

URBANISMO SOCIAL

El centro son las personas

“BUSCAMOS LA FELICIDAD DE LAS
PERSONAS Y LA COHESIÓN SOCIAL EN LA
CIUDAD”



DETONAMOS PROCESOS SOCIALES A PARTIR DE
UNA INTERVENCIÓN FÍSICA

NUESTRO MODELO

A través del:

- Desarrollo de proyectos urbanos de calidad.
- La regeneración de vínculos.
- Del involucramiento de todos los actores del territorios.
- La inversión social para la sostenibilidad.

EXPERIENCIA DE URBANISMO SOCIAL EN VIVIENDAS SOCIALES



**Mujer de esfuerzo
Renca**

2009
150 Viviendas
Arquitectura: Simonetti
Constructora: ICAFAL



**Punta del Sol I y II
Rancagua**

2012
206 Viviendas
Arquitectura:
Elemental
Constructora: M y O



**Vivienda Tipo
Maule**

2012
81 Viviendas
Arquitectura:
MINVU
Constructora:
Varias



**Fachada Continua
Maule**

2012
92 Viviendas
Arquitectura: Polis
Constructora:
Independencia



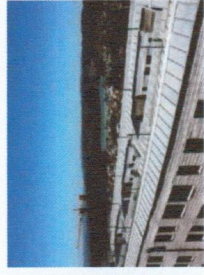
**Villa Verde
Constitución**

2013
484 Viviendas
Arquitectura:
Elemental
Constructora:
ICAFAL



**Altos del Estero
Talca**

2015
380 Viviendas
Arquitectura: Oscar
Cruz
Constructora: Noval



**Vista Hermosa
Constitución**

2015
390 Viviendas
Arquitectura:
Menconni
Constructora:
BOETSCH

1783 Viviendas Entregadas en **3 Regiones**

7 proyectos **entregados** (16 comités)

Además estamos trabajando en el acompañamiento social de 5 Proyectos de Integración Social

LA VIVIENDA ES EL PRINCIPIO Y NO EL FIN

Alameda, Universidad



14

Alameda, Universidad

Neocité

En primer centro de Santiago, desde los edificios nuevos se pasan hasta a la comuna una solución habitacional. Y no cualquiera. A más de cien años de que se construyera el primer día, el nuevo centro de San Francisco revive en a albergar a todos aquellos que venían a la ciudad a buscar trabajo. Pero en el mundo no todos los edificios son perfectos. Los vecinos fueron obligados al azar y reclaman que se les permita vivir en comunidad.

Por: [illegible]

Mientras se habla de la necesidad de una vivienda digna, se olvidan los problemas de los que ya viven en ella. En el centro de Santiago, desde los edificios nuevos se pasan hasta a la comuna una solución habitacional. Y no cualquiera. A más de cien años de que se construyera el primer día, el nuevo centro de San Francisco revive en a albergar a todos aquellos que venían a la ciudad a buscar trabajo. Pero en el mundo no todos los edificios son perfectos. Los vecinos fueron obligados al azar y reclaman que se les permita vivir en comunidad.

15

"Logramos conseguir este proyecto fantástico para la comunidad porque no teníamos vivienda, pero faltó la otra parte importante que era la habilitación social para convivir en paz y tranquilidad" ... **"nadie nos enseñó a vivir en comunidad"**.

*SUR (2011). Investigación del funcionamiento de las entidades de gestión inmobiliaria y social en la política habitacional. Informe Final/Resumen Ejecutivo. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

DETERIORO SOCIAL Y FÍSICO DE LAS VIVIENDAS

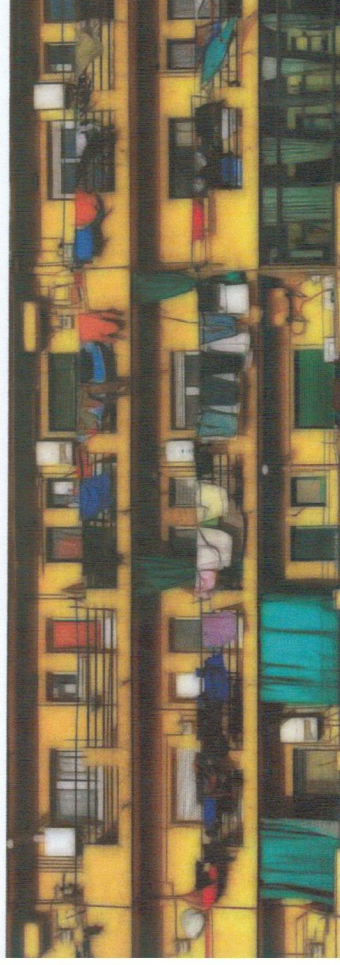
El 2011 el 90% de los habitantes de barrios de viviendas sociales sentían miedo y vergüenza del lugar en el que vivían y el 60% abandonarían sus viviendas si pudieran*.

