



UNIVERSIDAD  
DE  
VALPARAISO  
C H I L E

FACULTAD DE HUMANIDADES  
INSTITUTO DE HISTORIA Y CIENCIAS SOCIALES  
CARRERA DE SOCIOLOGÍA

# **Condominios: Una propuesta de sistematización del espacio social-residencial**

*Estudio de Caso del Condominio Alto La Cruz II, comuna de La  
Cruz, V Región.*

Memoria de Grado para optar al Grado de Licenciado en Sociología y  
Título Profesional de Sociólogo

Juan Luis Ahumada Soto

Profesor Guía: Juan Cristóbal Moreno Crossley

Viña del Mar, Diciembre 2009

*Dedicada en la Memoria Eterna de mi Tío Pepe,  
Tu huella me anima a seguir caminando por los senderos  
intrincados de la Vida.*

## **Agradecimientos**

A pesar de que el camino a la excelencia es una constante lucha personal por derribar los muros de la ignorancia, jamás podría haber dado mi primer pasó sin la atenta mirada de mis padres Juan Luis Ahumada Salazar, María Teresa Soto Sepúlveda y mi hermana Nicole Almendra Ahumada Soto quienes me apoyaron desde el primer instante de vida, a ellos les agradezco mi vida y la oportunidad de poder hacerme de los conocimientos que me permitan conocer el mundo.

Asimismo, agradezco la compañía de mi pareja y compañera de aventuras Catalina, quien sin su ayuda no hubiera podido navegar por las turbulentas aguas del conocimiento y el amor.

También debo entregar toda mi gratitud y reconocimiento al Profesor Juan Cristóbal Moreno Crossley por su dedicación en mis empeños como estudiante, sin tu guía esta investigación jamás hubiera visto la luz.

Finalmente, agradezco a todos quienes han sido parte de mi vida, a mis amigos, familiares y académicos que han creído en mis capacidades, espero poder corresponder fielmente a sus esperanzas y jamás bajaré los brazos ante las adversidades de la vida. Gracias a Todos.

## Resumen

El presente trabajo expone las decisiones que articulan un estudio de caso en condominios de la ciudad de La Cruz, Quinta Región. La Investigación propone una lectura a la organización de la vida al interior del Condominio Alto La Cruz II, desde la perspectiva teórica del análisis de sistemas de interacción de Niklas Luhmann. Para ello se ha considerado una matriz cualitativa basada en un estudio de caso único, a fin de conocer la construcción particular de una organización residencial en el contexto de una ciudad no metropolitana. Asimismo, la investigación se posiciona desde una mirada microsociológica de los fenómenos urbanos como son las urbanizaciones cerradas y pretende exhibir cómo las posibilidades de una organización cerrada acerca a los individuos a una automarginación del entorno en el cual conviven.

---

**Palabras Clave:** Sociología Urbana, Condominios Cerrados, Sentido, Análisis de Sistemas de Interacción y Automarginación.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>9</b>
<b>PRIMERA PARTE: PROYECTO DE MEMORIA</b>	<b>11</b>
<b>1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>12</b>
1.1. Investigación entorno a Condominios Cerrados	12
1.2. Conceptualización teórica para la investigación	15
1.3. Contexto del Caso: Condominio Alto La Cruz II, La Cruz, Región de Valparaíso	16
<b>2. OBJETIVO GENERAL</b>	<b>18</b>
2.1. Objetivos Específicos	18
<b>3.- MARCO TEÓRICO</b>	<b>19</b>
3.1. Contextualización de los Condominios Cerrados	19
3.2. Los Condominios Cerrados como ejemplificación de la Segregación Residencial	20
3.3. El Sentido subjetivo que subyace a los Condominios Cerrados	22
3.4. Estrategia Teórica: una aproximación al análisis	27
3.5. La articulación del Sentido	29
3.6. La Normatividad como modo de condicionamiento en un Sistema de Interacción: el espacio interno del Condominio	30
3.7. La Distinción Sistema/Entorno: la construcción de la Diferenciación	31
3.8. Interacción: un método de observación de un sistema	33
<b>4. MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>35</b>
4.1. Definición del Diseño de Investigación	35
4.2. Universo del Estudio	37
4.3. Unidad de Análisis	37
4.4. Muestra de la Investigación	38
4.5. Técnicas de Investigación	40
4.6. Análisis de la Información	41
4.7. Calidad de la Información	42
4.8. Condiciones Éticas	42

<b>SEGUNDA PARTE: PRESENTACIÓN DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>43</b>
<b>5. INTRODUCCIÓN DE LOS RESULTADOS DE INVESTIGACIÓN: INMERSIÓN EN EL CASO DE ESTUDIO</b>	<b>44</b>
<b>6. CONTEXTO CASO DE ESTUDIO</b>	<b>48</b>
6.1 Contexto del Condominio Estudiado y sus Entrevistados	<b>53</b>
<b>7. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN: CASO CONDominio ALTO LA CRUZ II</b>	<b>57</b>
7.1 La Normatividad	<b>57</b>
7.1.1 Conocimiento de la Ley	<b>58</b>
7.1.2 Valoración de las Normas	<b>61</b>
7.1.3 Percepción de la Participación	<b>62</b>
7.1.4 Normatividad Implícita	<b>64</b>
7.1.5 Condicionamiento de las Interacciones	<b>66</b>
7.2 Distinción Sistema/Entorno	<b>67</b>
7.2.1 Diferenciación del Espacio Propio	<b>68</b>
7.2.2 Diferenciación del Condominio hacia el Exterior	<b>70</b>
7.2.3 Sentido de Pertenencia	<b>72</b>
7.2.4 Percepción del Límite	<b>74</b>
7.3 Interacciones	<b>75</b>
7.3.1 Interacción al Interior del Condominio	<b>75</b>
7.3.2 Entorno: Percepción del sector fuera del Condominio	<b>78</b>
7.3.3 Entorno: Percepción de Vecinos fuera del Condominio	<b>80</b>
<b>8. ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN: EL SENTIDO</b>	<b>82</b>
8.1 La estructuración subjetiva de “lo interior”	<b>83</b>
8.2 La radicalización de la estructuración subjetiva: “hacia el exterior”	<b>86</b>
8.3 La formación de un nuevo modo de vida	<b>88</b>
<b>9. CONCLUSIONES</b>	<b>90</b>
<b>10. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>96</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>99</b>

## ÍNDICE POR CUADRO, ESQUEMA, FOTOGRAFÍA, GRÁFICO Y MAPA

<b>Tipo</b>	<b>Título</b>	<b>Página</b>
<b>Cuadro 1</b>	Causas del surgimiento de Condominios Cerrados en el caso de Chile	<b>23</b>
<b>Cuadro 2</b>	Concepto: Sentido	<b>30</b>
<b>Cuadro 3</b>	Conceptos: Normatividad y Condicionamiento	<b>31</b>
<b>Cuadro 4</b>	Conceptos: Distinción Sistema/Entorno y Límite	<b>33</b>
<b>Cuadro 5</b>	Concepto: Interacción	<b>34</b>
<b>Cuadro 6</b>	Diseño Cualitativo para la Investigación	<b>37</b>
<b>Cuadro 7</b>	Criterios de Selección del Condominio	<b>38</b>
<b>Cuadro 8</b>	Selección por Sexo, Edad y Tipo de Hogar	<b>39</b>
<b>Cuadro 9</b>	Estructura de los Resultados	<b>41</b>
<b>Cuadro 10</b>	Condominios Visitados	<b>46</b>
<b>Cuadro 11</b>	Variación de Superficie y Poblacional de la comuna de La Cruz, según CENSO 1992-2002	<b>49</b>
<b>Cuadro 12</b>	Condominios de más de 15 viviendas existentes en la comuna de La Cruz (2005-2009)	<b>52</b>
<b>Cuadro 13</b>	Entrevistados seleccionados según sexo, edad, tipo de hogar, condición del entrevistado y ciudad de residencia anterior (2008)	<b>56</b>
<b>Esquema 1</b>	Estructura Teórica aplicada al Caso de la Investigación	<b>28</b>
<b>Esquema 2</b>	El Sentido y su observación en la Investigación	<b>29</b>
<b>Esquema 3</b>	Estructura de la Normatividad	<b>58</b>
<b>Esquema 4</b>	Potencialidades Percibidas del Entorno	<b>78</b>
<b>Esquema 5</b>	Debilidades percibidas del Entorno	<b>79</b>
<b>Esquema 6</b>	Sistematización del Espacio socio-espacial	<b>92</b>
<b>Fotografía 1</b>	Parcela frente a la Av. 21 de Mayo (2008)	<b>53</b>
<b>Fotografía 2</b>	Ante Jardín, Interior del Condominio Alto La Cruz II (2008)	<b>68</b>
<b>Fotografía 3</b>	Reja de Entrada, Condominio Alto La Cruz II (2008)	<b>70</b>
<b>Fotografías 4-5</b>	Calle Caracoles, parte posterior del Condominio Alto La Cruz II (2008)	<b>73</b>

<b>Fotografías 6-7</b>	Callejones y Casas Quinta por Av. 21 de mayo, Entorno Cercano del Condominio Alto La Cruz II (2008)	<b>79</b>
<b>Fotografías 8-9</b>	Fachadas de Viviendas por Av. 21 de Mayo, Entorno del Condominio Alto La Cruz II (2008)	<b>80</b>
<b>Fotografías 10-11</b>	Gente y almacén de La Cruz por Av. 21 de Mayo, Entorno del Condominio Alto La Cruz II (2008)	<b>81</b>
<b>Fotografía 12</b>	Reja de Entrada por Calle Caracoles, Condominio Alto La Cruz II (2008)	<b>89</b>
<b>Fotografía 13</b>	Espacio Interior Condominio Alto La Cruz II (2008)	<b>95</b>
<b>Gráfico 1</b>	10 mayores variaciones porcentuales de la superficie construida de las Ciudades*, entre los años 1993-2003	<b>49</b>
<b>Mapa 1</b>	Ciudad de La Cruz	<b>27</b>
<b>Mapa 2</b>	Imagen del Condominio Alto La Cruz II	<b>48</b>
<b>Mapa 3</b>	Imagen del Condominio Alto La Cruz II y la división de su construcción por etapas	<b>76</b>

## Introducción

El presente trabajo de investigación titulado **“Condominios: una propuesta de sistematización del espacio social-residencial”** representa un esfuerzo por conocer la estructura organizativa de la comunidad del Condominio Alto La Cruz II a partir de una lectura del fenómeno urbano de los Condominios Cerrados o Barrios Cerrados, asumiendo a su vez una postura teórica de los sistemas de interacción del autor Niklas Luhmann. En este sentido, el marco teórico dispone una estructura conceptual que guía la observación respecto de las interacciones que los individuos establecen al interior del Condominio Cerrado, asumiendo con ello la posibilidad descriptiva del caso y abriendo paso a un análisis compartido entre la realidad y la teoría.

Si bien las investigaciones en torno al tema de urbanizaciones cerradas poco a poco se han encaminado a ser considerados como aspectos relevantes del repensar urbano desde sus implicancias en la segregación residencial y fragmentación urbana de las principales ciudades de Latinoamérica, es importante observar la movilidad de este fenómeno tanto en su ubicación geográfica como en las implicancias sociales para el conjunto de los individuos en la ciudad. Para ello, la investigación enfoca su mirada en las particularidades de las relaciones sociales involucradas al interior de este tipo de comunidades, siendo además pionera en evidenciar este fenómeno en una ciudad como La Cruz –Región de Valparaíso-, la que no representa las características de urbanizaciones metropolitanas como Santiago de Chile. Sin duda que la motivación en este aspecto es permitir dar un avance en la investigación de este fenómeno en cuanto al cambio de contexto y tipo de ciudad en la cual se ha concentrado principalmente este tipo de empeños, principalmente en el reconocimiento que este tipo de producto inmobiliario responde más bien a una oportunidad de posicionamiento del mercado que a un ámbito de adaptación cultural-ciudadana.

Como se puede advertir en el título, la investigación presenta la construcción de un sistema organizado de relaciones que permiten a una comunidad cerrada la posibilidad de la distancia física y social del entorno. Desde una mirada microsociológica, se expone la

percepción de individuos respecto de la necesidad en mantener la exclusividad más allá de los estilos de vida o privacidad, sino como una forma de convivencia y negación del entorno. Para ello la precisión de la teoría de sistemas de interacción que plantea Niklas Luhmann permite una estructura lógica para el entendimiento de la relaciones al interior de este tipo de complejos cerrados, desde las condiciones (exigencias) que permiten hacer que un tipo de relación entre individuos vaya o no al caso, la forma cómo se estructuran los límites de interacción entre los individuos tanto al interior del condominio como fuera de él y como ello permiten su relación con el entorno. De esta manera, la investigación asume la misión de reflexionar las implicancias de este modo de vida residencial basado en la organización de la convivencia, tomando en consideración la funcionalidad que representa para los individuos entrevistados el vivir bajo un régimen residencial cerrado.

En razón de lo anterior, la investigación se ha ordenado de la siguiente forma:

1. En la primera parte se exponen las características del proyecto de investigación, tales como: Formulación del Problema, Pregunta y Objetivos de Investigación, Marco Teórico y Metodológico de la investigación.
2. La segunda etapa concentra la presentación de resultados de la investigación en el siguiente orden: Contexto del Estudio, Revisión de Resultados, Análisis y Conclusión del estudio.
3. Finalmente, nuestra tercera parte exhibe los anexos: Presentación de los Resultados del Análisis de Codificación de la Información obtenida.

## Primera Parte: Proyecto de Memoria

Planteamiento del Problema, Pregunta de Investigación, Objetivos, Marco Teórico y Marco Metodológico

## 1.- Planteamiento del Problema

### 1.1 Investigación entorno a Condominios Cerrados

*“Las transformaciones de los diferentes componentes de la morfología urbana son sensores adecuados para leer los cambios que ocurren en las ciudades”* (Hidalgo, Borsdorf y Sánchez, 2007, p. 115), y con ello nos referimos a fenómenos como la segregación residencial, la fragmentación del espacio urbano, la suburbanización, la gentrificación, entre otros problemas relevantes. Y si bien el impacto generado es visualizado a través de la expansión de las ciudades metropolitanas hacia sectores más desprovistos de servicios urbanos, es importante recorrer los cambios no sólo desde la perspectiva del impacto físico en la constitución de estas nuevas ciudades, sino además, recoger la evidencia del nuevo sentido subjetivo que se le otorga al espacio creado. Para ilustrar estos cambios en la morfología de las ciudades, nos hemos concentrado en un fenómeno que ha ganado bastante terreno y difusión desde el mercado inmobiliario: Condominios Cerrados.

