseño destacan deficiencias de espacio, distribución y de acondicionamiento acústico, también se hace ver la relación entre el crecimiento de la familia y las necesidades de espacio, sobre todo en la “tipología C”; y la mala distribución, principalmente del baño y lo reducido del resto de los recintos. También se indica la escasa privacidad entre vecinos por falta de un acondicionamiento acústico adecuado, que es producto tanto de un inadecuado diseño como de la materialidad constructiva. Las observaciones constructivas se refieren a la mínima especificación de materiales y su mala ejecución, las instalaciones en general y las terminaciones.

Cuadro 1
Porcentaje de ocurrencia de problemas según tipología

Problemas en la vivienda	Tipologías (en %)	
	A/B	C
Aislación acústica	68,2%	78,0%
Lluvia, goteras	60,3%	79,9%
Tamaño de los recintos	59,3%	52,4%
Terminaciones	51,9%	55,5%
Instalaciones	39,4%	57,7%
Estructura de materiales de construcción	32,4%	52,6%
Ventilación	33,2%	48,0%
Instalaciones eléctricas	32,0%	41,8%
Aislación térmica	30,1%	37,3%
Iluminación natural	13,3%	14,2%

Fuente: INVI, 2005.

Gráfico 1
Porcentaje de Ocurrencia de problemas según Tipología.



Fuente: INVI, 2005

La evaluación negativa de las áreas de servicios, es decir, los recintos de la cocina, lavado y baño, junto con el esfuerzo que los beneficiarios destinan a su transformación, refleja que no se ha dado la debida importancia a estas áreas en el diseño de las viviendas básicas.

En general, los recintos de baño y cocina están mal evaluados en cuanto a su tamaño y ubicación, lo que además se complementa en los destinos y usos que para el mismo fin se observa en las ampliaciones ya realizadas (gráfico 2).

Las edificaciones de la tipología C se diseñan bajo la tipología urbana de las macro manzanas, donde el conjunto se proyecta con escasa jerarquización produciendo espacios residuales, sin control social y con fuerte grado de deterioro, aspecto percibido por los vecinos y evaluado negativamente por ellos.

Con relación al “conjunto habitacional” y los entornos inmediatos, se citan los siguientes resultados observados:

a) La tendencia general apunta al reemplazo progresivo por parte del estado de las tipologías A y B por la “tipología C”, como una forma de aumentar la densidad, atendiendo al creciente aumento en el costo del suelo y aprovechando mejor la cercanía a servicios y equipamientos.

b) A pesar de ello la tipología C muestra en varios sentidos una negativa evaluación en cuanto a calidad y satisfacción residencial, lo que hace recomendable mejorar sus bases de diseño y construcción, existiendo además la conveniencia de estudiar opciones distintas, que cumpliendo con la condición de dar similares densidades permite tener una mayor privacidad entre vecinos, un mas alto nivel cons-

tructivo, la realización de ampliaciones, junto con lograr un mejor manejo de los espacios semi-públicos y semi-privados en complementación con los espacios públicos.

c) Calificar y ponderar en las bases de licitación las características del diseño de los loteos (tipología A, B) y de los edificios (tipología C) en cuanto a la calidad de sus entornos inmediatos, su relación espacial con áreas de uso público o comunes y la apropiación de esas áreas por parte de los habitantes.

d) Fomentar la definición de límites administrativos pequeños (Ley de Copropiedad) que posibiliten la apropiación de copropiedades y juntas de administración eficaces en la resolución de problemas comunitarios.

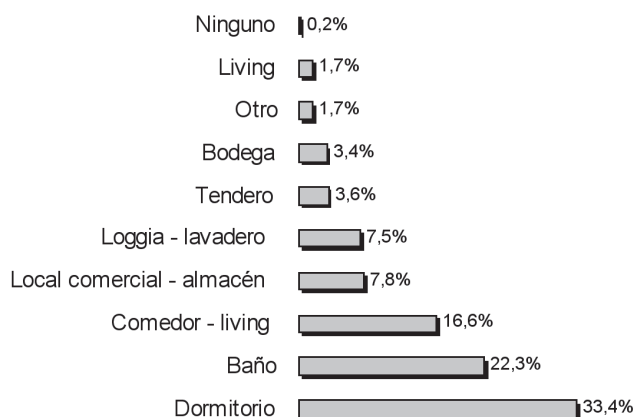
Leyes asociadas a las ampliaciones de la vivienda

En el desarrollo de este trabajo, hemos señalado que todas las ampliaciones realizadas en la vivienda social chilena son informales y, quizás, no se compadecen con la Ley por lo cual se ha considerado importante reseñar algunos aspectos relevantes que están asentados en las leyes asociadas que rigen la materia.

Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcción

Esta Ley establece un marco regulador para la construcción tanto de las obras de urbanismo como de las edificaciones en el país. Así mismo incorpora un Título dedicado especialmente a reglamentar la construcción de viviendas económicas²⁷.

Gráfico 2
Porcentaje de uso mencionado en Viviendas con Ampliación.



Fuente: INVI, 2005

Este Reglamento precisa las condiciones técnicas generales que deberá cumplir una vivienda para que sea considerada vivienda económica²⁸, dentro del cual se enmarcan aquellas de hasta 4 pisos –mediana altura–, no obstante, la previsión en el diseño para el crecimiento o ampliación de las mismas está restringido en esta Ley sólo a las viviendas de 1 y 2 pisos; se excluyen el resto.

Lo indicado anteriormente es acotado en el Artículo 6.1.9. “En las viviendas de 1 y 2 pisos (...) se podrá, además, dejar proyectada la envolvente y la estructura de una ampliación futura, a la cuál podrá acogerse el propietario”. En estos casos, deberá pagarse el derecho municipal correspondiente a la ampliación en conjunto con el resto del permiso. Para su posterior ejecución, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales un aviso de iniciación de obra, identificando al profesional competente que supervisará los trabajos.

Esto significa que en las edificaciones de mediana altura el tema de la progresividad no es contemplado en esta Ley y, por consiguiente, tampoco se prevé una posible ampliación de los apartamentos. A nuestro parecer, este aspecto se presenta como una debilidad en la legislación y sobre la cual los técnicos deben intervenir basándose en los hechos, ya que excluye a priori toda posibilidad de expansión o ampliación de la vivienda, siendo conocido por el colectivo que la construcción de nuevos espacios es el común denominador en todas las viviendas, aún más en aquellas cuya espacialidad se presenta altamente restringida.

“Uno de los impactos más graves de este reducido tamaño de las viviendas es que los espacios son insuficientes para acoger la vida familiar, por lo que los hijos permanecen constantemente en las calles, en contacto con las drogas, el alcohol y el pandillerismo, lo cual es considerado en la actualidad como uno de los principales problemas vecinales por los habitantes de los asentamientos populares que tienden a crecer sin que se prevén soluciones para ello” (Ducci, 1997).

Ley que Regulariza la Construcción de Bienes Raíces Urbanos sin Recepción Definitiva²⁹

En esta Ley se establece que todo tipo de ampliaciones o de nuevas construcciones deberá obtener la recepción definitiva de la obra por parte de la Municipalidad, la cual se logra con la consignación de un croquis, planos y especificaciones debidamente firmados por el profesional competente, sumado esto a un pago de derechos municipales, de lo contrario, se estará al margen de la Ley.

También se indica que “Los propietarios de bienes raíces urbanos individualizados, que hayan construido con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos del suelo permitidos por los planes reguladores podrán, dentro del plazo de dieciocho meses, regularizar su situación, de acuerdo a las normas de edificación y al procedimiento simplificado que se señala más adelante”³⁰.

Igualmente establece consideraciones particulares para la regularización de las construcciones, en ese sentido precisa que “deberán contar con dotación de servicios sanitarios, no encontrarse en áreas de riesgo de escurrimiento natural de aguas y cumplir con las normas de seguridad contra incendio y de estabilidad, lo que deberá ser certificado por el profesional competente”³¹, así como que para efectos de tal regularización se deberá formalizar en la Dirección de Obras Municipales la solicitud, y estar “acompañada por los siguientes documentos:

- a) Croquis de ubicación a escala 1:500;
- b) Planos de arquitectura elaborados por un profesional competente a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta;
- c) Especificaciones técnicas resumidas”.