Esto no se debe sólo a problemas de diseño y calidad de la construcción, sino también porque no existe la capacidad organizacional e institucional para sostenerlos.

Aprender a convivir entre vecino/as de nuevos conjuntos de vivienda, es complejo. Surgen conflictos o falta de interés que, de no ser abordados, son motivo de un paulatino pero persistente proceso de deterioro social y físico del barrio.

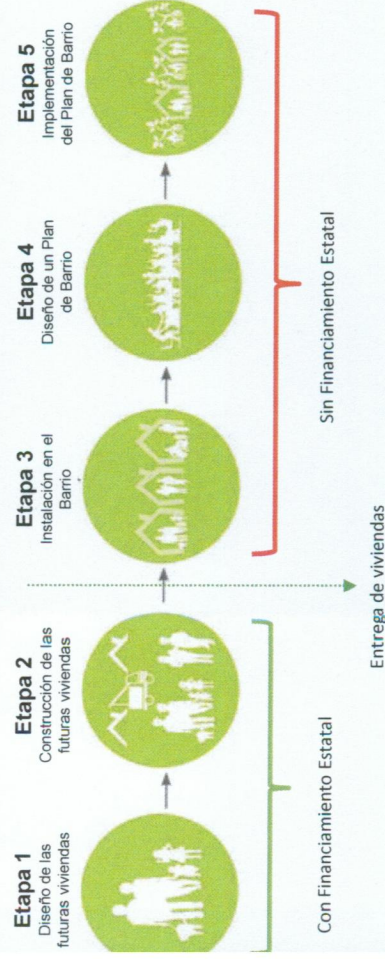
Prevenir esta situación a través del fortalecimiento del capital social y del sentido de comunidad es uno de los focos de la fundación.

COMPLEJIDADES DEL VIVIR EN COMUNIDAD



- Transitar de una lógica individual a una colectiva, donde el **prima el bien común**.
- La dificultad de ponerse de acuerdo; son múltiples dueños de un bien común, en los cuales los vecinos perciben su vivienda como una única propiedad.
- Hacerse consciente de la importancia de fijar reglas o normas de convivencia y, por lo mismo, participar de las Asambleas.
- **Generar las capacidades para administrar** en el caso no se puedan pagar a terceros.
- Se generan conflictos entre vecinos que no logran ser prevenidos, y la institucionalidad existente no ayuda a resolverlos a tiempo, antes que se transforme en un problema que afecta a todos los miembros del conjunto.

Hacerse cargo de esto es invertir socialmente, dándole sostenibilidad en el tiempo a las políticas habitacionales en Chile, y la felicidad de las personas que habitan un lugar.



ANTEPROYECTO EN CERCANÍAS DEL EX SHOPPING

Inquietud genera en vecinos construcción de viviendas del Fondo Solidario

Familias del sector expresan su preocupación en Facebook, con el grupo "No al proyecto Punta del Sur", sin embargo, no existe enfrentamiento al respecto en el Servil.

Las familias del sector "No al proyecto Punta del Sur" se reúnen los viernes en la Plaza de la Libertad, en la zona de la Plaza de la Libertad, para expresar su preocupación por la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad.

Una de las principales preocupaciones radica en que con la construcción de viviendas del Fondo Solidario se estaría generando un problema de convivencia en la zona.



Una de las principales preocupaciones radica en que con la construcción de viviendas del Fondo Solidario se estaría generando un problema de convivencia en la zona.



Un terreno baldío en las cercanías del ex shopping de Punta del Sur, que será destinado a la construcción de viviendas del Fondo Solidario.

Según el director regional del Servil, la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

El director regional del Servil, Guillermo Soto, señaló que la construcción de viviendas del Fondo Solidario en la zona de la Plaza de la Libertad se está realizando de acuerdo a lo establecido en el plan de desarrollo municipal.