Como bien advertimos al comienzo, la expansión de las ciudades metropolitanas ha dado paso a la búsqueda de nuevas tipologías de viviendas que concentren en un solo espacio servicios funcionales para sus residentes – nos referimos a seguridad, espacios de ocio, promoción de estilos de vida basados en la convivencia y el cuidado del medioambiente, entre otras características particulares-, y es aquí donde las *gated communities* han jugado un rol fundamental en este tipo de expansión. Para ejemplificar este punto nos situaremos en el caso más extremo conocido en Argentina, Nordelta: *“Se podría caracterizar como el conjunto de una veintena de Barrios Privados con una infraestructura común que supera todo lo conocido en las urbanizaciones privadas del espacio suburbano de Buenos Aires: Nordelta abarca un espacio de 1.600 hectáreas; tiene sus propias escuelas y centros de educación terciaria, espacios recreativos, áreas comerciales (hipermercados y shopping center), oficinas, centros médicos y culturales”* (Janoschka, 2003, p. 2). Así, hoy encontramos megaproyectos en nuestro país, principalmente en áreas contiguas a Santiago, es el caso de la comuna de Colina. Aquí nos encontramos con tres proyectos ambiciosos como son Piedra Roja, Villa Norte y La

Reserva: “*La primera, prevista para 65.000 habitantes, es la de mayor tamaño y contempla también más población, equipamientos y servicios. La segunda, vecina a Piedra Roja, debería concentrar unas 57.000 personas y la tercera a unas 12.000. Esta última, con 700 has y con lotes individuales para ser construidos con exclusivos diseños, en predios de 800 a 1.000 m<sup>2</sup>, no puede aún ser considerada un megaproyecto, pero es un emprendimiento que por su tamaño y la importancia de su oferta dirigida a sectores de altos ingresos*” (Hidalgo, Borsdorf y Sánchez, 2007, p. 123). Es así que el caso argentino y chileno, como un ejemplo en los megaproyectos, esta dirigido principalmente a grupos socioeconómicos medios-altos y altos dada por las características del tipo de vivienda y espacio destinado a dichos emprendimientos, debemos apreciar que es un fenómeno que se instala en las ciudades como una alternativa en la producción residencial. Y si bien los megaproyectos llaman la atención por la concentración de espacio y habitantes en una urbanización cerrada, debemos apreciar que es un fenómeno que además encontramos en pequeñas cantidades de viviendas y ubicadas tanto en el corazón de ciudades metropolitanas como en ciudades de menor densidad de habitantes.

Ahora bien, esta tipología de vivienda surge en un contexto de reestructuración del modelo económico neoliberal imperante desde la década de los ochenta: “*en las últimas décadas producto de importantes transformaciones en las principales áreas urbanas chilenas, las cuales han estado asociadas al particular momento de desarrollo económico [...] y a procesos de reestructuración productiva asociados a la modernización neoliberal*” (Hidalgo, Salazar y Álvarez, 2003, p. 1). Los cambios en la reestructuración del espacio urbano son fomentados bajo este modelo económico a través de un proceso de liberalización de los mercados de suelo y flexibilización de los límites urbanos, el cual ha permitido la privatización de las propiedades y la opción, por parte de las empresas constructoras, de levantar estas urbanizaciones cerradas: “*El régimen militar, que tomó el poder después del golpe de Estado de 1973, emprendió reformas económicas profundas y de largo alcance. La privatización y liberalización de los mercados urbanos formaron parte sustancial de dichas reformas*” (Sabatini, 2000, p. 2).

En este sentido para De Mattos la nueva tendencia hacia una fragmentación del patrón urbano está declarada como resultado de la transformación económica y la globalización (Borsdorf e Hidalgo, 2004), dicha tendencia esta respaldada por la reformas de privatización del espacio que ha desencadenado la importación de nuevas tipologías de viviendas desde el mercado extranjero: *“Diversos autores señalan que el paradigma de la globalización permitiría explicar la aparición de capitales externos a los países donde se materializan los proyectos”* (Hidalgo, 2004, p. 33). En relación con lo anterior, se puede enunciar cuatro aspectos relevantes que apoyan el proceso de materialización de condominios cerrados en el caso chileno (Hidalgo, 2004): a) la creciente criminalidad y seguridad asociada; b) la imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda; c) la búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a los espacios residenciales cerrados, y; d) la flexibilidad de los instrumentos de planificación.

Los cuatro puntos señalados expresan como la operación consensuada desde el Estado, en el caso chileno, aumentado por la generación de un mercado habitacional pujante, se componen como un fenómeno más amplio que incluye a las clases alta, media y media-baja. *“El aumento masivo de barrios residenciales de acceso restringido abarca a las capas de altos ingresos, en creciente medida a la clase media e incluso a la clase media baja”* (Janoschka, 2007, p.3).

Aunque, la existencia de mecanismos que promueven desde el Estado y el mercado la aparición de Condominios Cerrados, es igualmente significativo el incremento del interés por parte de la población: *“Por el lado de la demanda se trata también de una inversión inmobiliaria para algunas familias, aún cuando éste no sea el motivo principal de la adquisición de una vivienda en un barrio cerrado”* (Roitman, 2003, p.5). Es que no solo estas urbanizaciones forman parte de un proceso de fragmentación del espacio público, sino que además benefician a sus residentes con mayor seguridad y privacidad; con ganancias para el mercado inmobiliario; y a aquellos para los que los condominios cerrados constituyen una fuente laboral (Roitman, 2003).

Las investigaciones que se han preocupado de estudiar el fenómeno de Condominios Cerrados, tanto desde sus alcances en los procesos de segregación residencial y de su incorporación en el espacio social, han propuesto en esencia su carácter *diferenciador* en el contexto de la ciudad. Mas, autores como Salcedo y Torres (2004) observan el impacto social de los condominios en la comuna de Huechuraba: “*se busca conocer las percepciones tanto de los residentes históricos del sector (pobladores de la Villa Esperanza) respecto de su relación de sociabilidad y aceptación con sus nuevos vecinos, que irrumpen en su estilo de vida y entorno social y espacial*” (Salcedo y Torres, 2004, p.152).

Ahora bien, es interesante que las investigaciones, como señale anteriormente, se posicionan desde el análisis de condominios cerrados desde lo *diferenciador* que resultan estas urbanizaciones, ya que para motivos de la presente investigación será un concepto crucial. Es evidente entonces la necesidad de conocer las particularidades subjetivas del fenómeno, es decir, hasta qué punto es crucial entender las dinámicas particulares de la convivencia al interior de estas urbanizaciones cerradas a fin de responder claramente la influencia de los Condominios Cerrados con su entorno.

## **1.2 Conceptualización Teórica para la Investigación**

Dadas las condiciones que anteceden a este fenómeno es preciso señalar la perspectiva teórica para enfrentar el estudio: la diferencia entre Sistema/Entorno en los Sistemas de Interacción. La necesidad estriba en dilucidar las relaciones que los individuos al interior de los condominios establecen consigo mismos (autorreferencia) y con su entorno (interacciones con sentido): “*Cuando una pluralidad de actores sociales (roles, grupos, organizaciones, países) interactúan a través de acciones tipificadas que se han ido seleccionando en el curso de la misma interacción y que mediante este proceso de selección se diferencian de otras acciones vinculativas, estamos ante una sistema social elemental*” (Rodríguez y Arnold, 1991, p.131).

Para tal logro, la investigación se posiciona en los planteamientos de la Teoría de los Sistemas Sociales de Niklas Luhmann, específicamente en su observación del Sentido como estructuración lógica, a partir del límite como eje de conocimiento compartido por parte del

sistema, en este caso, por los individuos que habitan al interior de un Condominio Cerrado. De esta manera entendemos como límite de un sistema social aquellos límites: “*No físicos sino de Sentido. Es mediante estos límites de Sentido que el sistema social establece su diferencia en relación con el entorno*” (Rodríguez y Arnold, 1991, p.105). Es sistema por tanto diferencia con el entorno, y a su vez, esta diferencia es establecida a través del Sentido como estrategia selectiva. Por lo tanto, es importante la investigación respecto de cómo los habitantes de Condominios Cerrados, como sistema de interacción, elaboran pautas de sentido para establecer límites de *diferenciación* lógicos respecto del entorno inmediato y de su condición como urbanización cerrada, entendido no solo como área espacial sino también como de interacción social.

### **1.3 Contexto del caso: Condominio Alto La Cruz II, La Cruz Quinta Región**

La investigación de condominios cerrados se ha concentrado, como hemos visto, en relación a las grandes ciudades debido a su impacto en la población que se agrupa en dichas urbanizaciones, pero no frente a pequeñas ciudades que han visto en estos proyectos una forma de ampliación a su área urbana. De esta forma, el posicionamiento de la investigación en ciudades pequeñas como La Cruz permite observar el desarrollo de este fenómeno fuera del contexto metropolitano, la cual ha sido foco de un auspicioso incremento en este tipo de construcción residencial, fundamentada claramente por su tranquilidad rural, muy apetecida por los compradores, así como por sus características tradicionales en sus estilos de vida. Empero estas transformaciones poco a poco han reconfigurando el espacio urbano, interviniendo en la regulación de los espacios y la utilización que antes estas representaban para la ciudad. De esta manera, el “fenómeno Condominio” ha llegado a proponer un cambio, que principalmente aporta relevancia en el proceso de transición de lo rural a lo urbano. Este proceso de cambio en el cual la ciudad se ha involucrado, se ve alentada por la incorporación de condominios, desde el año 2004, en áreas que se utilizaban para actividades agrícolas,

principal actividad económica de la zona<sup>1</sup>. Junto con lo anterior, el fenómeno de Condominios Cerrados surge como novedad para la ciudad toda vez que acompaña este proceso de transición. Cabe agregar, que los factores determinantes que han alentado la proliferación de este tipo de urbanización ha sido la ausencia de instrumentos de planificación del espacio urbano y la masiva venta de terrenos por parte de sus propietarios, ubicados en el área urbana, debido a los elevados costos de mantención de dichos predios. Ciertamente que las causas del fenómeno de condominios cerrados en la ciudad de La Cruz son: i) falta de instrumentos de planificación; ii) la explosiva venta de terrenos del área urbana; iii) el crecimiento interno de la ciudad; y iv) la búsqueda de espacios residenciales cerrados por parte de la demanda inmobiliaria.

Ante dicho contexto la investigación pretenderá estudiar el fenómeno de condominios cerrados en la ciudad de La Cruz, para lo cual se plantea la siguiente pregunta de investigación:

***¿Cuál es el Sentido que los residentes del Condominio Alto La Cruz II asignan en sus discursos a las Interacciones Sociales existentes al interior y más allá de los límites físicos de dicha urbanización, en la comuna de La Cruz, Provincia de Quillota, Quinta región de Valparaíso?***

---

<sup>1</sup> Entrevista en profundidad, realizada a la arquitecto Javiera Pizarro Flores encargada de la División de Obras Públicas de la Municipalidad de La Cruz. (Realizada el 10 de Julio del 2007, para el curso de Sociología Urbana de la Universidad de Valparaíso, Carrera de Sociología)

## **2.- Objetivo General**

- Conocer el Sentido que los residentes del Condominio Alto La Cruz II asignan en sus discursos a las Interacciones Sociales existentes al interior y más allá de los límites físicos de dicha urbanización en la comuna de La Cruz, Provincia de Quillota, Quinta región de Valparaíso.

### **2.1.- Objetivo Específico**

- Conocer la Percepción de los residentes respecto de la Normatividad que involucra vivir en el Condominio Alto La Cruz II, en la comuna de La Cruz., Provincia de Quillota, Quinta región de Valparaíso.
- Describir las Distinciones Sistema/Entorno que realizan los residentes del Condominio Alto La Cruz II, en la comuna de La Cruz, Provincia de Quillota, Quinta región de Valparaíso.
- Identificar las Interacciones Sociales que los residentes del Condominio Alto La Cruz II establecen entre ellos y con su entorno, en la comuna de La Cruz, Provincia de Quillota, Quinta región de Valparaíso.

### 3.- Marco Teórico

#### 3.1.- Contextualización de los Condominios Cerrados

Los condominios cerrados surgen como una propuesta de urbanización venida de Estados Unidos (*gated communities*) cuya difusión como producto esta respaldada por su éxito en el mercado inmobiliario norteamericano. Esta tipología de vivienda concibe la propuesta residencial privada a través del encapsulamiento de servicios de seguridad, tranquilidad, espacios de ocio y estilos de vida, los cuales son de dominio exclusivo de sus dueños. Asimismo, propone una forma de vida comunitaria bajo el prisma de la autoexclusión de los individuos, los cuales son seleccionados por estrategias socioeconómicas de adquisición de bienes – principalmente- y por una disposición personal ha vivir alejados de la contingencia mundana.

Si bien el mercado se construye a partir de la oferta y demanda de bienes y servicios, un aspecto trascendental para el logro de este “supuesto” perfecto equilibrio es la exposición del producto en términos de **necesidad**. La comprensión de la seguridad, de valores como la comunidad o la formación de estilos de vida de primer mundo, se presentan como contraste de una realidad, supuesta, respecto a la vida en la ciudad. Aquí el mercado posiciona un producto a través de su publicidad siempre en contraste con el contexto actual, es decir, se vende en una dinámica del *versus*: ciudad/condominio, población/condominio, inseguridad ciudadana/seguridad condominio, convulsión social/tranquilidad familiar.

La construcción de un producto desde la lógica del mercado siempre ataca a su potencial consumidor desde el *contraste*, el cual se apoya en la evidencia de los medios de comunicación masivos respecto de la crónica roja y la efervescencia ciudadana expresada en movimientos sociales vinculados a la educación, el trabajo, la salud, etcétera. Con ello, la publicidad construye una imagen negativa de la vida en la ciudad y asume su opción dicotómica de dirigir e interpretar en un producto un sentimiento antiurbano que busca principalmente potenciar: “*el entorno natural, el estatus-exclusividad y la seguridad*” (Fernández, Salcedo y Torres, 2004, pp. 122-124). Estos valores son expresados en función de

la inexistencia al interior de la ciudad de estas características, más aún, estabiliza una imagen positiva de la autoexclusión basada en el amurallamiento perimetral del espacio interno. Junto con ello, se estabiliza a un consumidor respecto de una propaganda que llama más a la desvinculación social del territorio y a la formación de una identidad particular en el espacio cerrado del condominio.

La imagen del contraste es el principal articulador de la venta y masificación de este tipo de urbanizaciones, ya que no sólo estipula las condiciones objetivas que ofrece un condominio, en tanto servicios, sino que además impone un modo de pensar la ciudad: desde la imagen de un caos ciudadano, la creciente criminalidad, la carencia de espacios familiares seguros y, por sobre todo, la incapacidad de un Estado en asegurar estas condiciones a los individuos en el territorio.

A continuación se presentará algunos aspectos del estado del arte del fenómeno evidenciado tanto en Latinoamérica como en nuestro país, a partir del impacto en la ciudad y en los individuos.