Para ello insta a los Directores de Obras Municipales a otorgar el certificado de regularización correspondiente antes de los 180 días de su recepción, si se ha “acreditado el pago de los derechos municipales o la celebración de convenios de pago”³², no obstante, en los casos de la vivienda social, generalmente el monto ajustado del reavalúo de la propiedad la mantiene en la franja de valores correspondiente a vivienda social económica, motivo por el cual el tipo de vivienda objeto de este estudio queda exento de pagos de impuestos municipales. Adicionalmente la Ley en cuestión promovía programas de regularización entre las municipalidades e instaba a la prestación de asistencia técnica a quienes lo requerían³³ con el fin de lograr los objetivos planeados.

En esta Ley, también conocida como “Ley del Mono” (Ley 19.583 y ampliación de Ley 19.667) permitió regularizar las ampliaciones de las viviendas en dos sentidos: a) verificar, en cierto grado, el cumplimiento de los aspectos de seguridad: estructura, incendio, sismo-resistencia, etc., factores que fueron tomados en cuenta solamente en el caso de las ampliaciones de las viviendas de las familias

pobres; b) ajustar las áreas sujetas de impuestos inmobiliario, en caso de las viviendas de las familias con mejor condición económica. Dicha Ley, también conocida como “El Perdonazo”, tuvo una vigencia de 10 años y expiró en el 2004; esto sólo permitió regularizar las construcciones no permitidas que fueron construidas antes de 1998.

En todo caso, esta Ley tenía como finalidad que los habitantes de los estratos sociales medios y altos de la población lograran regularizar sus construcciones ilegales para con ello el municipio poder incrementar las contribuciones tributarias. En el caso de las familias pobres, su objetivo se circunscribe exclusivamente en verificar a grandes rasgos que en las ampliaciones en las viviendas se “garanticen los aspectos asociados a la seguridad”, ya que esta población está exenta del pago de este tipo de contribuciones. Este último aspecto fue someramente tratado en las edificaciones populares, ya que el fin último e interés de la ley estaba dirigido a el resto de las edificaciones antes señaladas.

Ley de Copropiedad³⁴ y Resolución sobre Copropiedad Condominios Viviendas Sociales³⁵

En esta Ley podemos conocer las alternativas de que gozan los habitantes de los condominios³⁶ y los derechos de uso y goce sobre los terrenos de uso común. En el Título V “Del Derecho de los Copropietarios Sobre los Bienes de Dominio Común” establece que “(...) Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, sus formas de aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo que determine la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, cumpliendo en ambos casos con las normas legales y reglamentarias vigentes en la materia”³⁷.

Sin embargo, para que un propietario pueda servirse de dichos bienes de dominio común, deberá cumplirse con lo dispuesto en el Título VI “De los Derechos de Uso y Goce Exclusivo”, artículo 11, el cual indica que “Con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, podrán constituirse a favor de uno o mas copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que se refieren las letras c, d y e³⁸, del número 3 del artículo 2 de la ley. También podrán constituirse a favor de uno o mas copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes mencionados en las letras a y b³⁹ de ese mismo artículo,

cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en las letras a y b”.

“Esto quiere decir que la asamblea de copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivo, y en este último caso la asamblea de copropietarios determinará si tales aportes consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva. (...) Los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo acuerdo en contrario de la asamblea de copropietarios”.

El copropietario titular de derechos de uso y goce exclusivo sólo podrá efectuar construcciones o alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su destino, con acuerdo previo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que se constituyan a favor de uno o más copropietarios, son inseparables del dominio de la respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia de dominio, gravamen o embargo de la unidad.

“La Ley de Copropiedad Inmobiliaria permite a los condominios un buen uso de sus bienes comunes y no restringe mayormente las posibilidades de mejoramiento habitacional, incluyendo la ampliación del inmueble sobre las áreas comunes. Sin embargo, sin un adecuado conocimiento de esta ley por parte de los pobladores y de las ventajas que ésta ofrece para la administración de las copropiedades, es muy difícil lograr una buena disposición por parte de ellos en aplicar los aspectos normados” (Sepúlveda y otros, 2005, p.122).