Pobladores de la Villa El Bosquino se opusieron

Rechazan construcción de viviendas sociales en Maipú tras presión de vecinos

116 familias de pocos recursos tienen ahorro y subsidio, pero no les alcanza si no cuentan con apoyo de una Municipalidad.



Terreno en discusión



El concejal Pedro Hernández, presidente de la Comisión Territorial del Consejo Municipal, ha hecho gestiones para alcanzar una solución satisfactoria con los vecinos.

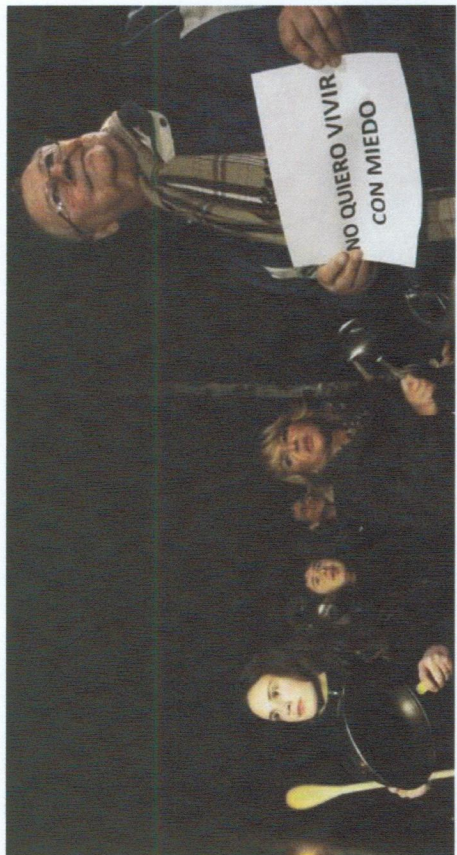
El concejal Pedro Hernández, presidente de la Comisión Territorial del Consejo Municipal, ha hecho gestiones para alcanzar una solución satisfactoria con los vecinos.

El concejal Pedro Hernández, presidente de la Comisión Territorial del Consejo Municipal, ha hecho gestiones para alcanzar una solución satisfactoria con los vecinos.

El concejal Pedro Hernández, presidente de la Comisión Territorial del Consejo Municipal, ha hecho gestiones para alcanzar una solución satisfactoria con los vecinos.

El concejal Pedro Hernández, presidente de la Comisión Territorial del Consejo Municipal, ha hecho gestiones para alcanzar una solución satisfactoria con los vecinos.

El concejal Pedro Hernández, presidente de la Comisión Territorial del Consejo Municipal, ha hecho gestiones para alcanzar una solución satisfactoria con los vecinos.



LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA 19.537



Participar en un grupo de personas que tienen un interés en común en un espacio que comparten

Única norma en Chile que cree realmente en la comunidad como forma de organización con el objetivo de establecerla de manera duradera y permanente, por lo tanto que pone la mirada de la identidad colectiva por solo lo individual.

El principio de libre circulación de bienes tiene como implicancia directa una búsqueda constante de asegurar certeza jurídica sobre quién es el propietario de un bien, de esta forma, la propiedad compartida entre varios tiende a tener constantemente la aptitud de liquidarse y separarse para definir las cuotas sobre las que cada sujeto de derecho es dueño por separado. En cambio, **en los conjuntos de vivienda en Chile se entiende que debería existir una sostenibilidad en el tiempo de las comunidades, pues no podrían desintegrarse dividiendo cada derecho ya que terminaría desnaturalizando el objetivo mismo de la política de vivienda social y la naturaleza de la copropiedad inmobiliaria.**

OBSERVACIONES A PROPUESTA DE MODIFICACION LEY DE COPROPIEDAD

- 1 Quórum para celebración y adopción de acuerdos
- 2 Ámbitos de actuación de unidades municipales
- 3 Características de la Gestión Administrativa de las copropiedades y los roles del Comité de Administración y el Administrador
- 4 Tipos de Asamblea y mecanismos de decisión correspondientes
- 5 Subdivisiones y Subadministraciones