### **3.2.- Los Condominios Cerrados como ejemplificación de la Segregación Residencial**

La Segregación, como fenómeno y concepto, ha formado parte de la tradición sociológica desde su mirada a “lo urbano” y específicamente en su intervención socio-espacial al interior de las ciudades. En este sentido, *“la segregación residencial es, en último término, una cuestión de distancia física entre personas de distinta categoría social, y del aislamiento entre grupos a que esa distancia contribuye”* (Sabatini y Cáceres, 2004, p. 11). Es decir, la segregación es una distancia objetiva de grupos al interior del espacio a través de una elección o imposición residencial, la cual permite una diferenciación de los individuos al interior de la ciudad. Para el caso de las urbanizaciones residenciales cerradas, la elección tendiente a la diferenciación es una de las demostraciones más cercanas a un fenómeno como la segregación.

Aunque no solo estamos hablando de una distancia física, la segregación residencial no se puede entender sin su comportamiento en el tiempo, sin el dinamismo interno de la

ciudad, por lo que es parte constitutiva de la realidad social en la ciudad. De esta manera debe ser entendida como parte de:

- La formación de identidades sociales; la segregación espacial es un recurso usual para consolidar las identidades de los grupos ascendentes o para defender identidades amenazadas por los cambios.
- Segregación espacial como parte de los engranajes que determinan un acceso socialmente diferenciado de la población a los bienes públicos o de consumo colectivo.
- La segregación es parte de la formación de estilos más comunitarios de vida social. Búsqueda a través de la confianza (capital social requerido) formas de vida homogéneas socialmente (Sabatini, 2006, p. 10).

Dichas tendencias respaldan que el aislamiento basado en la distancia social en el territorio se debe en su génesis a una necesidad por consolidar una estructura de identidades homogéneas, las cuales son impulsadas al interior de las clases sociales producto de la inestabilidad. Aquí volvemos a la imagen diseñada del condominio, la evidencia de un contraste que potencia la autoexclusión como medida compensatoria para un grupo social que busca generar mayor confianza a través de la distancia espacial. Así, la inestabilidad es un contexto que pone en riesgo los modos de vida y marcan una tendencia de segregación a través de una imagen subjetiva que determina un deterioro en la relaciones de sociabilidad en la ciudad. Estas pueden ser a causa del *“aumento de inseguridad y violencia urbana, el sentimiento de una pérdida de comunidad y redes sociales en las ciudades producto de que las relaciones de vecindad resultan más débiles en la ciudad abierta y las necesidades sociales son satisfechas fuera del grupo local”* (Roitman, 2003, pp. 4-6).

Ahora bien, el condominio cerrado proporciona un sistema de interacción controlado que favorece una tendencia hacia formas de vida homogéneas socialmente, protegiendo a sus integrantes de las contingencias exteriores y estableciendo supuestos ideales de identidad de grupo. Empero, ¿hasta qué punto el resguardo de grupos, clases o identidades sociales al interior de fortificaciones cerradas privadas fomenta la integración social, a pesar de que hoy

en día la distancia espacial sea cada vez menor? Si bien la masificación de condominios cerrados ha salido de las clases más acomodadas acercándose a estratos medio-altos y medios, consigo mismo podemos ver como este modelo residencial no es sólo privilegio de las ciudades metropolitanas sino que se encuentran alrededor de todo el paisaje de nuestro país y en zonas tanto urbanas como rurales, aún no podemos hablar en este punto de integración. Más bien nos acercamos a un concepto de función residencial, en donde las urbanizaciones privadas actúan en el espacio en función de la necesidad de diferenciación. Así aunque se encuentren ubicados frente a sectores precarios y desprovistos de servicios urbanos lo cual en apariencia nos permita demostrar una menor distancia espacial, estamos en presencia de fortificaciones que niegan el contacto social y alientan la separación como ideal para la construcción de un sistema de interacción más bien cerrado y exclusivo.

La segregación residencial además de ser un indicador que da cuenta del grado de concentración/dispersión espacial de los grupos sociales y de la homogeneidad /heterogeneidad social que presentan las distintas áreas internas de las ciudades, debe apuntar a una tercera fuente: la dimensión subjetiva del aislamiento social. Si bien para Sabatini (2006) el tercer aspecto de la segregación residencial está vinculado al prestigio social de las distintas áreas o barrios de cada ciudad, la dimensión subjetiva más bien debe dar cuenta de como la distancia física contribuye a la percepción de aislamiento y automarginación social, en el caso de nuestra investigación.

### **3.3.- El Sentido subjetivo que subyace a los Condominios Cerrados**

Para un análisis del sentido subjetivo de los Condominios Cerrados debemos tomar en cuenta el contenido que da forma a esta alternativa residencial desde las causas respecto al surgimiento de estas urbanizaciones. En efecto, la configuración de este modelo de vivienda surge en Estados Unidos (*gated communities*) bajo dos categorías principales: “*Los clubes de campo y los barrios cerrados de gran extensión. En estas dos formas la seguridad y la presencia de espacios de ocio se entremezclan para conformar la motivación fundamental que tienen los habitantes de estos lugares para vivir*” (Borsdorf e Hidalgo, 2004, p. 22). Es decir, la estructuración de un espacio a partir de una ganancia de seguridad y exclusividad en el uso

de servicios propone un cambio radical en la conformación de áreas residenciales: el paso de una administración pública del espacio ha una más bien privada-restrictiva.

El impacto en Chile es visible a través de la incorporación de este modelo de vivienda al mercado inmobiliario local, el cual esta asociado principalmente a la participación de capitales extranjeros que introdujeron este modelo residencial: “*En la segunda mitad de los ’90 compañías internacionales, como GeoSal, que tuvo hasta unos meses la participación del consorcio mexicano Geo y Habitaria, sociedad en parte iguales entre la española Ferrovia y el grupo Luksic. Estas asociaciones explican la introducción de nuevas tipología de vivienda y aportes en términos de gestión, tecnología y diseño aplicado*” (Hidalgo, 2004, p. 33). Aunque la participación de capitales extranjeros posicionó el inicio de proyectos inmobiliarios, éstos además debieron ajustarse a una realidad nacional que propició el surgimiento de los barrios cerrados:

**Cuadro 1**  
*Causas del surgimiento de Condominios Cerrados en el caso de Chile*

Liberalización de los Mercados de Suelo	Tal y como se señaló anteriormente, estas causas son parte de un proceso de Reforma que endurece la legislación de la propiedad privada y se establecen formalmente en la Constitución de 1980, la cual descansó en tres ejes principales: i) El suelo urbano no es un recurso escaso; ii) Los mercados son los mejores asignadores de tierra entre los distintos usos, y; iii) El uso del suelo debe regirse por disposiciones flexibles, definidas por los requerimientos del mercado (Sabatini, 2000, pp. 2-5).
El Mercado Inmobiliario	El mercado inmobiliario, que a través de la reforma a los suelos tomo un rol protagónico, detecta que el producto ofrecido en torno a los condominios es aceptado cada vez más por los consumidores y termina por imponer una tipología de vivienda que en definitiva, es un producto de consumo más (Hidalgo, 2004, p. 34).
Flexibilidad de Instrumentos Planificación	En este punto entran en juego las constantes modificaciones a los planos reguladores del suelo y el aumento progresivo de la especulación a los territorios liberados por el mercado, desde finales de los 70’ (Hidalgo, 2004, p. 36).
Aumento de la Inseguridad	En este tema se involucra directamente la percepción de una inseguridad ciudadana, generada por el miedo al crimen o la delincuencia (Roitman, 2003, p. 5). Ello estaría conduciendo a una mayor cantidad de fortalezas residenciales y a una creciente demanda de protegerse mediante los medios que el mercado ofrece para ello (Hidalgo, 2004, p. 33).
Estilos de Vida	Un atractivo que genera este tipo de residencias es el aislamiento visto como distinción de clase, de separación del resto resguardada bajo la homogeneidad social. Aunque esta expuesto como causa, también es consecuencia a través de la <b>exclusividad</b> : “lo que se busca, en especial entre las clases medias, es un símbolo de estatus, el cual se gana psicológicamente con la existencia del muro y del acceso controlado” (Fernández, Salcedo y Torres, 2004, p. 118)

Fuente: Elaboración Propia.

Como bien se ha señalado en el Cuadro 1, el telón de fondo que posibilitó la existencia de un mercado que impone esta tipología de vivienda es la liberalización del espacio por parte

del Estado cediendo progresivamente el mercado del suelo, permitiendo la especulación de territorio y una mayor flexibilidad en los instrumentos de planificación urbana. En el caso de la inseguridad ciudadana y el establecimiento de estilos de vida son aspectos más bien vinculados a la promoción de este tipo de viviendas, y como se mencionaba al principio del Marco Teórico, están cercanas al contenido que las empresas constructoras le otorgan al condominio como producto de necesidad.

Ahora, aunque el producto en términos de necesidad contextualice una realidad a partir del contraste, es importante entender cuales son las necesidades que satisface este modelo residencial y que le otorgan todo el valor esperado. En este sentido, autores como Cabrales y Canosa (2001) nos orientan en los principales aspectos:

- La Exclusividad de espacios restringidos para el acceso público.
- El resguardo constante del espacio a través de mecanismos de seguridad privados (cercos eléctricos, amurallamiento perimetral, control del acceso, guardias, entre otras medidas particulares).
- La funcionalidad relacionada con la capacidad de estas unidades de responder a los requerimientos de sus residentes. Estos pueden ser los servicios de seguridad, los espacios de ocio, la calidad ambiental y la disposición de estilos de vida exclusivos.
- La autosuficiencia administrativa. Más que un servicio a disposición de los residentes, es la capacidad interna de decisión y la posibilidad de un autogobierno del espacio, el cual demanda una organización de recursos económicos y de una estructura normativa de convivencia.

Tal como se ha visto, el sentido que subyace a los Condominios Cerrados como modelo residencial no esta solo posibilitado por un contexto general basado en los organismos que han actuado como garantes en la masificación de este tipo de urbanizaciones –llámese Estado y mercado inmobiliario-, sino que han impulsado una lógica particular tendiente a la automarginación de los individuos en el espacio. En efecto, que los condominios sean una ejemplificación en la observación de las consecuencias que reporta la segregación residencial

en la formación de suburbios homogéneos socialmente no es casualidad, más aún cuando se configura un espacio de interacción social que defiende la distancia social como recurso para la mantención de la autonomía.

Si bien la autonomía en términos absolutos no es posible ya que estas urbanizaciones forman parte del contexto de la ciudad, es la capacidad de organización interna que distingue claramente sus funciones las que diferencian estos proyectos inmobiliarios del territorio: *“el denominador común es que, a través del reglamento de condominio, se establecen normas de conducta y una serie de derechos y obligaciones a fin de pertenecer a la comunidad. Esto lleva implícito el pago de cuotas para velar por la seguridad y para atender la administración y el mantenimiento de los espacios colectivos”* (Cabrales y Canosa, 2001, pp. 238-239). Como bien señala Hidalgo (2004) respecto a explicar el fenómeno de urbanizaciones cerradas en cuanto a una imposición de un producto de consumo inmobiliario más por parte del mercado de la vivienda, debemos agregar el contenido organizativo subjetivo que responde a expectativas de orden y control, ya que es a través de este modelo que los atributos de seguridad, estilos de vida, entorno saludable, estatus y exclusividad funcionan.

Como hemos visto hasta el momento, los Condominios Cerrados configuran una filosofía de la funcionalidad basada en la exclusividad social, la cual se constituye a partir de la diferencia espacial colectiva transformándose en emprendimientos inmobiliarios que cubren tanto los suburbios como el interior de las ciudades. Asimismo, no son un producto necesariamente vinculado a las grandes metrópolis sino que se presentan en pequeñas localidades, las cuales aún no se manifiestan las ventajas y desventajas de la globalización. Es así que el caso de nuestra investigación se documentó la situación de la localidad de La Cruz, ubicada en la Provincia de Quillota (Quinta Región), la cual ha manifestado un incipiente mercado inmobiliario de urbanizaciones privadas. Cabe decir que La Cruz es una comunidad principalmente rural que poco a poco ha visto transformaciones de su espacio agrícola, abandonando el centro de la ciudad hacia la periferia, para dar paso a la construcción de condominios. La tipología principal que se manifiestan son viviendas unifamiliares en copropiedad: *“Estas poseen un perímetro cerrado, acceso controlado y vigilancia permanente*

*o semipermanente. Pueden abarcar desde un pequeño número de viviendas, las que en oportunidades no tienen vigilancia, hasta cerca de un centenar de unidades con un gran despliegue de seguridad. Los de menor tamaño se han construido muchas veces al interior de área urbana y los de mayor se ubican en la periferia de la ciudad. En general, se aplica en ellos la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997, la cual establece que cada comunidad debe elaborar su propio reglamento”* (Borsdorf e Hidalgo, 2004, p. 29). Como bien se menciona anteriormente, la gran mayoría de los condominios se ubica en el interior de la ciudad, los cuales forman parte de una transformación de un espacio preferentemente agrícola a uno residencial, de esta manera las causas implicadas en este cambio son las siguientes:

- i) Ante la falta de espacio para una expansión de la producción agrícola, paltas preferentemente, los productores han decidido vender los terrenos para plantar en la periferia rural de La Cruz.
- ii) Ante la incapacidad de mantener los terrenos que van desde  $\frac{1}{2}$  a 2 hectáreas, heredados de padres a hijos, estos son vendidos a las empresas constructoras ya que poseen mayor capacidad de pago.

En este escenario de cambio, se ha propiciado una oportunidad para el mercado inmobiliario, ya que ha capitalizado la compra de suelo a bajo costo y con una alta plusvalía. Asimismo, debemos tomar en cuenta tres situaciones relevantes que han propiciado la masificación de este fenómeno en La Cruz: i) infraestructuras de conexión como la ruta 60CH y el Troncal (avenida 21 de mayo) que conecta a la ciudad con la Región de Valparaíso y la Región Metropolitana de Santiago ; ii) una escala de población baja, aunque en aumento, y con una distribución homogénea de sus habitantes; iii) y una actividad económica centrada principalmente en la agricultura (Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, 2005).

El fenómeno de condominios cerrados surge como novedad para la ciudad toda vez que acompaña este proceso de transición. Empero estas transformaciones poco a poco han

reconfigurando el espacio urbano, interviniendo en la regulación de los espacios y la utilización que antes estas representaban para la ciudad. De esta manera, el fenómeno condominio ha llegado a proponer un cambio, que principalmente aporta relevancia en el proceso de transición de lo rural a lo urbano.