Estas leyes no se muestran restrictivas en su contenido, pero evidencian un ordenamiento que deber ser acatado por los habitantes para garantizar la armonía en las decisiones que involucran la apropiación y ocupación de los espacios disponibles en sus poblaciones con respecto al uso del suelo, al impacto urbano y ambiental, a los derechos de los vecinos, al buen uso de la técnica y al control del municipio tanto en lo técnico como en lo administrativo, entre otros.

La diversidad en las ampliaciones: la Unidad Vecinal Portales

No solamente observamos ampliaciones en el PVB modalidad SERVIU, sino también en otras edificaciones de mediana altura para las clases populares. En este caso reseñamos la Unidad Vecinal Portales construida por el Estado en la década de los sesenta “como respuesta, en lo habitacional, a los aires políticos de la época que propugnaban mejor calidad de vida para los sectores medios y populares. En un entorno de gran belleza paisajística se construyeron casi dos mil viviendas en 38 soluciones distintas, concentradas preferentemente en altura, convirtiéndose en su momento la Villa Portales en el paradigma del modernismo”.

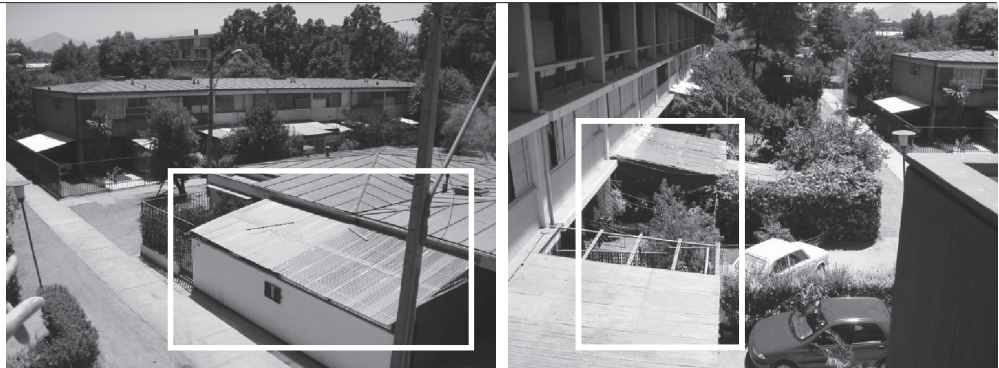
Los espacios originados entre los bloques dieron cabida a pequeños grupos de vivienda de uno y dos pisos (foto 11).

Lo primero que hay que mencionar es la disposición de dichas viviendas “que carecen de todo orden y no revela una intención de buen aprovechamiento del suelo. A partir de ello se generan una gran cantidad de espacios residuales los que actualmente han sido incorporados a la vivienda utilizando cercas, rejas, dando un mal aspecto al espacio interior que en vez de constituirse como el espacio de expansión de las viviendas, se ha transformado en una sumatoria de patios de las casas con espacios de circulación entre ellos” (Eliash, 1985).

Años más tarde, las ampliaciones aparecen espontáneamente en las edificaciones de mediana altura, condicionadas por su ubicación en el Block, el diseño de la urbanización y las posibilidades de cada familia (foto 12).

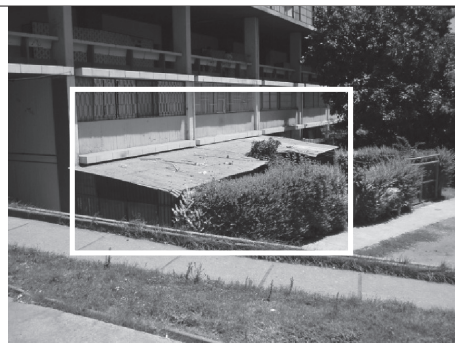
En las plantas bajas, se observa la apropiación de extensas áreas de terreno del conjunto, que suelen ser cercadas o construidas por los apartamentos apostados a nivel del suelo (foto 13).

Foto 11
Vista general de edificaciones residenciales de dos pisos, en las cuales se aprecian ampliaciones.



Fuente: Rebeca Velasco, 2006.

Foto 12
Ampliaciones en las plantas bajas de los block. Distíngase que todos los techos son livianos, imposibilitando –momentáneamente– las ampliaciones de los apartamentos de los pisos superiores.