1 QUÓRUMS PARA CELEBRACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

- El sistema actual para el caso de condominios sociales con el formato de uso de poderes simples está agotado y atenta contra la participación de los vecinos en asamblea.
- La ley entiende que **una persona propietaria puede participar siempre en las asambleas e incluso ser parte del Comité de Administración por el sólo hecho de tener un título que acredite propiedad**. Puede ser, por tanto, un propietario ausente; es decir, ser dueño pero no vivir en el condominio.
- **Lo anterior desnaturaliza la idea de comunidad**, y debiese restringirse a lo menos el ser parte del Comité a quienes efectivamente habitan el condominio.
- En el caso de los arrendatarios, **debiese permitírseles cuando menos una participación preferente a lo menos en aquellas temáticas a votar en asamblea que hagan referencia a convivencia en el condominio y aplicación de sanciones por incumplimiento a deberes domésticos, y no una mera capacidad de representación**.

Art. 5 inc. Segundo y tercero (Nuevo): Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que **asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento, que no otorga dicha facultad.**

Sin perjuicio de lo anterior, para las materias de la asamblea señaladas en el artículo 15, que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante **necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.**

2 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DE INSTITUCIONES PÚBLICAS

- Si bien la Ley le asigna facultades a los municipios para intervenir en conflictos sociales en algunos tipos de copropiedades, entre otras potestades, **ello en la práctica es sumamente discrecional y en general**, posee una aplicación casi nula.

 **Art. 78 inc. Segundo, Título XII (Nuevo):** “En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.” **Se recomienda mantener.**

- La ley de copropiedad debiese en general **evitar el uso de la expresión “podrá”, prefiriendo más el “deber”**, entendiendo que **los condominios en una comuna generan verdadero impacto social** en el devenir de ella misma, y que una comunidad organizada produce un efecto trascendente en el gobierno local.

 **Art. 68 inc. Primero, Título XII (Nuevo)** “Los gobiernos regionales, las municipalidades, y los servicios de vivienda y urbanización **podrán** destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios”

“En habilitación social de la comunidad, que permita recuperación de la identidad del barrio, mejorar la gestión de conflictos al interior de éste, y en definitiva, desarrollo de principios de cohesión social al interior del condominio”. (Propuesta)

- Agregar, dentro de los tópicos incluidos en la nueva ley que facultan a financiar a GORE, Municipios y SERVU en ciertas mejoras en los condominios con fondos públicos, una letra dentro del artículo 68 (nuevo) que incluya la habilitación social.

La justificación de esta mención está dada por el hecho de que todos los otros literales de la norma **permiten inversión pública principalmente en temáticas de mejoramiento físico y no en mejoramiento social** que permita evitar el deterioro del barrio.

2 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DE INSTITUCIONES PUBLICAS

- Debiese ser obligatorio para los municipios en los que existen condominios sociales, **que la gestión inicial sea administrada por el municipio tanto en habilitación física como social.**
- Hoy los municipios no tienen unidades especializadas en temática de copropiedad fuera de las Direcciones de Obras, **dejando afuera por lo tanto todo acompañamiento desde el punto de vista social que comprende la ley.**
- El ministro de fe que señala la actual ley además, no tiene denominación específica de cargo dentro de un Municipio.
- Asimismo la nueva ley debiese modificar otras normas asociadas a la función de las municipalidades



Art. 71, Título XII (Nuevo): Debiese agregarse el deber de acompañamiento a las comunidades desde la Municipalidad / SERVIU. Muchas de ellas no conocen la ley, y no saben cuáles son sus obligaciones después de constituirse. La clase de sanción que se impone parece muy gravosa ante la posibilidad de masivos incumplimientos no dolosos.

2 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DE INSTITUCIONES PUBLICAS

- Los Condominios Sociales deberían **siempre contar con una situación orgánica aceptable para trabajar en comunidad.** En este contexto la disposición del artículo 68, inciso quinto, genera un incentivo perverso para que los condominios sociales no sientan que debe conformarse como comunidad.



Art. 68 inc. Quinto, Título XII (Nuevo): “Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.”

Se propone lo siguiente: “Para la postulación a dichos programas, será requisito que los condominios postulantes se encuentren debidamente organizados en copropiedad, con Comités de Administración formalmente vigentes”.

Art. 70 inc. Tercero, Título XII (Nuevo): Debiese especificarse que, tratándose de condominios sociales, estos estarán exentos del pago de aranceles municipales para acceder a tales documentos.