### **Mapa 1**

#### *Imagen del Condominio Alto La Cruz II*

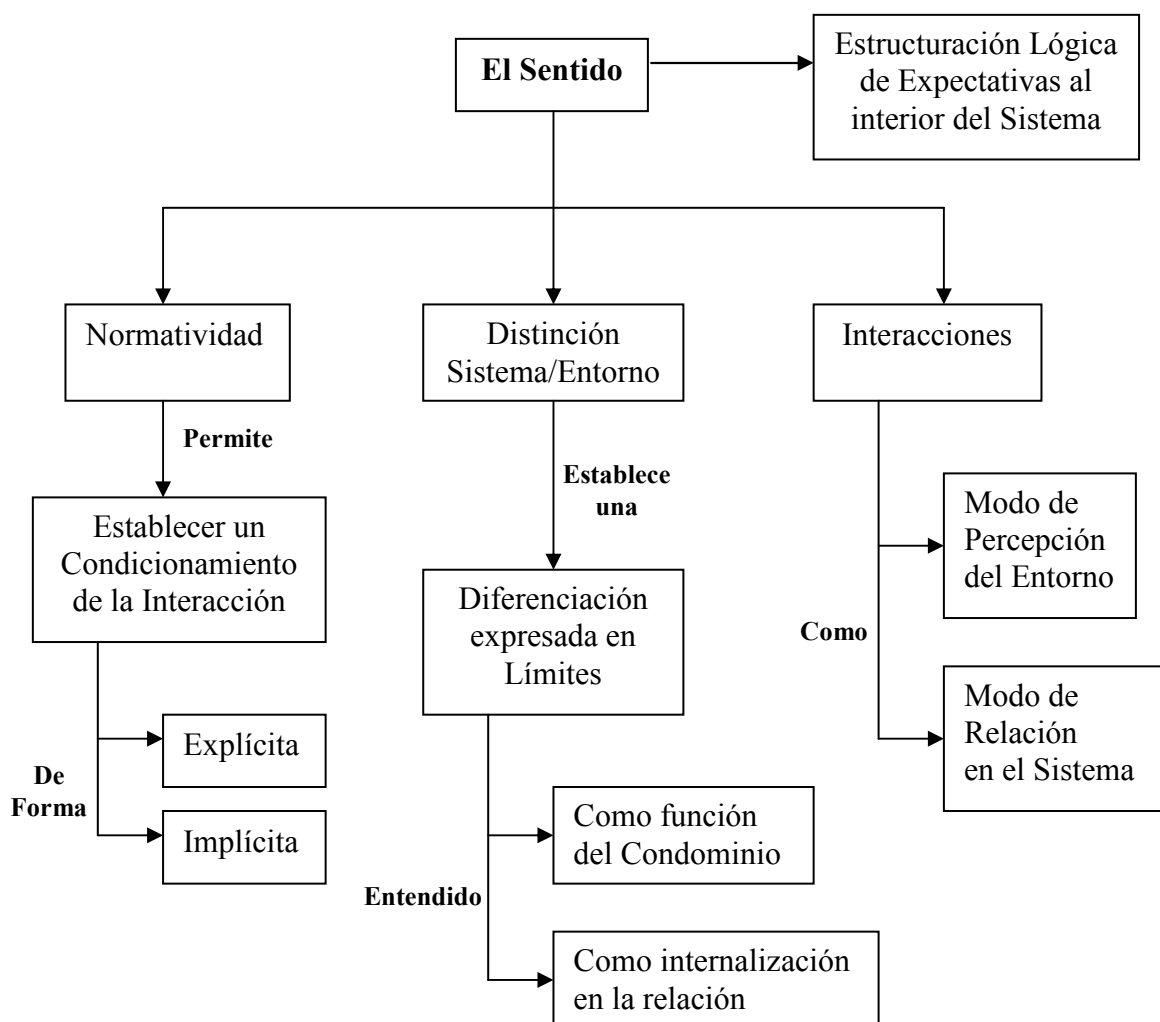


Fuente: Google Earth (2008).

### **3.4.- Estrategia Teórica: una aproximación al análisis**

La orientación de la presente investigación se estableció en base a una lectura del fenómeno de condominios cerrados desde las implicancias en las interacciones sociales que los individuos que habitan bajo este modelo residencial establecen en su interior y más allá de los límites físicos de dicha urbanización. Para ello, se trabajó en base a un modelo de interpretación teórica basado en la lógica de sistemas de interacción de Niklas Luhmann (1998), aplicando para ello la siguiente estructura:

**Esquema 1**  
*Estructura Teórica aplicada al Caso de la Investigación*



Fuente: Elaboración Propia.

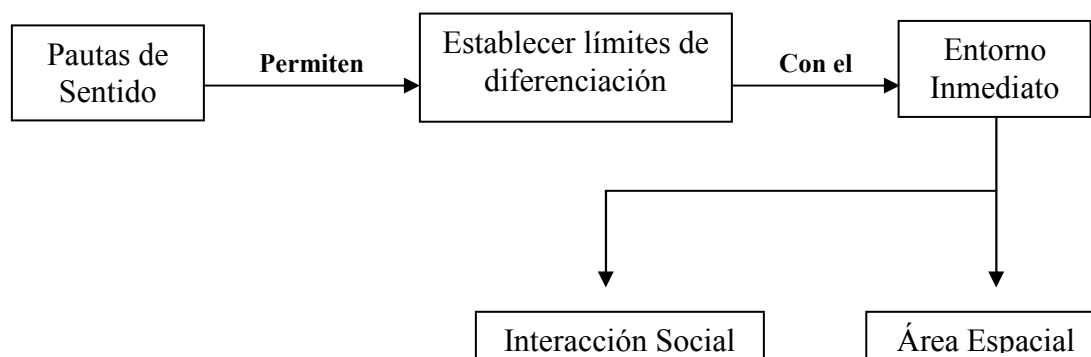
Este modelo fija su mirada en el Sentido como modo de interpretación de las relaciones entre individuos en una urbanización cerrada, la cual contempla la existencia de una normatividad que establece condiciones, la distinción clara de un espacio diferenciable física y socialmente a través de la negación del entorno, y un modo de interacción particular que define campos de acción para los individuos. Con ello, la aplicación de este modelo teórico a una realidad particular tiene por fin evidenciar la estructura de relaciones internas de un modo residencial cercado y como éste pretende definir un estilo de vida basado en la desvinculación de los individuos del territorio de residencia actual, comprendiendo las consecuencias que esto tendría para la integración de los individuos en el espacio.

### 3.5.- La articulación del Sentido

La estrategia teórica de la investigación es una propuesta que se guía a partir de una lectura al concepto de Sentido profundamente ligada a la teoría de sistemas sociales de Niklas Luhmann, de la cual se busca su observación en el contexto del condominio Alto La Cruz II, a fin de conocer como sus residentes asignan en sus discursos las interacciones sociales existentes al interior y más allá de los límites físicos de estas urbanizaciones.

De lo anterior, la definición del concepto se estructura como: *“una estrategia selectiva mediante la cual se elige entre diversas posibilidades, pero sin eliminar definitivamente las posibilidades no seleccionadas. El sentido provee de orden y estructura al sistema, permite la comprensión de la elección la que surge cuando la experiencia del sentido o la acción plena de sentido se proyecta hacia otros sistemas con su propia diferencia de sistema/entorno”* (Luhmann, 1998, pp. 77-112).

**Esquema 2**  
*El Sentido y su observación en la Investigación*



Fuente: Elaboración Propia.

El sentido, como estrategia, permite dilucidar lo que está en juego en la interacción: queda explícito la posibilidad de comparación, desprender cada posibilidad por sus capacidades internas que permitan generar complejidad, en última instancia, de la elección o distinción frente a otras alternativas las que a su vez no son desechadas por completo, sino que son posibles. En este sentido, la propuesta de estudio bajo la mirada del análisis de sistemas sociales, en este caso de sistemas de interacción, esta en la capacidad de conocer desde la

interacción de individuos las posibilidades conjuntas que establecen en la distinción de lo que es propio del condominio y lo que no, y en el cómo definen sus expectativas con el entorno.

**Cuadro 2**  
*Concepto: Sentido*

<b>Sentido</b>	<p>Estructuración lógica que permite la orientación y significación particular de la Interacción Social (Sistemas de Interacción). Esta orientación permite a los individuos decidir y construir las relaciones al interior del condominio desde sus expectativas particulares y conjuntas.</p> <p>La comprensión de las expectativas permite, como función, estructurar los límites del sistema y, por ende, la capacidad de diferenciación del condominio respecto de su entorno.</p>
----------------	---

Fuente: Elaboración Propia.

### **3.6- La Normatividad como modo de condicionamiento en un Sistema de Interacción: el espacio interno del Condominio**

Como se puede advertir en el Esquema 1, la Normatividad establece una condición para el surgimiento de la interacción en un sistema, la cual se manifiesta en una serie de acciones comprendidas por sus individuos que les proveen de contenido tanto explícito como implícito a sus interacciones sociales. Así, el contenido interno establece un supuesto lógico: *“Esto significa que una determinada relación entre elementos se realizará bajo la condición de que eso otro venga o no al caso”* (Luhmann, 1998, p. 46).

Si bien, estamos en presencia de un sistema de interacción inestable que depende estrictamente de la relación entre individuos, la posibilidad de la estructuración de un espacio con base reglamentaria, derechos y deberes, sustentada en un “deber ser de las cosas”, cambia la inestabilidad por orden o lo espontáneo por control. La función de la normatividad se expresa como el catalizador en la interacción, define los límites de lo que ocurre en la comunicación entre individuos, y lo que es más importante, define la percepción del individuo.

Aunque la capacidad de definir límites sea identificada como el modo a través del cual se constituye un sistema, la constitución de sus elementos y operaciones fundamentales sólo puede ser desarrollada a través de la autorreferencia. De esta manera, el condominio como espacio de convivencia establece su ordenamiento interno siempre en vista de sí mismo, es decir, se construye a partir de la diferenciación condominio/entorno. Así la norma hace referencia a lo que ocurre en el espacio propio y nunca a lo que sobrepasa sus límites: *“se trata*

*de un nuevo estilo de gobernabilidad y de nuevas formas de control de la vida cotidiana, emanados no ya desde el Estado, sino desde los mismos individuos”* (Roitman, 2003, p. 4). Es decir, la estructuración del espacio interno se genera desde el condominio para sí mismo en una suerte de autoconstrucción constante. Con ello, no se niega que dicho espacio de interacción sea absolutamente cerrado, sino que a partir de la propia reflexión que los individuos advierten del entorno, se genera una concepción particular del espacio del condominio.

Establecer un condicionamiento de la interacción es entonces una función adscrita a la normatividad, es una forma institucionalizada de la relación entre individuos. Así la preocupación central de la norma es cuidar y fomentar un orden controlado de la convivencia en base explícita del Reglamento Interno, confeccionado por los propios residentes, tal y como está estipulado por la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

### **Cuadro 3**

#### *Conceptos: Normatividad y Condicionamiento*

<b>Normatividad</b>	Base lógica para el orden interno de las relaciones entre individuos (límites). En este caso, este concepto se expresa a través del Reglamento Interno del Condominio el cual detalla las condiciones objetivas que deben cumplir los individuos a fin de mantener la convivencia interna.
<b>Condicionamiento</b>	Función indispensable que permite regular la relación de los individuos en un sistema de interacción a través de una base normativa (explícita) o por medio de la convivencia (implícita). En este sentido, es una relación que posee límites que se deben cumplir y están en constante cambio. Su incremento esta dado por la interacción de los residentes del condominio respecto a la actualización de sus expectativas.

Fuente: Elaboración Propia.

### **3.7.- La Distinción Sistema/Entorno: la construcción de la diferenciación**

*“El sistema se constituye mediante una operación de distinción donde se pone de relieve el sistema en relación con un entorno”* (Rodríguez y Arnold, 1991, p. 100). La construcción de un sistema de interacción debe definir un límite que le permita un espacio de acción, de esta forma el condominio se construye a través de una: i) definición de límites

objetivos claros (amurallamiento, rejas y seguridad), y ii) una definición de límites subjetivos basados en la norma de convivencia (explícita) y del espacio de convivencia (implícita).

De lo anterior, el condominio se presenta como un espacio de interacción que define su alcance en virtud del entorno inmediato; *“Los sistemas se constituyen y se mantienen mediante la creación y la conservación de la diferencia con el entorno, y utilizan sus límites para regular dicha diferencia”* (Luhmann, 1998, p. 40). Así, el condominio se concibe en su significado a partir del entorno inmediato, a través del cual se construye el contenido de las relaciones entre los individuos protegidas por sus límites (normatividad).

La estructuración funcional del condominio se concreta a través del reconocimiento, por parte de los residentes, de las reglas del juego. Éstas regulan la convivencia interna en términos de expectativas compartidas por los individuos al interior del condominio. Un ejemplo de ello es la comprensión de los residentes respecto a la seguridad y el mantenimiento del control en el acceso. Asimismo, no estamos hablando de límites estáticos en el tiempo sino que están variando según el comportamiento del entorno, ya que este es determinante en las decisiones posteriores respecto del aumento de la complejidad interna.

Ahora bien, cuando nos referimos al entorno como constitutivo del sistema de interacción estamos diciendo que el condominio define a su entorno cercano, lo describe en términos de conocimiento compartido para sus vecinos a fin de poder controlar la dinámica interna del condominio. De esta manera, los límites se definen según las posibilidades que posee el sistema para controlar al entorno, y a su vez, determina un espacio de organización que estructura el modo de la convivencia.

En este sentido, la propuesta de este concepto está en la capacidad de conocer desde la interacción de los individuos las posibilidades conjuntas que establecen en la distinción de lo que es propio del condominio y lo que no, y en el cómo definen sus expectativas con el entorno. Asimismo, la construcción de la diferenciación es un proceso que otorga contenido al condominio en cuanto urbanización segregada del entorno, si bien las rejas y muros permiten distinguir objetivamente los límites, es solo a través de la internalización de las normas y de su

comprensión en la acción de los individuos lo que nos permitirá saber la trascendencia subjetiva que posee el fenómeno en el espacio.

**Cuadro 4**  
*Conceptos: Distinción Sistema/Entorno y Límite*

<b>Distinción Sistema/Entorno</b>	Es la diferenciación que establece el sistema de interacción respecto del entorno. Este se estructura a través del reconocimiento de expectativas compartidas por los individuos en función de limitar el campo de acción al interior del sistema. De esta manera, el contenido interno se establece autorreferencialmente en base a las percepciones de los distintos individuos involucrados.
<b>Límites</b>	Estos son definidos en función de los requerimientos particulares del sistema de interacción, es decir, a través de un proceso selectivo de las posibilidades que son contingentes para el sistema. En el caso del condominio, estos definen aspectos vinculados a la organización interna, a la ganancia de seguridad o el control de la convivencia interna a través de la normatividad imperante y establecida por los propios residentes.

Fuente: Elaboración Propia.

### **3.8.- Interacción: un método de observación de un sistema**

Se reconoce la interacción como la relación de los distintos individuos en un espacio, determinado por la diferenciación sistema/entorno que los mismos individuos perciban. Ahora, la capacidad de percibir aquello que es sistema y entorno es una condición que permite una ganancia de información de lo que sucede en la interacción: *“La percepción, en primer lugar, es una ganancia de información psíquica que se transforma en un fenómeno social, es decir, en una articulación de la doble contingencia, cuando puede percibir que alguien percibe”* (Luhmann, 1998, p. 369).

En este punto, el reconocimiento de la interacción depende de la capacidad de percepción, es decir, esta basada en la doble contingencia como la percepción de quien percibe que es percibido por otro. Con ello, los individuos se plantean en un espacio relacional la posibilidad de interacción desde la diferenciación sistema/entorno para así definir una red de colaboración mutua.