Fuente: Rebeca Velasco, 2006

Foto 13
Unidad Vecinal Portales. Hiladas de ampliaciones en planta baja.



Fuente: Rebeca Velasco, 2006.

Las ampliaciones de estos apartamentos se realizan hasta en un área de extensión mayor al apartamento original. Sus usos se aprecian muy diversos, a saber: patios, garajes, terrazas, ampliaciones de espacios existentes o espacios nuevos tipo comercios, entre otros; y su materialidad dependerá de las condiciones socioeconómicas de la familia. Se observan mayoritariamente cerramientos con rejas de acero, barreras vegetales, de láminas metálicas, bloques de arcilla y madera.

Las ampliaciones y apropiaciones surgen en espacios sin dominio específico ni usos definidos, se desarrollan sin orden claro, generan compartimentación del espacio y ocasionan focos de deterioro e inseguridad. La condición de edificación en altura restringe pero no imposibilita la capacidad de ampliación y apropiación por parte del habitante, observándose una diversidad en las propuestas.

Ducci (1997, pp. 99-115) plantea que “la población evita hacer ampliaciones en sus viviendas que resulten permanentes, debido al miedo a que las autoridades los obliguen a derribar, con la pérdida de la inversión que esto involucra. Sin mencionar que el costo de una ampliación legal excede ampliamente el costo de una ampliación más precaria e informal (por pago de derechos municipales, honorarios profesionales y por el tiempo que demora la aprobación del proyecto). Esta situación de provisionalidad ha generado una fuerte imagen de precariedad de la construcción informal, la que en su replicación ha aumentado la percepción de deterioro de todo el conjunto”.

Consideraciones finales

La transformación o ampliación de la vivienda multifamiliar o Block de apartamentos es un tema reciente dentro de la historia de la vivienda chilena que surge a partir de la creación de uno de los programas de vivienda más exitosos del Estado, el denominado PVB.

Este programa buscó en esencia solucionar de manera rápida la problemática del déficit habitacional de las familias de escasos recursos económicos en términos cuantitativos. Una de las soluciones: una edificación de tres o más pisos, con apartamentos de hasta 42m², sin terminaciones, las cuales se otorgan a través de un bono de subsidio. El urbanismo de estas edificaciones responde a un planteamiento muy básico y poco ingenioso en términos de relaciones y el terreno muy densificado con la

idea de extraer el mayor aprovechamiento del suelo urbano, cuya consecuencia ha sido entonces la demanda de mayor espacio por parte de los residentes.

Las ampliaciones tienen su origen en la necesidad que siente la familia de mayor cantidad de metros cuadrados, o mejor dicho, holgura espacial para las actividades propias del hogar y relaciones familiares, y esta necesidad aparece casi de inmediato, al mismo momento de otorgárseles la vivienda y mudarse al inmueble. Según el censo del año 2002, éste arroja aproximadamente un índice de 4 personas por familia. Un apartamento de máximo 42m² resulta muy inconveniente como “la vivienda que necesita una familia” y mucho menos suficiente cuando se parte de la premisa de que éste no se puede ampliar.

Las familias han dado respuesta individualmente a su problema, y en el marco de la ilegalidad han construido áreas adicionales que se disponen fuera del perímetro original del apartamento y de la edificación, es decir, ampliaciones diversas que no están condicionadas a la negociación y aceptación por parte de los vecinos. No se construyen a partir de decisiones consensuadas entre los habitantes, tampoco permitidas por el municipio, lo que en la mayoría de los casos genera efectos ambientales negativos y de alto riesgo estructural, tanto para el que las propicia como para el resto de los residentes.

En estos casos, como ya se ha señalado, la ampliación surge como respuesta por la carencia de espacio, y ella se muestra, en los casos en los apartamentos de las plantas bajas, como una forma de apropiación del espacio contiguo al límite de la vivienda —el suelo—. En el caso de los apartamentos ubicados en el tercer piso de la edificación, como es el último piso, muchas veces se toman los espacios comunes de las escaleras y, también, al igual que en los apartamentos apostados en el segundo piso, las ampliaciones se observan con un sistema bastante curioso, ya que se construyen unos “cajones con aberturas” que hacen contacto superficial por una de sus caras con el bloque, suspendido en el aire y con mínimos apoyos (que se traducen en esbeltos elementos de soporte) constituidos comúnmente por perfiles metálicos. Esta ampliación se conoce como “Tipo Palafito”.