3 CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS COPROPIEDADES Y LOS ROLES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

- Las comunidades de condominios sociales exigen imperativamente la presencia de un administrador del conjunto.
- Los Municipios u otra entidad pública podrían capacitar y nombrar una figura asociada a un “administrador comunitario” en los condominios sociales; una figura intermedia en la que un administrador pudiese surgir de las mismas comunidades, creando valor social también en la formulación de oportunidades y cofinanciado con el municipio o de algún otro fondo creado para tal efecto.
- Respecto a la designación de un administrador provisional **debiese calcularse en tiempo y forma respecto de las necesidades del condominio** y en torno a un plan social que haga sostenible la organización interna.



Art. 68 inc. séptimo, Título XII (Nuevo): (sobre la moción del Senador Sandoval): “La designación del Administrador definitivo debe realizarse **en un plazo no superior a un año** desde el nombramiento del Administrador Provisional”

4 TIPOS DE ASAMBLEA Y MECANISMOS DE DECISIÓN CORRESPONDIENTES

- Las asambleas distribuidas en ordinarias y extraordinarias con ciertas causales separadas para los condominios sociales no tienen sentido toda vez que el quórum para unas y otras es exactamente el mismo. La ley propone un cambio que a nuestro juicio atenta contra la representatividad de las decisiones sobre todo en el caso de asambleas ordinarias, pudiendo resolver dos copropietarios el destino de la mayoría, transformando esta disposición en un disincentivo para la participación en asamblea. **Nuestra propuesta es consolidar una misma clase de asamblea sin distinción de ordinaria o extraordinaria, con un mismo requisito de asistencia: 50% de derechos del condominio.**

Artículo 15 (Nuevo): Las asambleas ordinarias y extraordinarias se constituirán y adoptarán sus acuerdos conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:

(luego aparece recuadro con quórum para asambleas ordinarias (con quienes asistan) y extraordinarias (distinguiendo a su vez entre extraordinarias de mayoría absoluta y de mayoría "reforzada").

- Junto con esto, además, queda una duda respecto a los sistemas de tomas de decisiones de casos "híbridos", como en los proyectos de integración social, que reúnen a beneficiarios de proyecto de grupos vulnerables y medios.
- Estos proyectos de integración social, actualmente reúnen tipologías de viviendas para diversos beneficiarios en un mismo proyecto, pero en el condominio mismo existen espacios restringidos para unos y otros, con usos privilegiados de ciertos espacios comunes aún cuando se trata de una misma comunidad; esto debiese unificarse en un mismo estándar para todos por igual y no separando o segregando a comuneros en un mismo proyecto de vivienda común.

5 SUBDIVISIONES Y SUBADMINISTRACIONES

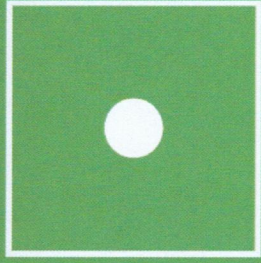
- Se debiera colocar un limite de unidades a las subdivisiones en Condominios Sociales. Si bien, efectivamente hay condominios tan grandes en extensión y número de habitantes que se transforman en comunas dentro de comunas Pero también los hay aquellos que terminan siendo pequeños “clubes” que tras la subdivisión, sólo son comunidades atomizadas.

Art. 69 inc. Noveno, Título XII (Nuevo): “Las Municipalidades estarán facultadas para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a los dispuesto en el artículo 64. Los condominios de viviendas sociales estarán exentos de pago de los derechos municipales que pudieran devengarse respecto de tales actuaciones. **En este caso, el límite podría ser de 150 unidades por proyecto.**”

Art. 74, Título XII (Nuevo): “Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque **deberá** establecer una subadministración”. **Proponemos cambiar la palabra “deberá” por podrá.**

- Asimismo se debiera colocar un limite al máximo de viviendas por condominios, permitiendo que efectivamente se pueda consolidar un comunidad organizada.

Artículo 24, Título IV (Nuevo): (Indicación Presidente de la República) “...Con todo, si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades, con un único acceso al espacio público, no será necesaria la constitución de subadministraciones.”. **Esto posibilita la construcción de edificios en altura con copropiedades de número de, por ejemplo, 1.000 viviendas, lo que hace muy difícil la convivencia entre los vecinos.**



URBANISMO SOCIAL

El centro son las personas