Como se ha definido la interacción, esta nos admite discriminar entre un modo de percepción y un campo de acción colaborativo, el cual al ser observado en un sistema de interacción menos rígido, nos permite identificar el significado que reporta para los residentes del condominio la importancia del entorno –entendido como todo aquello que esta fuera de los

dominios del espacio de sus residencias- y de la configuración interna de sus relaciones en el condominio.

Como se ha señalado en el título de este apartado, la estrategia de observación para la investigación esta en vista a dos elementos centrales:

- **Modo de percepción del Entorno;** en ella se articula el contenido de la información necesaria para comprender el contexto en el cual está situado el condominio. En efecto, la obtención de información permite la autorreproducción interna de los procesos de interacción y fija sus límites de acción, es decir, a partir de la reflexión del entorno se define la importancia de la organización tendiente a mantener el orden interno, tanto individual como comunitario.
- **Modo de relación en el Sistema;** Si bien la búsqueda de mayor organización a partir de la percepción del entorno es una función clave en la filosofía de seguridad en los condominios, la generación de un proceso subjetivo de relación entre individuos no depende de las condiciones normativas. Por ello, las dinámicas de relación en un espacio de interacción siempre dependerán de las expectativas que un grupo de individuos pueden tener respecto a un tema, lo que a su vez, determinará si la relación viene o no al caso. A pesar de que las relaciones en un condominio están inscritas en un espacio cerrado, ello no determina un tipo de relación, sino más bien, orienta una forma de ver al entorno.

**Cuadro 5**  
*Concepto: Interacción*

<b>Interacciones</b>	El concepto persigue identificar las vinculaciones que los individuos tienen al interior y con el entorno a partir de cómo definen sus expectativas respecto al condominio, entendido desde la observación de un sistema de interacción cuya característica es la movilidad y menor rigidez respecto de los límites, asumiendo además que están en el contexto de la ciudad.
----------------------	--

Fuente: Elaboración Propia.

## 4.- Marco Metodológico

A continuación se expondrá el Diseño Metodológico que guió la investigación, este contiene los aspectos más relevantes y las principales decisiones planteadas en el estudio. Cabe mencionar la inclusión de nuevos elementos que surgieron en función de los hallazgos derivados del proceso de recolección de datos. Estas modificaciones forman parte del mismo proceso de investigación que va mediando su intervención a medida que el contexto lo requiere.

### 4.1.- Definición del Diseño de Investigación

El Diseño de Investigación corresponde al tipo **Descriptivo**. En este sentido, el conocimiento existente en torno al estudio de Condominios Cerrados ha sido acuciosamente estudiado desde las causas y consecuencias, por lo que la investigación posee un *corpus* teórico y empírico que la sustenta, sin embargo, aún existen vacíos respecto de la forma en que los residentes se interrelacionan con su entorno y al interior de estas urbanizaciones cerradas. En este sentido, el componente descriptivo del estudio se encamina principalmente en especificar las propiedades, características y perfiles que posee el fenómeno de condominios cerrados y la implicancia en las relaciones existentes al interior y más allá de los límites físicos de estas urbanizaciones en la ciudad de La Cruz, Quinta Región. Asimismo, aunque se ha indagado en el problema a investigar, existe muy poco material concerniente con las relaciones que se expresan al interior de los condominios, y de ello se desprende la necesidad de explorar con el fin de obtener información sobre el contexto en el cual se sitúa la investigación. Junto con lo anterior, es importante señalar la trascendencia del **Estudio de Caso**, ya que:

- Es adecuada para investigar fenómenos en los que se busca dar respuesta a cómo y por qué ocurren.
- Permite estudiar un tema determinado.

- Permite explorar en forma más profunda y obtener un conocimiento más amplio sobre cada fenómeno, lo cual permite la aparición de nuevas señales sobre los temas que emergen.
- Juega un papel importante en la investigación, por lo que no debería ser utilizado meramente como la exploración inicial de un fenómeno determinado (Martínez, 2006, p. 175).

El estudio de caso se generó a partir de la oportunidad de la investigación, es decir, se establece en virtud de la posibilidad de acceso. Recordemos que el fenómeno de Condominios Cerrados se caracteriza por el cuidado a la exclusividad y privacidad de sus residentes, y a partir de este motivo el acercamiento a la realidad de las urbanizaciones cerradas, en general, se caracteriza por la distancia y resistencia al acceso de agentes externos. En este sentido, la distancia manifiesta de estas urbanizaciones condujo a una negación del acceso a los condominios sugeridos, bajo los criterios propuestos por la investigación<sup>2</sup>. A razón de lo anterior, el Estudio de Caso Único se justifica por la oportunidad de acceso del investigador al Condominio Alto La Cruz II, debido a que fue el único que aceptó la propuesta de investigación.

Ahora bien, la Metodología de la Investigación aplicada fue de tipo **Cualitativa** por cuanto busco recoger desde la experiencia de los propios individuos las percepciones y expectativas del fenómeno en el cual se ven involucrados, por ello el enfoque cualitativo fue la base principal de la investigación a razón de que: *“Asume que el conocimiento es una creación compartida a partir de la interacción entre el investigador y el investigado, en la cual, los valores median o influyen la generación del conocimiento, lo que hace necesario “meterse en la realidad”, objeto de análisis, para poder comprenderla tanto en su lógica interna como en su especificidad”* (Sandoval, 2006, p. 29). A lo anterior se agrega que: *“los métodos cualitativos son los que enfatizan conocer la realidad desde una perspectiva de insider, de captar el significado particular que a cada hecho atribuye su propio protagonista, y de contemplar estos elementos como piezas de un conjunto sistemático”* (Ruiz, 1996, p.17).

El Paradigma Cualitativo de Investigación se presenta como una herramienta eminentemente

---

<sup>2</sup> Ver Cuadro 7: Criterios de Selección del Condominio, p. 36.

subjetiva y que pretende una interpretación clara del sentido que los individuos le asignan a sus discursos, permitiendo una estructuración lógica de los límites y como ellos se posicionan en dicho contexto: *“La investigación tiene que descubrir la estructura, no imponerla, reconociendo los significados y los contextos en los que los actos resultan situacionalmente relevantes. No existe ni un orden social, natural o fundamental que no deba ser explicado como resultado arbitrario de la costumbre, las circunstancias concretas o la interacción social”* (Ruiz, 1996, p.22). Es por ello que la necesidad surge del individuo quien expresa a través de su percepción subjetiva del mundo los contextos que dan vida a sus actos, y en el caso particular de la investigación, el sentido a través de sus discursos respecto de la realidad que ellos viven.

**Cuadro 6**  
*Diseño Cualitativo para la Investigación*

<b>Emergente</b>	Desde este enfoque la indagación es guiada por un diseño <b>Emergente</b> el cual se estructura a partir de los sucesivos hallazgos que se van realizando durante el transcurso de la investigación, es decir, sobre la plena marcha de esta. La validación de las conclusiones obtenidas se hace aquí a través del dialogo, la interacción y la vivencia las que se van concretando mediante consensos nacidos del ejercicio sostenido de los procesos de observación, reflexión, dialogo, construcción de sentido compartido y sistematización. (Sandoval, 2006)
<b>No-Experimental y Transversal</b>	<b>No-Experimental</b> se expresa ha razón de que se observa el fenómeno tal y como se da en su contexto, con fin de analizarlo según las condiciones naturales en la cual se presentó. Asimismo, se estudiará una situación en su contexto temporal actual, por lo que este será <b>Transversal</b> : se recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir y analizar el fenómeno desde su incidencia e interrelación en un momento dado.

Fuente: Elaboración Propia.

#### **4.2.- Universo del Estudio**

El Universo del Estudio lo constituyeron todos los residentes del Condominio Alto La Cruz II, ubicado en la comuna de La Cruz, Provincia de Quillota, Quinta región de Valparaíso.

#### **4.3.- Unidad de Análisis**

La Unidad de Análisis se constituyó a partir de los Propietarios y sus Cónyuges o Parejas, en el caso de que hubiere, con un mínimo de 6 meses de residencia en el Condominio

Alto La Cruz II, ubicado en la comuna de La Cruz, Provincia de Quillota, Quinta región de Valparaíso.

#### 4.4.- Muestra de la Investigación

El diseño muestral para esta investigación fue **no probabilístico o intencional**, al tratarse de un estudio cualitativo dirigido a un determinado grupo de personas, orientado a conocer las percepciones y expectativas comunes respecto a sus relaciones al interior y exterior de los condominios en los cuales habitan. En virtud de lo anterior, los tipos de muestreo utilizados fueron:

- a) De Criterio: se seleccionan a los informantes a través de criterios del investigador, de acuerdo a los objetivos del estudio. *“Las características de los informantes deben estar en relación al conocimiento que poseen de la situación o del problema a investigar”* (Ruiz, 1996, p.64).
- b) Bola de Nieve: selecciona a informantes de interés para el objetivo del estudio a partir de personas que conocen – nominan a otras que las identifican como buenos informantes.

En este sentido, los criterios de inclusión están divididos en dos ámbitos: primero, en el Caso del Condominio seleccionado este respondió al Tiempo de Existencia en la ciudad y el Nivel de Organización Interna del Condominio, los que se detallan en el Cuadro 7.

**Cuadro 7**  
*Criterios de Selección del Condominio*

<b>Criterio/Condominio</b>	<b>Alto La Cruz II</b>
Tiempo de Existencia*	Desde el 2004
Nivel de Organización**	Establecida

Fuente: Elaboración Propia.

\* Dato: Recepción de Obras años 2002-2008. Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Cruz.

\*\* Existencia de un Comité de Administración (Presidente/a, Tesorero/a y Secretario/a), según el Reglamento Ley n° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria para Condominios Tipo A.

Segundo, los criterios de selección de los individuos entrevistados fueron: ser Propietario, y en el caso de que hubiere, su Cónyuge o Pareja en los condominios a investigar,

y tener una permanencia, como mínimo, de 6 meses en el lugar de residencia actual. Según dichos criterios la muestra de entrevistados se conformo de la siguiente manera:

*“Los propietarios y/o sus cónyuges o parejas con una permanencia como mínimo de 6 meses en el Condominio Alto La Cruz II de la Comuna de La Cruz, Provincia de Quillota, Quinta región de Valparaíso”.*

En virtud de las personas entrevistadas, 7 hombres y 5 mujeres, se logró una heterogeneidad en relación a variables como sexo, edad y tipo de hogar, datos que se exponen a continuación en el cuadro 3:

**Cuadro 8**  
*Selección por Sexo, Edad y Tipo de Hogar*

<b>Sexo</b>		
Características del Entrevistado	Hombre	Mujer
<b>Propietario</b>	7	2
<b>Cónyuge/Conviviente o Pareja</b>	---	3

<b>Edad</b>			
Características del Entrevistado	30-39	40-59	60-más...
<b>Propietario</b>	2	5	2
<b>Cónyuge/Conviviente o Pareja</b>	1	2	---

<b>Tipo de Hogar</b>				
Características del Entrevistado	Monoparental c/hijos	Biparental c/hijos	Pareja s/hijos	Unipersonal
<b>Propietario</b>	1	5	2	1
<b>Cónyuge/Conviviente o Pareja</b>	---	2	1	---

Fuente: Elaboración Propia.

En referencia a la muestra del estudio, esta fue determinada en base a la posibilidad de acceso y tiempo de la investigación. El primer aspecto tiene relación con la disponibilidad de los individuos entrevistados y la mediación entre el investigador y la administración respecto del acceso. El segundo aspecto tiene relación con los tiempos determinados para la ejecución de las entrevistas, en este sentido la programación fue acordada con la administración, al igual

que los accesos, quien fijó los acercamientos al condominio en los meses de noviembre y diciembre del 2008 como fechas para la recolección de datos en el campo. La intervención del Comité de Administración del Condominio Alto La Cruz II en los aspectos vinculados a los plazos y acceso se entiende a razón de que deben responder ante la comunidad respecto al estudio realizado en sus dependencias, tener en conocimiento de los individuos que participan del estudio (investigador) y los límites que el investigador debe respetar en virtud del Reglamento Interno.

#### **4.5.- Técnicas de Investigación**

Las técnicas de investigación elegidas para la recolección de datos fueron la entrevista en profundidad y la observación no participante.

La entrevista, como herramienta para recolectar datos cualitativos, se emplea cuando el problema de estudio no se puede observar o es muy difícil hacerlo por ética o complejidad, y permite obtener información personal detallada. Para ello se elaboró un cuestionario estructurado (ver Anexos, cuadro 2, p. 99) que fue respondido por todos los entrevistados en el mismo orden de preguntas, *“a fin de preservar el mismo contexto conversacional en cada entrevista”* (Sandoval, 2006, p. 144). Igualmente, la estructuración del cuestionario se debe principalmente a la necesidad de recabar del entrevistado las siguientes percepciones: a) Conocimiento del condominio en cuanto Normatividad, b) Conocimiento del condominio en cuanto Distinción Sistema/Entorno y c) Conocimiento del condominio en cuanto generación de interacciones al interior y la percepción del entorno.

La base de este tipo de observación no participante es que pretende: *“a) la caracterización de las condiciones del entorno físico y social, b) la descripción de las interacciones entre individuos, c) la identificación de las estrategias y tácticas de interacción social, d) la identificación de las consecuencias de los diversos comportamientos sociales observados”* (Sandoval, 2006, p. 140). Asimismo, este material se ve complementado con la fotografía, que permite una representación física del relato tanto de los entrevistados como del investigador, además permite posicionar físicamente el lugar de estudio. De lo anterior, se

utilizó el sistema computacional georreferencial Google Earth (versión 2008) del cual se extrajo imágenes del condominio Alto La Cruz II a fin de posicionar el lugar de estudio.

#### 4.6.- Análisis de la Información

El análisis de los datos se comenzó a realizar paralelamente al proceso de recolección de la información con la finalidad de lograr una interacción permanente entre observación e interpretación. Para ello, el análisis de la información se establece en un cruce entre los conceptos teóricos que guían los objetivos específicos del estudio y los datos recabados en las entrevistas. A partir de lo anterior, para analizar los datos se utilizó la técnica del Análisis de Contenido toda vez que permite esclarecer el significado que otorgamos a la comunicación como proceso de distinción y crea los límites de un sistema de interacción basado en la interrelación de individuos. Para lograr este objetivo, el análisis se construyó a través de la siguiente estructura de análisis:

**Cuadro 9**  
*Estructura de los Resultados*

<b>Objetivo Específico</b>	<b>Concepto Central</b>	<b>Categoría</b>	<b>Sub-categoría</b>
Conocer la Percepción de los residentes respecto de la Normatividad que involucra vivir en el Condominio Alto de La Cruz II, en la comuna de La Cruz	Normatividad	Percepción Normas Explícitas	Conocimiento de la Ley
			Valoración de las Normas
		Percepción Normas Implícitas	Percepción de la Participación
		Condicionamiento de la Norma	Normatividad Implícita
			Condicionamiento de las Interacciones
Describir las Distinciones Sistema/Entorno que realizan los residentes del Condominio Alto de La Cruz II, en la comuna de La Cruz	Distinción Sistema/Entorno	Función de la Diferenciación	Diferenciación del Espacio Propio
			Diferenciación del Condominio hacia el Exterior
		Proyección de las Distinciones en la Vida Cotidiana	Sentido de Pertenencia
			Percepción del Límite
Identificar las Interacciones Sociales que los residentes del Condominio Alto La Cruz II establecen <i>entre ellos y con</i> su Entorno, en la comuna de La Cruz.	Interacciones	Interacción Social	Interacción al Interior del Condominio
		Percepción del Entorno	Entorno (Sector fuera del Condominio)
			Entorno (Vecinos fuera del Condominio)

Fuente: Elaboración Propia.