Estas estructuras no son pensadas técnicamente, se realizan inadvertidamente por parte de los residentes para solucionar de forma inmediata un problema urgente de espacio fuera del marco legal y constructivo que los rige. En la actualidad, esas familias no tienen otra opción de vivien-

da, por lo cual deben adaptarse a la que adquirieron en su oportunidad y adecuarla a sus requerimientos.

El fenómeno de ampliaciones ilegales realizadas en los conjuntos de vivienda social tipo Block es visto como un importante problema por las autoridades, tanto por su ilegalidad como por su precariedad constructiva y aumento sostenido en diferentes zonas de la ciudad. Ahora bien, lo interesante sería direccionar los esfuerzos, abrir el debate desde el punto de vista técnico y apuntar hacia el diseño, el proyecto y la construcción de edificaciones más humanas permitan su ampliación y transformación en el tiempo, tanto horizontal como vertical, ya que los habitantes han descubierto que ampliar en el aire y al margen de la ley ya no representa un límite.

Si bien las ampliaciones pueden ser vistas como un grave problema de índole legal, hay que analizar también el comportamiento estructural de dichas adiciones. Esta problemática ha iniciado el intercambio entre los actores, a los efectos de evaluar las acciones a seguir dentro de la política de vivienda de Chile, tal como aseguró Carlos Montes, en su momento representante de la candidatura de la actual Presidenta Michelle Bachelet: “nuestro gran desafío es la calidad de la vivienda y la calidad de la ciudad, ese es el tema del próximo gobierno. Y este tema de ciudad y de los barrios son muy centrales, representan el derecho de vivir mejor, en mejores ciudades y con mejores viviendas. Es un derecho de todos y eso es central en las políticas públicas integrales”.

Discusión

Es relevante resaltar que en Chile la normativa legal permite la apropiación individual de las áreas comunes para uso privado, pero debe ceñirse a lo que en dichos instrumentos legales se indica. Lo ilegal o lo clandestino no parece ser lo más relevante a destacar en este caso, sino más bien la concepción –diseño y construcción– inicial de la propia edificación, el diseño urbano del conjunto, el conocimiento y las consideraciones técnicas para la ampliación de los apartamentos por parte de las familias residentes, y la asistencia técnica solidaria por parte de los profesionales de la arquitectura y de la ingeniería.

Si se proyectan edificios de vivienda colectiva, estructuralmente adecuados, formal y funcionalmente eficientes,

especialmente apropiados y pensados en términos de hacer conciente la posible ampliación en el tiempo, los mismos pueden convertirse en una opción más atractiva para los habitantes de menores recursos económicos, no obstante, no existe garantía de que el proceso individual de ampliación no resulte más tarde un riesgo y/o un adefesio.

Si se promueve la realización de normas técnicas básicas, estrictas y coherentes para realizar la ampliación en edificios, se estaría contribuyendo en forma más cierta a disminuir los riesgos, dejando en manos del habitante sólo las decisiones menores que no significan generar vulnerabilidad en la edificación; para ello el arquitecto tendría que entender la diversidad de los planteamientos y necesidades de los habitantes como un reflejo de su modo de vida.

Si bien están reguladas unas normas mínimas que garantizan la convivencia armoniosa entre los seres humanos, también se pudiesen crear unas normas (sencillas y lo más universales posible) para las ampliaciones en los edificios de viviendas, respetando que se ajusten a lo previsto por el arquitecto según criterios portantes, ambientales, urbanos y sanitarios entre otros, lo cual esbozaría una manera diferente de programar el desarrollo de la vivienda.

Este planteamiento permitiría iniciar en conjunto un proceso de formación de los profesionales de la arquitectura e ingeniería, y conjuntamente de información, difusión y concientización de los residentes de todas estas edificaciones, con un mínimo entrenamiento en los asuntos técnicos, elementos estos que pueden ser aleccionadores para los moradores. Este aspecto no debería generar costo alguno para los propietarios, debe ser propiciado por el Estado bajo la modalidad de asistencia técnica, como un mecanismo donde las familias puedan concertar un diálogo abierto con los técnicos y no como una restricción por parte de los organismos de vivienda del Estado.