#### **4.7.- Calidad de la Información**

Para la obtención de información de calidad la investigación se adoptaron los siguientes criterios para disminuir los sesgos del investigador y los informantes:

1. En relación a los instrumentos de recolección de información, entrevista en profundidad y observación no participante, se utilizaron como medio de respaldo la grabadora a modo de registrar completamente las sesiones con los informantes. Asimismo, se resguardó la fidelidad de la transcripción.
2. En la posibilidad de una interpretación errónea del investigador en relación a los significados que los entrevistados entregaron, se apeló a una retroalimentación con los individuos a fin de mejorar la codificación y posterior categorización de los datos. Esta retroalimentación además estuvo acompañada por la auditoria externa del profesor que guía esta Memoria, carrera de Sociología de la Universidad de Valparaíso.

Asimismo, para manejar la verosimilitud de la investigación se utilizó la triangulación metodológica, la cual fue lograda aplicando diferentes métodos de recolección de datos como la revisión de documentación referida al tema de estudio, la técnica de la observación no participante y la entrevista en profundidad. A su vez, los datos obtenidos fueron evaluados por la experta mirada del profesor guía de la Memoria a fin de acceder a interpretaciones alternativas, evitar juicios de valor y lograr un conocimiento objetivo de la realidad social estudiada.

#### **4.8.- Condiciones Éticas**

Los resguardos que se realizarán se establecen en el siguiente orden: i) en relación al primer contacto con los informantes se establecerá los aspectos esenciales de la investigación y de la importancia de su participación; ii) luego, se protegerá el anonimato de los entrevistados, los que se enunciarán luego de la confección de un *Rapport* que especificará las condiciones tanto éticas como del estudio mismo; iii) finalmente, se hará entrega a la administración del condominio los resultados de la investigación, en cuanto a los aspectos que pudiesen ser utilizados por los mismos.

## Segunda Parte: Presentación de Investigación

Introducción, Contexto, Resultados, Análisis y  
Conclusiones de la Investigación: Caso  
Condominio Alto de La Cruz II

## 5.- Introducción de los Resultados de Investigación: inmersión en el Caso de Estudio

En la segunda parte de la Memoria Condominios: una propuesta de sistematización del espacio social-residencial, se expondrán los principales resultados de la investigación a partir de la pregunta y objetivos propuestos, asimismo se presentará la experiencia de inmersión en el caso de estudio: Condominio Alto La Cruz II.

La intención del estudio respecto de conocer la organización interna de los Condominios Cerrados surge desde la necesidad de comprender el fenómeno desde una mirada *inside* acerca del cómo se configura el orden particular de sus residentes entorno a la necesidad de creación y mantención de límites. Asimismo, indagar en la movilidad del fenómeno en cuanto a su colocación en el territorio, como un producto de consumo que no requiere de un tipo de ciudad en particular y, a su vez, que tiene un alto éxito de demanda. Bajo este supuesto particular la investigación tomó forma y lugar: la ciudad de La Cruz, Provincia de Quillota, Quinta Región.

Ahora, la identificación particular en La Cruz surge bajo dos aspectos decisivos: el primero tiene que ver con la observación del fenómeno fuera de las ciudades metropolitanas (respecto a Chile y Latinoamérica), y el segundo aspecto es la dinámica en la cual se expresa este fenómeno comercial en la zona, a partir del 2003. En relación con esto último, la mirada de la investigación propone ahondar en el fenómeno fuera del contexto de las grandes capitales y su influencia en el crecimiento urbano, asimismo, como las urbanizaciones cerradas se han ganado un espacio a partir de una filosofía lógica de convivencia residencial.

Junto con lo anterior, el siguiente pasó en la identificación del problema de investigación está referido al tipo de condominio a observar, para tal efecto se utilizó la definición de Rodrigo Hidalgo (2003) en este punto:

- **Urbanizaciones Cerradas:** Perímetro cerrado, acceso controlado y vigilancia permanente o semipermanente. Puede abarcar desde un pequeño número de viviendas, las que en algunos casos no tienen vigilancia, hasta cerca de un centenar de unidades con gran despliegue de seguridad. Los de menor tamaño se han construido muchas

veces al interior del área urbana y los de mayor se ubican en la periferia de la ciudad. En general se aplica en ellos la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997, la cual establece que cada comunidad debe elaborar su propio reglamento (Hidalgo, Salazar y Álvarez, 2003, p. 7).

Bajo este concepto de Condominio Cerrado se orientó la búsqueda de las urbanizaciones que existen en la zona y al interior del área urbana, asumiendo ante ello criterios particulares de la investigación<sup>3</sup>.

En una descripción más detallada respecto al concepto de urbanización cerrada trabajada para esta investigación, los tipos de condominios presentes en la ciudad<sup>4</sup> son:

1. **Condominio Básico:** estos cuentan principalmente con el cierre perimetral y acceso controlado por sus residentes, no poseen servicios de ocio (piscinas, gimnasios, salas de reunión, canchas de tenis o fútbol) y pequeños espacios de uso común (plazas). Asimismo, su número de viviendas no sobrepasa las 40 unidades.
2. **Condominio Intermedio:** poseen cierre perimetral y acceso controlado por guardias, poseen servicios de ocio y amplios espacios de uso común. El número de viviendas no sobrepasa las 70 unidades.

Ambos tipos de condominios comparten la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 19.537, generan su propio Reglamento Interno y ocupan un espacio privilegiado de la ciudad, ubicados principalmente en las cercanías de la avenida 21 de mayo la cual conecta a La Cruz con las ciudades cercanas de la Provincia de Quillota y con la carretera 60CH que conecta a la ciudad con Viña del Mar y Valparaíso.

Seguidamente a la definición de los tipos de condominios presentes en la ciudad y su identificación conceptual, se inicia el proceso de acceso y vinculación con los residentes de condominios. Como bien se ha podido ilustrar en los antecedentes de la investigación, la piedra de tope es el acercamiento efectivo con la organización o Comité de Administración de este tipo de urbanizaciones, y más aún, el ingreso para el desarrollo de un estudio cualitativo con los individuos que componen estas fortificaciones urbanas. En el caso particular de la

---

<sup>3</sup> Ver en Marco Metodológico el apartado Muestra de la Investigación, p. 36.

<sup>4</sup> Para este punto ver Cuadro 12: Condominios de más de 15 viviendas existentes en la comuna de La Cruz (2005-2009), p. 50.

investigación este aspecto no es ajeno, el acceso a un condominio debía responder a ciertas expectativas expuestas por sus residentes a través de sus Reglamentos Internos, las cuales niegan el paso libre a vendedores ambulantes, encuestadores y vecinos en general que no pertenezcan al condominio. Es aquí donde surge el problema de la inmersión y el choque con la filosofía restrictiva.

Con referencia a lo anterior, el trabajo tuvo un acercamiento con los condominios:

**Cuadro 10**  
*Condominios Visitados*

<b>Condominios Visitados*</b>	Plaza La Cruz I
	Plaza La Cruz II
	Alto La Cruz I
	Alto La Cruz II
	Sol de Toscana I
	Jardines de La Cruz

Fuente: Elaboración Propia.

**\* Según los criterios de selección para la investigación**

En este sentido, la investigación concentró en el diseño su observación a los Condominios Jardines de La Cruz y Alto La Cruz II, debido a que cumplían con los criterios propuestos de la investigación y posibilidad de acceso. Sin embargo, ante la negativa del Comité de Administración del Condominio Jardines de La Cruz, debido al cambio en la directiva y la Reglamentación Interna tendiente a limitar aún más el acceso de los no-residentes, la investigación se abrió paso a la necesidad de buscar y readaptar el diseño metodológico inicial.

En este punto el proceso de búsqueda de un reemplazante al condominio mencionado anteriormente se pudo identificar y entender la lógica particular de este tipo de vida residencial cerrada. Si bien se pudo lograr acceso a todos los condominios (Ver Cuadro 10, p. 44), a través de una solicitud formal que confirmara el uso y la procedencia del estudio a realizar, la respuesta fue negativa respecto a la realización de la investigación. Las razones aducidas fueron principalmente a partir del ideal que cada residente buscó al vivir en un condominio: mantener una distancia con el entorno, generar un espacio de privacidad y convivencia exclusivo. A pesar de la disposición inicial a participar y abrir las puertas al conocimiento de

esta realidad, a la organización se le impone una norma aprobada por sus residentes que selectivamente aseguran este modo de vida exclusivo.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, el Estudio de Caso Único surge desde la oportunidad de acceso y vinculación con el Condominio Alto La Cruz II. Si bien la particularidad del fenómeno se contempló desde la descripción comparativa de dos urbanizaciones cerradas, el caso único permite potenciar aspectos más decisivos del análisis cualitativo respecto a la profundización de los elementos presentes en la dinámica de la convivencia entre residentes al interior y más allá de los límites de estas urbanizaciones.

## 6.- Contexto del Caso de Estudio

Para apreciar el significado que posee el fenómeno de condominios o barrios cerrados en un espacio debemos tomar en cuenta el contexto de la ciudad que los acoge y bajo que circunstancias se expresa el fenómeno. En este sentido, la investigación se concentró en la comuna de La Cruz, esta se encuentra ubicada en la Provincia de Quillota en la Quinta Región de Valparaíso, posee una superficie de 78,2 km<sup>2</sup> y su población total para el CENSO del 2002 es de 12.851 habitantes.

**Mapa 2**  
*Ciudad de La Cruz*



Fuente: Secretaría Comunal de Planificación y Coordinación (SECPLAN), Ilustre Municipalidad de La Cruz, 2008.

Una manera de desagregar los datos expresados por la cantidad de población en la ciudad es dividirla a través de dos sectores: i) área urbana que comprende los sectores de Palmilla-Charravata-Bolonia con 10.611 habitantes y ii) el área rural de los sectores Pochay-Lo Rojas con 2.240 habitantes (SECPLAN, Municipalidad de La Cruz. 2008).

De lo anterior, para expresar la dinámica demográfica de la ciudad debemos tomar en cuenta dos aspectos importantes: el crecimiento poblacional del área urbana (**Cuadro 11**) y la variación de superficie construida de La Cruz (**Gráfico 1**).

**Cuadro 11**

*Variación de Superficie y Poblacional de la comuna de La Cruz, según CENSO 1992-2002*

	Superficie Ocupada 1993 (ha)	Superficie Ocupada 2003 (ha)	Población Ciudad* CENSO 1992	Población Ciudad* CENSO 2002	Proyección Poblacional** 2005
La Cruz	92,7	151,1	8.435 hab.	10.611 hab.	14.379 hab.

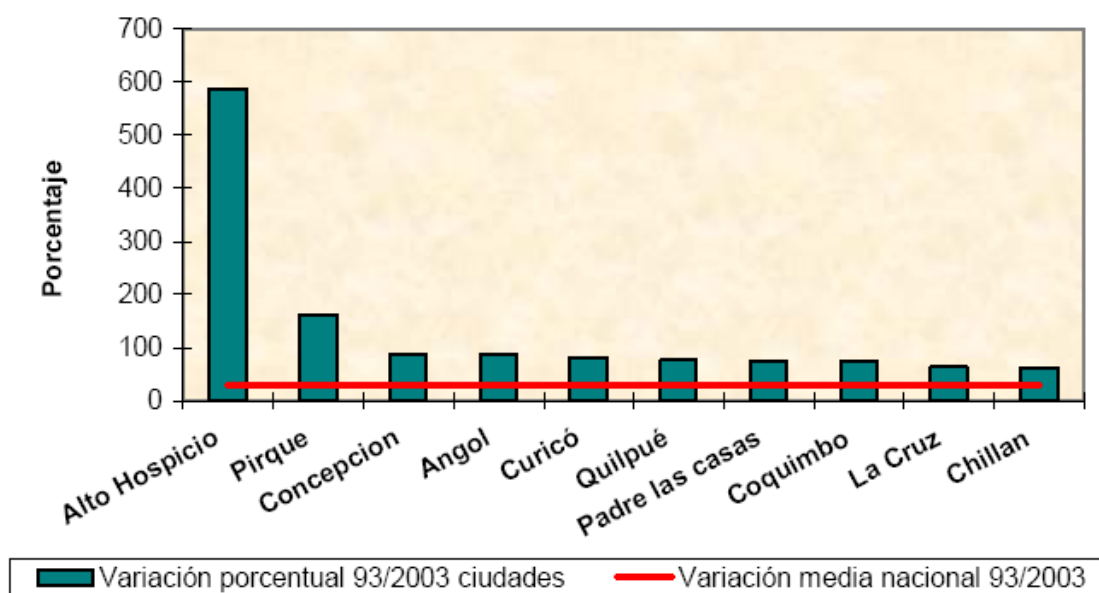
Fuente: Maturana y Muñoz (2007). El Observatorio Urbano de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

\* Considerando sólo el área urbana.

\*\* Proyección estimada por INE para el 2004 en base al Censo 2002.

**Gráfico 1**

*10 mayores variaciones porcentuales de la superficie construida de las Ciudades\*, entre los años 1993-2003*



Fuente: Maturana y Muñoz (2007). El Observatorio Urbano de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

\* Corresponde a las ciudades no conurbadas.

El incremento poblacional y de la superficie construida expresa el cambio de la ocupación del territorio urbano, el cual aumenta en densidad y las cuales se ven intensificadas al formar parte de la conurbación de Quillota-La Cruz-La Calera-Hijuelas: “Distinto son los casos de altas variaciones de incremento de la superficie urbana de las ciudades intermedias

*pertenecientes a conurbaciones, ya que absorben el crecimiento demográfico también de la intercomuna, al disponer de una mayor oferta de suelo urbanizable, y una buena interconexión de los sistemas de infraestructura de transporte con ciudades grandes. Ello es el caso de La Cruz, Cartagena, El Tabo y Limache”* (Plan Regional de Desarrollo Urbano y Territorial de la V región, 2005, p. 17). En efecto, La Cruz dispone de un mayor suelo destinado para proyectos inmobiliarios los cuales surgen de la venta de parcelas y predios al interior de la ciudad: *“En La Cruz todavía quedan terrenos disponibles, de hecho la mayor cantidad de terrenos que quedan están en la zona urbana, ubicados preferentemente en el centro. La comuna es muy pequeña en su zona urbana y la calle principal (21 de Mayo) está prácticamente equidistante en cada uno de sus puntos, no tenemos una periferia demasiado alejada del centro y no tenemos sectores de escasos recursos, lo que hace a la comuna muy atractiva para el mercado inmobiliario, principalmente los condominios”* (Javiera Pizarro, Jefe Sección Dirección de Obras Municipalidad de La Cruz, 2008). Si bien esta dinámica no es propia de la ciudad, ya que esta forma parte de la conurbación de Quillota, esta tiene un impacto directo en la cantidad de superficie construida (ver Gráfico 1, p. 47) lo que demuestra el interés desde el mercado inmobiliario y sus consumidores en adquirir una vivienda en esta ciudad, tomando en cuenta que la reconversión del uso del suelo a pasado de agrícola a residencial.

Ante la situación planteada, resulta oportuno describir algunas características centrales que explican las consecuencias en el incremento poblacional y de la superficie construida y la incorporación de un mercado inmobiliario en la ciudad de La Cruz.

1. La venta de terrenos a bajos costos en el centro de la ciudad para proyectos inmobiliarios, principalmente parcelas y casas quinta.
2. Del anterior, mayor oferta de suelo urbanizable.
3. La absorción del crecimiento demográfico de Intercomuna y de la Conurbación a la cual pertenece La Cruz (Plan Regional de Desarrollo Urbano y Territorial de la V región, p. 17).

4. La falta de Instrumentos de Planificación<sup>5</sup>, como PLADECO o Seccionales para el área urbana en la ciudad de La Cruz.
5. La oportunidad de los mercados inmobiliarios de aprovechar las ventajas comparativas de La Cruz: fuerte interconexión equidistante con ciudades principales de la Quinta región (Valparaíso, Viña del Mar, Quillota y La Calera), infraestructuras de conexión como la ruta Camino Internacional y el Troncal (avenida 21 de mayo) que conecta a la ciudad con la Región de Valparaíso y la Región Metropolitana, y con una escala de población baja, aunque en aumento, y con una distribución homogénea de sus habitantes.

Si bien el crecimiento de la ciudad no está determinada por la construcción de condominios, estos han formado parte de los cambios desde el año 2005 siendo una plaza de venta residencial bastante apetecida por los consumidores, dadas por las ventajas anteriormente señaladas.

---

<sup>5</sup> En la actualidad (desde mediados del 2008) se aprobó un Seccional para la Comuna de La Cruz lo que permitirá una herramienta de planificación sólo para la zona urbana reconocida por la ciudad.

**Cuadro 12***Condominios de más de 15 viviendas existentes en la comuna de La Cruz (2005-2009)*

<b>Nombre del Condominio</b>	<b>N° de Viviendas</b>	<b>Dirección</b>	<b>Fecha de Inauguración</b>	<b>Empresa Constructora</b>
Alto La Cruz II	41	Av. 21 de mayo # 2106	2004	Nueva Palma y Grepsa
Plaza La Cruz I	37	Av. 21 de mayo Altura paradero 18	2006	Nueva Palma y Grepsa
Sol de Toscana I	68	Av. 21 de mayo # 1928	2006	El Mirador
Plaza La Cruz II	27	Av. 21 de mayo Altura paradero 18	2007	Nueva Palma y Grepsa
Campo Grande	55	Av. 21 de Mayo Altura paradero 24	2007	SIGMA
Campo Verde	60	Av. 21 de Mayo Altura paradero 24	2007	SIGMA
Sol de Toscana II	67	Calle Caracoles # 31	2008	El Mirador
Las Encinas de La Cruz	40	Av. 21 de mayo # 2886	2008	Grupo Beltec
Jardines del Sol	38	Calle Manuel Rodríguez # 140	2009	Constructora CDV

Fuente: Elaboración Propia

Aunque dadas las condiciones de una comuna que ofrece para el mercado inmobiliario una alta flexibilidad de los instrumentos de planificación (Hidalgo, 2004), y en este caso inexistentes, sumado a condiciones de ubicación estratégica y bajos costos en la venta de suelo, existen variables subjetivas que posicionan a La Cruz como un sector de alta plusvalía residencial.

La primera característica que salta a la vista es la combinación de la infraestructura urbana (principalmente carreteras y vías de acceso) con la vida agrícola rural, aunque esta última se ha visto desplazada poco a poco hacia la periferia, se mantiene un entorno al interior de la ciudad con fuertes tradiciones agrícolas. Esto se puede observar en el tránsito rutinario por la ciudad: *“Al recorrer la ciudad me encuentro con parcelas que están junto a una villa o*

*a orilla de calle, las cuales no son precisamente de agrado sino que poseen producción de Paltas o Chirimoyas las cuales son ofrecidas al público o vendidas en los principales centros agrícolas del país”<sup>6</sup>.*



Fotografía 1: Parcela frente a la Av. 21 de Mayo (2008)

*“Más que representar una imagen del pasado, las parcelas y predios que existen al interior de la ciudad juegan un rol principal para la economía y el trabajo rural. Son además la imagen que representa las tradiciones entorno al campo y que contrastan los valores urbanos de las grandes metrópolis”.*  
(Cuaderno de Campo, 18 de Noviembre de 2008).

Un segundo aspecto, muy mencionado por los entrevistados en la investigación, es la tranquilidad de la ciudad en cuanto a la percepción de una inseguridad ciudadana (Roitman, 2003). En este sentido, la vida se percibe menos vertiginosa y es descrita por los entrevistados como “un ejemplo de la cultura tradicional rural del país”. Aunque la cultura rural es descrita desde la comparación con los valores urbanos actuales vinculados a la industria y la concentración del consumo, es reconocida como la fundadora de los principales valores del folklore entendido como un modo de vida relacionado con el trabajo de la tierra<sup>7</sup>.

### **6.1.- Contexto del Condominio Estudiado y sus Entrevistados**

Si bien hoy existe un incremento en los estudios respecto a condominios desde distintas fuentes de interés (Fernández, Salcedo y Torres, 2004; Hidalgo, 2004; Hidalgo, Salazar y Álvarez, 2003; Janoschka, 2003; Roitman, 2003; Sabatini, 2000 y 2006; Salcedo y Torres, 2004), aún falta por recabar información respecto a las dinámicas sociales al interior de los condominios y como ellas expresan la diferenciación de los distintos grupos al interior de la ciudad.

<sup>6</sup> Observación de los Alrededores del Condominio Alto La Cruz II, 20 de noviembre 2008.

<sup>7</sup> Aquí se entienden todas las expresiones de este “Folklore Rural”, desde las artísticas, familiares, paisajistas, de relación entre sujetos, etcétera.

Para definir el contexto previo de la investigación, la incorporación de las urbanizaciones cerradas en la comuna de La Cruz viene de la mano con aspectos vinculados con la partida de los pequeños productores agrícolas del centro de la ciudad y el recambio del uso de suelo urbano, todo ello sumado a la falta de instrumentos de planificación de la ciudad hicieron de estos espacios un lugar de un alto atractivo inmobiliario. Pues bien, bajo esta situación los promotores inmobiliarios tomaron estos terrenos principalmente para la construcción de Condominio Cerrados (ver Cuadro 12, p. 50) y Villas<sup>8</sup> a bajos costos (desde las 1200 U.F, hasta las 2000 U.F). De esta forma, la masificación de urbanizaciones cerradas representa en cierto sentido una ruptura del patrón tradicional en el uso del suelo (de agrícola a residencial), pero a su vez significa la producción de espacios urbanos de alta calidad y un polo de atracción para inversiones inmobiliarias.

A pesar de la masificación progresiva de este tipo de urbanizaciones, el acercamiento hacia el fenómeno de los condominios posee una lógica particular en lo que respecta al ingreso y participación de sus residentes en este tipo de investigaciones. De esta manera, el investigador se presenta frente a un modelo de vida residencial que dista de ser inclusivo y abierto, y por ende, resulta compleja la realización de cualquier estudio que los involucre como comunidad segregada. Es más, en el caso de esta investigación se trato de contactar con siete condominios que pudiesen participar de este estudio cualitativo, sin embargo la disposición interna no permitió el ingreso a razón de mantener la tranquilidad, seguridad y vida interior de los residentes ajena a este tipo de propósitos de investigación. A pesar de ello, uno de los agentes facilitadores para cualquier tipo de investigación son los Informantes Clave, que en este caso se representan por sujetos vinculados a este tipo de urbanizaciones cerradas: conserjes, guardias, los mismos residentes, asesoras del hogar o, como en este caso, cercanos a los vecinos del condominio. Anteriormente desarrolle un trabajo de investigación para el curso de Sociología Urbana de la Universidad de Valparaíso a cargo del profesor Camilo Arriagada (2007), respecto del mismo tema de esta Memoria, para lo cual mi madre oficio de informante clave con la administración del Condominio Alto La Cruz II, y fue a

---

<sup>8</sup> Conjuntos residenciales abiertos.

través de ella que pude retomar este contacto e ingresar nuevamente a desarrollar este tema. Aunque la administración se presto receptiva ante la investigación, existió siempre la necesidad de conocer las preguntas a realizar y fijar días específicos para las entrevistas y observaciones. Este tipo de situaciones vienen a responder el cuidado que las administraciones tienen respecto de la privacidad en dichas urbanizaciones: “[...] *se manifiesta la necesidad de conocer la investigación con el fin de controlar los pasos del estudio y así asegurar que el investigador no incurrirá en malas prácticas con la información extraída de los residentes del condominio*”<sup>9</sup>.

A pesar de los problemas que representa poder ingresar y ejecutar una investigación en una urbanización cerrada, la elección del Condominio Alto La Cruz II no fue al azar, sino más bien responde a los siguientes criterios de inclusión:

- Existencia de un Comité de Administración (Presidente/a, Tesorero/a y Secretario/a), según el Reglamento Ley nº 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria para Condominios Tipo A.
- Tiempo de Existencia en la comuna de La Cruz, en este caso desde el 2005 a la fecha.
- Ocupación total de sus viviendas.

El significado de estos criterios se basa en la búsqueda de un conocimiento, por parte de los individuos entrevistados, más acabado respecto de la organización interna y como se observan en el espacio que habitan. Por su parte el Condominio Alto La Cruz II fue inaugurado el año 2005 y fue construido en dos etapas, las cuales fueron terminadas de forma definitiva el 2006. Hoy en día están ocupadas sus 41 viviendas, de las cuales 36 son ocupadas por sus propietarios y 5 por arrendatarios.

En el caso de los entrevistados estos fueron contactados por invitación y que respondieran a los siguientes requisitos: i) ser propietario de la vivienda, y ii) poseer una permanencia, como mínimo, de 6 meses en el lugar de residencia actual. De esta forma el cuadro de entrevistados esta compuesto por:

---

<sup>9</sup> Cuaderno de Campo, Observaciones Reunión con el Comité de Administración Condominio Alto La Cruz II, 4 de octubre del 2008.

### Cuadro 13

*Entrevistados seleccionados según sexo, edad, tipo de hogar, condición del entrevistado y ciudad de residencia anterior (2008)*

Entrevistados	Sexo*	Edad**	Tipo de Hogar***	Cond. Del Entrevistado****	Ciudad Residencia Anterior
Rafael	Hombre	40	B	1	Quillota
Guillermo	Hombre	52	B	1	Quillota
Cecilia	Mujer	43	B	2	Nogales
Julia	Mujer	30	B	2	La Calera
Myriam	Mujer	38	D	1	Quillota
Gonzalo	Hombre	34	B	1	La Calera
Manuel	Hombre	50	B	1	Nogales
Héctor	Hombre	49	C	1	Quillota
Guvier	Hombre	77	C	1	La Cruz
Nira	Mujer	67	A	1	El Salvador
Manuel	Hombre	52	B	1	Punta Arenas
Carla	Mujer	37	C	2	Quillota

Fuente: Elaboración Propia.

\* **Sexo:** Hombre o Mujer.

\*\* **Edad:** 30-39, 40-59, 60-más...

\*\*\* **Tipo de Hogar:**  
 A) Monoparental c/h,  
 B) Biparental c/h,  
 C) Pareja s/h,  
 D) Unipersonal.

\*\*\*\* **Condición del Entrevistado:**  
 1) Propietario,  
 2) Cónyuge o Pareja.

En una caracterización de los entrevistados nos encontramos por un lado con profesionales que no superan los 40 años, con una alta renta y vinculados laboralmente en el área agrícola, comercial y minera, los cuales poseen familias jóvenes y han adquirido su primera vivienda. Del otro lado nos encontramos con profesionales, comerciantes y jubilados con edades desde los 50 años, con hijos mayores y algunos de ellos ya fuera del hogar, donde la residencia actual es la segunda o tercera vivienda que han adquirido en el tiempo. Ambos grupos son bastante dispares en cuanto a tipo de actividad laboral desarrollada, renta actual y vida familiar, a pesar de ello ninguno ha tenido alguna experiencia cercana a vivir en un condominio. Es interesante este punto, ya que ante el desconocimiento de la vida en un condominio, y me refiero a la estructuración de la organización interna, ambos grupos deben crear una lógica de convivencia que permita unir sus diferencias para compartir un espacio a todas luces privado.

En consecuencia, la investigación se concentro en 12 entrevistados del Condominio Alto La Cruz II planteándose la necesidad de generar un acercamiento a una realidad de la

cual se esta privada y, asimismo, buscar comprender desde su propia perspectiva el sentido que ellos le otorgan a vivir diferenciados del entorno social-espacial.