Este hecho de la transformación de la vivienda social urbana de mediana altura se aprecia mayoritariamente irreversible, lo cual no significa la aceptación absoluta, es un hecho quizás inevitable, sin duda, pero como señalan Sahady y Gallardo (2002), puede pendular entre la degradación total y el ennoblecimiento superlativo, con todos sus matices intermedios.

De esta amplia gama de transformaciones no previstas se debe aprender, y el aprendizaje puede dar paso al perfeccionamiento del mundo de las ideas y la creatividad.

Notas

- 1 Tomado del texto Vivienda Progresiva de Joan Mac Donald, 1987 el cual refiere a opiniones recogidas de un video cassette presentado a la V Bial de Arquitectura, agosto, 1985.
- 2 La Vivienda Popular Urbana se debe entender como la Vivienda Social y cuyo costo es menor de 400 Unidad de Fomento (UF): 1 UF \approx 18.000 pesos chilenos \approx 3.600 US\$ (febrero 2006).
- 3 El término de mediana altura se refiere a los edificios de tres o cuatro pisos.
- 4 Conocido en Venezuela como bloque de vivienda de interés social.
- 5 Sirvieron de fuente para la revisión documental los centros de documentación e información de bibliotecas de universidades públicas y privadas y organismos públicos y privados de Chile, podemos citarlos a continuación: INVI, UCL, PUCC, MINVU, CEPAL, Congreso Nacional, ONG, UV, USACH, UAB, INE y Colegio de Arquitectos, entre los más frecuentados.
- 6 Entiéndase como el déficit habitacional.
- 7 Servicio de Vivienda y Urbanización, entidades operativas del MINVU (Ministerio de Vivienda y Urbanismo).
- 8 Conocidos como Barrios de Ranchos.
- 9 Materialidad=la obra tangible.
- 10 Centro de Estudios Sociales y Educación.
- 11 Programa "Tolerancia Cero" de Chilevisión (CHV). Periodista Fernando Paulsen, 27-11-2005.
- 12 Orientado a familias con ingresos entre 3 y 8 UF mensuales.
- 13 A= Vivienda Unifamiliar Pareada; B=Vivienda Unifamiliar Continua de dos pisos; C=Bloque de tres o más pisos.
- 14 El censo del año 2002 arroja que 95,0% de las viviendas están constituidas por sólo un hogar. También se aprecia que el tipo más frecuente de hogar sigue siendo el nuclear, cuya proporción creció en el último censo en un 23,8%, es decir se ubica en 57,0%, frente a un 21,9% extenso y 11,6% unipersonal (fuente INE).
- 15 Las Viviendas Básicas construidas desde mediados de la década de los ochenta correspondieron en su mayoría a tipologías de baja altura, disminuyendo progresivamente para comenzar a construirse la tipología C de una forma más masiva a partir de los años noventa, en la medida en que aumenta el valor y la escasez del suelo.
- 16 Las poblaciones de callampas se caracterizaban por la precariedad de las viviendas que eran construidas por las mismas familias a partir de materiales de desecho.
- 17 Ver norma Chilena de Diseño Sísmico de Edificios NCh 433; Diseño Sísmico de Estructuras e Instalaciones industriales NCh 2369.
- 18 Los profesionales participantes en la experiencia la plantean como una de las alternativas posibles, dejando abierta la posibilidad de otras propuestas.
- 19 Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.
- 20 La Referencia de la experiencia se extrajo del libro Mejoramiento del Parque Habitacional, INVI, 2005.
- 21 Esta urbanización se construyó en la periferia de Santiago, pero con los años ha pasado a formar parte de la ciudad y, por consiguiente, se ha incrementado el valor del suelo. Actualmente se presenta como una buena ubicación y los habitantes ya han constituido sus redes sociales.
- 22 Dato: Censo 2002.
- 23 En este caso se está tratando de incluir un nuevo programa de ampliaciones con subsidio del Estado.
- 24 Anteriormente Ley de Propiedad Horizontal.
- 25 La ampliación de Los Quillayes se realizó con la misma materialidad existente, en este caso con mampostería confinada.
- 26 La referencia se extrajo del Sistema de Medición Satisfacción Beneficiarios Vivienda Básica: Síntesis del Informe de Consultoría, elaborado por el Instituto de la Vivienda, FAU-UCH, marzo 2002.
- 27 Título 6. Reglamento Especial de Viviendas Económicas.
- 28 Vivienda económica: la que se construye en conformidad a las disposiciones del DFL N° 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m² y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en el mismo Título.
- 29 Conocida popularmente como "Ley del Mono" 19.583.
- 30 Artículo 1.
- 31 Artículo 3.
- 32 Artículo 5.
- 33 Según Artículo 7.
- 34 Ley 19.537 de 1997.
- 35 Resolución N° 230 de 1997.

- 36 Condominios: las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente Ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio: Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos.
- 37 Artículo 10.
- 38 c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a y b. d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios. e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a, b, c, y d precedentes.
- 39 a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques. b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicios comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

Referencias bibliográficas

- CEPAL-Comisión Económica para América Latina y el Caribe (1996) *Latinoamérica y el Caribe: vivienda para todos e innovación tecnológica*. [Boletín] LC/L. 982.
- Ducci, Ma. E. (1997) "El lado oscuro de la política de vivienda exitosa", *EURE*, Vol. XXIII, N° 69. Julio 1997, pp. 99-115. Chile.
- Eliash, H. (1985) "Informe crítico de la obra Unidad Vecinal Portales" [Folleto]. Curso Crítica de Arquitectura. Escuela de Arquitectura, Universidad de Chile. Santiago de Chile.
- INE-Instituto Nacional de Estadística de Chile (1992) *Censo de Población y Vivienda*. Chile.
- INVI (2002) *Sistema Medición Satisfacción Beneficiarios Viviendas Básicas: Síntesis del Informe de Consultoría para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo*. INVI. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. MINVU, serie VII Política Habitacional y Planificación, N° 313. Santiago de Chile.
- INVI (2005) *Vivienda y ciudad, política habitacional chilena: los nuevos desafíos*. IV Jornadas de Vivienda Social, Panel 1, mimeo. Instituto de la Vivienda INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- Ley 19.537 Régimen de Copropiedad Inmobiliaria. Última modificación Ley 19.837 de fecha 22-11-2002.
- Ley 19.583 Ley que Regulariza la Construcción de Bienes Raíces Urbanos sin Recepción Definitiva. 1998. Congreso Nacional, República de Chile.
- MINVU-Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2004) *Un siglo de políticas en Vivienda y Barrio*. Gobierno de Chile.
- MINVU-Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1980) *Memoria*. Gobierno de Chile.
- Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*. 2006. Decreto 193 de fecha 13-01-2006 última modificación. Congreso Nacional, República de Chile.
- Reglamento de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria*. N° DS46, 1998. Santiago de Chile. Congreso Nacional, República de Chile.
- Resolución sobre Copropiedad Condominio Viviendas Sociales*. N° RS230, 1997. Congreso Nacional, República de Chile.
- Robles, L. (2003) *Mejoramiento Habitacional del Parque Existente: Análisis de casos en tipología de Vivienda Básica a Media Altura*. Tesis de Grado no publicada. FAU-UCL. Santiago.
- Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2005) *Los Con Techo, un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones SUR. Santiago de Chile.
- Sahady, A., Gallardo, F. (2002) "En edificios de ayer, funciones de hoy. La Vivienda: una constante histórica", *Boletín del Instituto de la Vivienda INVI* N° 45, Volumen 17, mayo, 2002, pp. 69-81. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago de Chile.
- Sepúlveda, R.; Martínez, L.; Tapia, R.; Jirón, P.; Zapata, I.; Torres, M.; Poblete, C. (2005) "Mejoramiento del Parque Habitacional", *Boletín del Instituto de la Vivienda INVI*, mayo, 2005, pp. 86-123. Santiago de Chile
- Toro, A., Jirón, P. y Goldsack, L. (2003) "Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de viviendas sociales en Chile, Calidad del Hábitat Residencial", *Boletín del Instituto de la Vivienda INVI* N° 46, Volumen 18, enero, 2003, pp. 9-21. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.