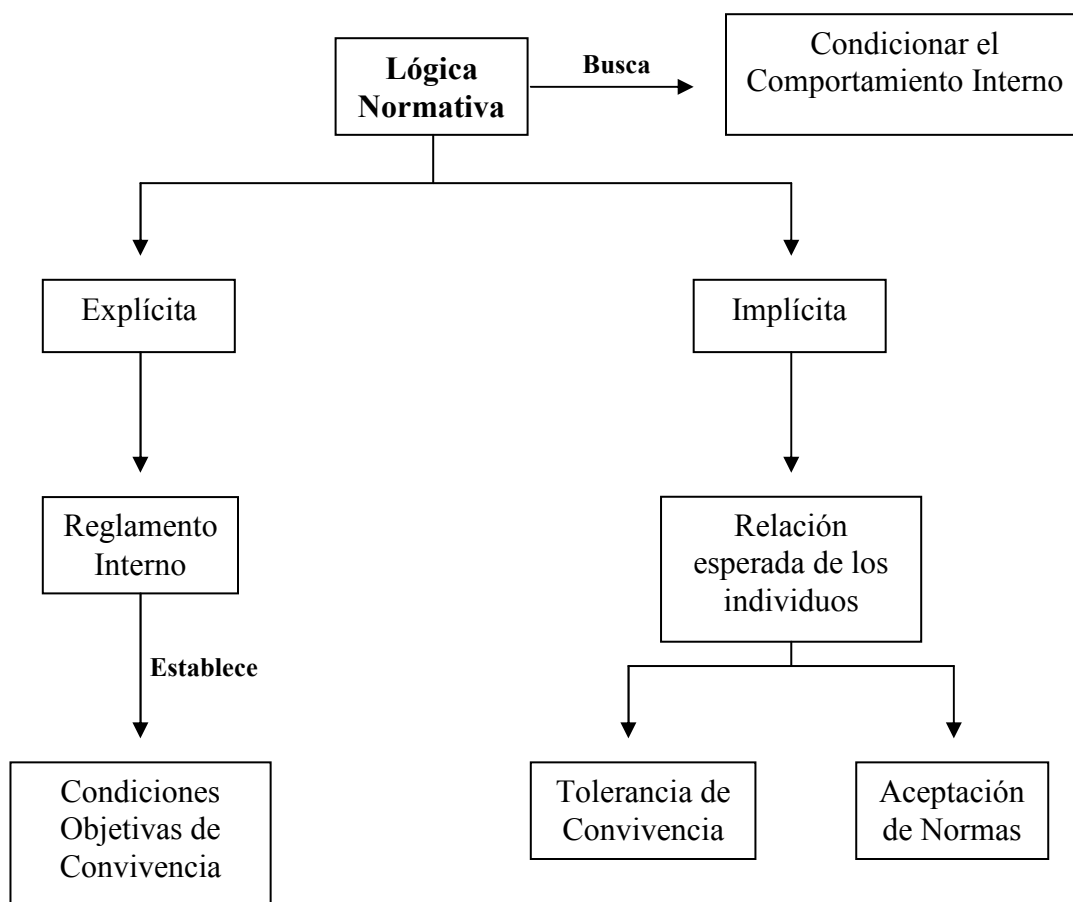
## **7.- Resultados de la Investigación: Caso Condominio Alto La Cruz II**

A continuación se expondrán los principales resultados de la investigación que se diseñaron a partir de tres conceptos centrales: Normatividad, Distinción Sistema/Entorno e Interacciones. De dichos conceptos se desprenden categorías que evidencian la percepción de los entrevistados y su posición frente a la experiencia de vivir en un condominio cerrado.

### **7.1.- La Normatividad**

La normatividad es una estructuración lógica que permite la orientación y significación particular de la Interacción Social (Sistemas de Interacción). En este sentido, los resultados exponen las exigencias que los condominios a partir de las normas explícitas ejercen sobre los residentes y como su influencia implícita condiciona las interacciones sociales existentes al interior de estas urbanizaciones.

**Esquema 3**  
*Estructura de la Normatividad*



Fuente: Elaboración Propia.

### 7.1.1.- Conocimiento de la Ley

Cuando nos referimos a los condominios, en general, estamos en presencia de ideas vinculadas a estilos de vida, seguridad y tranquilidad, aspectos fuertemente tratados en la promoción de dichas urbanizaciones. Sin embargo, hay aspectos de organización interna que quedan excluidos de la oferta publicitaria: normas, convivencia y el sentido del orden interno del condominio. De esta forma, la experiencia previa de los entrevistados respecto a conocer el “lado B” de la vida en condominios es bastante informal y personal, es decir, existe una idea compartida entorno a la existencia de normas que regulan la vida en el condominio pero no se sabe a ciencia cierta cuáles son y dónde están.

“Yo la verdad que no sabía que existía una Ley de Condominios y cuando supe no la leí, porque pienso que en toda sociedad se vive de reglas, donde tu no pueden interferir en la vida del otro”. (Cecilia, Dueña de Casa, 43 años).

“La primera impresión fue que no me imagine que habían tantas normas sobre la convivencia entre personas, yo no tengo experiencia viviendo en un condominio por lo que habían cosas que me parecían sorpresa”. (Gonzalo, Contador Auditor, 34 años).

Así como manifiestan los entrevistados, la visión previa respecto de la existencia de normas en los condominios se expresa de forma bastante tentativa y a través de la información que cada individuo puede recabar de forma particular, lo que a su vez pone en evidencia la realidad en la venta de dichas urbanizaciones: la carencia de información respecto a la organización interna. A pesar de lo anterior, los entrevistados se presentan con algún grado de conocimiento previo entorno a los aspectos de seguridad y convivencia al interior, pero evidencian su sorpresa ante la gran cantidad de reglas que cada residente debe cumplir.

“(…) yo pensaba que era mucho más fácil vivir en condominios, no tenía experiencia de vivir en condominios anteriormente por lo que no conocía el tema de ponerse de acuerdo, de tener una directiva, de conciliar con muchas personas diferentes (…).” (Rafael, Ing. Civil en Minas, 40 años).

“(…) no recuerdo mucho el detalle, pero me llamaba mucho la atención que se hacía mucha mención a que no se podía tender ropa de tal manera que quedará a la vista de la gente. Me llamó la atención porque es doméstico, pero esta ahí”. (Héctor, Profesor de Matemáticas, 50 años).

Aunque la situación previa estaba llena de dudas respecto a las condiciones objetivas de vivir en un condominio, la incorporación del Reglamento Interno a la vida rutinaria de los residentes cambiaba inmediatamente su posición inicial. Es más, en este punto ya es posible observar su percepción y posición respecto de las distintas normas que se han debatido hasta hoy.

“Si tu lees la reglas en general te das cuenta que no es nada nuevo sino que es el sentido común aplicado a una ley, la diferencia es que cuando alguien se le olvida o no lo quiere hacer la norma actúa, con el fin de que todo no se transforme en un despelote<sup>10</sup>”. (Carla, Dueña de Casa, 37 años).

“Las normas que más reconozco fue el pago de los gastos comunes y las otras creo que son parte del convivir o de sentido común relacionada con la convivencia y de las relaciones entre las personas”. (Manuel S., Ing. en Prevención de Riesgos, 51 años).

Más allá de las particularidades respecto a la administración de pago de cuentas, formación de directiva o disposiciones respecto del cuidado con el ante-jardín de cada

---

<sup>10</sup> Perder la organización interna del condominio.

vivienda, la principal responsabilidad que se le impone al Reglamento Interno es su capacidad de interceder en la convivencia entre los vecinos. De esta forma, el reglamento responde a las exigencias de comportamiento interno, cubriendo aspectos vinculados con; la tenencia responsable de mascotas, el uso de los espacios comunes, los accesos al condominio, la cancelación de gastos comunes, la formación y responsabilidades del Comité de Administración, la mantención de la seguridad, entre otros aspectos relevantes. De esta manera, debemos apreciar que la estructura del reglamento, basado en las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, están estructuradas por los propios vecinos lo que en cierta medida responde a las particularidades y necesidades del grupo humano. A pesar de esta aparente ventaja que representa la autoelección de normas, los individuos muestran resistencia en ciertos aspectos ligados al reglamento y lo que se expresa en divisiones y conflictos de convivencia.

“Cuando yo me vine a vivir aquí se notaron las diferencias, de la mitad para acá y la mitad para allá, y todo el mundo lo comentaba (...) y esas diferencias poco le aportan al condominio y es perjudicial para la convivencia”. (Myriam, Ing. Agrónoma, 38 años).

“Me vine a vivir al condominio y la directiva me explica la ley interna que tenían, me dicen que además debemos pagar gastos comunes e ir regularmente a las reuniones, ahí encontré todo complicado pero de a poco uno se acostumbra, aunque uno no este muy de acuerdo”. (Nira, Profesora de Inglés Jubilada, 67 años).

La percepción de la norma, ya reconocida como parte de la vida en condominio, propone una visión bastante desalentadora de la realidad interna, en este sentido la organización se califica como de “estricto orden” o “rígida”. A pesar de ello, se expresa la necesidad de mantener un sistema normativo de exigencias de convivencia pero sin olvidar que dichas disposiciones se deben mantener dentro de los límites objetivos de la realidad de las familias que componen el condominio.

### 7.1.2.- Valoración de las Normas

En el contexto del condominio, la valoración de la norma es de vital relevancia ya que forma un esquema de restricciones que condicionan la vida al interior, desde la regulación del espacio común y particular hasta las decisiones que se tomen en conjunto. A pesar de la preeminencia y legitimidad que ha logrado este elemento regulador, se mantiene la discusión acerca de los aspectos que regula, más aún, se cuestionan medidas aceptadas por los residentes y que luego se transforman en conflictivas.

“El asunto de la basura, en la villa que vivía antes teníamos un contenedor afuera y cuando tenías basura la botabas, pero acá la cosa es distinta tú tienes que acumular la basura y estar obligado a concordar con los horarios de la basura”. (Guillermo, Técnico Mecánico, 52 años).

“El tema de los ruidos molestos, es una norma lógica porque todos llegamos cansados y queremos descansar y no quiere que le metan ruido en la noche, y es necesaria sobre todo porque nuestras casas están bastante cerca”. (Guvier, Comerciante Jubilado, 77 años).

Es de especial relevancia este punto, la discusión en torno a las modificaciones y eventualmente cambios en la reglamentación es constante en las reuniones del Comité de Administración, muchas de las cuales terminan siendo rechazadas debido a que, en estricto rigor, estas medidas fueron convenidas por la comunidad: *“un residente expone su opinión acerca de la necesidad, particular, de reemplazar el pasto de su ante-jardín por cemento exponiendo su falta de tiempo y dinero para mantener dicho espacio (el cual forma parte de la fachada externa de su vivienda), ante ello el Comité de Administración y los asistentes a reunión rechazan la moción al ser tratado este punto con anterioridad y donde quedo estipulado como norma interna del condominio el mantenimiento obligatorio del jardín de cada vivienda”*<sup>11</sup>. Sin duda, una de los principales problemas en los que se ven envueltos quienes presiden el Comité de Administración es legitimar reunión tras reunión las medidas aprobadas, ya que su relevancia sustenta absolutamente la organización interna del condominio.

“(…) las normas son básicas para poder convivir en comunidad, y en la medida que las mismas personas se les fue educando o diciendo: mira si tú botas basura estas ensuciando tu propia casa, porque al final esto es compartido por todos”. (Gonzalo, Contador Auditor, 34 años).

---

<sup>11</sup> Observación Reunión Comité Administración, 22 de noviembre 2008.

“En el condominio con respecto a las normas yo digo que hay que cumplirlas (...) lo que pasa es que no están presentes en todo momento, y cuando hay algún problema hacemos aparecer los reglamentos internos”. (Manuel R., Jubilado Fuerza Aérea, 53 años).

La norma interna que dispone la organización de la vida de los residentes en el condominio se expresa para los vecinos como un medio para lograr una convivencia ordenada, pero no vinculada a las relaciones interpersonales sino a relaciones instrumentales. Por instrumental se hace referencia a situaciones ligadas al uso que se le da al espacio común del condominio contemplado en el Reglamento Interno, desde el mantenimiento del aseo hasta la cancelación de gastos comunes.

Para los entrevistados la función clave de las normas es su relevancia con el cuidado de la convivencia interna, a modo que existan reglas claras para el comportamiento óptimo del conjunto. Asimismo, denotan el respeto de las normas debido a que expresan la voluntad general de los vecinos y que cualquier medida contraria a las decisiones atenta a la democrática discusión y aceptación del reglamento interno, expresión máxima de la opinión de los individuos en el condominio.

### **7.1.3.- Percepción de la Participación**

Así como es relevante para el condominio las decisiones plasmadas en el Reglamento Interno, los es igualmente la participación del debate interno respecto a los temas que aquejan a dicha comunidad. En este sentido, el espacio concreto en la cual los residentes tienen un lugar para debatir es la Asamblea con el Comité de Administración: *“la asamblea involucra a todos los vecinos del condominio tanto propietarios como arrendatarios, estos últimos sin derecho a voto, en la cual se tratan todos los temas que el Comité en conjunto con los vecinos desean trabajar en la asamblea”*<sup>12</sup>. La reunión es el momento donde se concilian a través de una discusión abierta y democrática los temas más relevantes que acontecen al condominio a modo de organización.

“(…) las decisiones que se toman en la reunión son súper importantes, por lo menos yo que estoy en la casa me doy cuenta”. (Julia, Dueña de Casa, 30 años).

---

<sup>12</sup> Observación Reunión Comité Administración, 22 de noviembre 2008.

“(…) sino fuera por las reuniones estaríamos todos desordenados ya que vivimos encerrados juntos y no se podrían aguantar sin reglas o espacios como las reuniones para debatir los temas necesarios”. (Carla, Dueña de Casa, 37 años).

De esta manera, la reunión se establece como: un espacio de organización, un espacio de discusión, un espacio de decisiones y un espacio de confrontación.

La idea de la confrontación o participación conflictiva se percibe de manera negativa, ya que más que una intervención contraria con fundamentos se expresa como una provocación intimidante respecto de la asamblea en general o de un individuo en particular. Tanto la organización, la discusión o las decisiones son aspectos cruciales que debe enfrentar una asamblea, más aún cuando establece ciertos fines propuestos, no obstante el conflicto basado en la desaprobación de una opción a causa de motivos personales o que no involucran el sentido de la reunión, tiende a debilitar la confianza de la asamblea como medio de decisiones.

“En las reuniones siempre es un caos o una tensión en el aire porque de repente se llegan a molestar entre ellos y enojarse con otros, pienso que será porque no se respetan la forma de pensar, si al final todos somos diferentes”. (Nira, Profesora de Inglés Jubilada, 67 años).

“Hay veces que en lugar de valorar lo que la otra persona esta diciendo se evalúa la solución dependiendo de quien lo dice, si la relación con él no es muy buena de inmediato me voy en contra y se pierde la objetividad”. (Héctor, Profesor de Matemáticas, 50 años).

La percepción que tienen los vecinos respecto a la experiencia de la asamblea es bastante negativa y desalentadora por los motivos de la discusión, no existe una continuidad objetiva en el debate de los temas donde muchas veces se apelan a roces propios de la convivencia para desacreditar una opinión. Esta situación provoca un desgaste por parte de los individuos los que aseguran que su asistencia irregular a las distintas asambleas se ve fomentada por este tipo de situaciones.

A pesar de lo anterior, la asamblea responde de forma efectiva a la discusión en torno a temas de organización y decisiones que comprometen los proyectos del condominio. Además, forma parte de los pilares fundamentales para la producción de las bases de un sistema de interacción altamente abierto, y provee al mismo de límites para sus integrantes. Ciertamente que los procesos de comunicación, muy intensos, tratan de mantener un grado de objetividad y

legitimidad propias de un esfuerzo de organización básica, las cuales al experimentar contradicciones respecto a los fines contemplados producen fuertes cambios al interior de un sistema de interacción en formación.

#### **7.1.4.- Normatividad Implícita**

Como se menciona anteriormente, la conformación de un sistema de interacción requiere, en el caso de que lo necesite, de un medio para la organización y para el condominio esta condición es el Reglamento Interno que provee de la información necesaria para mantener un equilibrio objetivo de las relaciones entre los distintos individuos. Este orden es compartido por todos sus integrantes más allá de que individuos particulares se muestren contrarios a las medidas dictadas por las normas, sin embargo hay aspectos que escapan a la visión objetiva de la norma y se expresa a través de la doble contingencia o la percepción de quien percibe que es percibido por otro. En este punto hablamos de la normatividad implícita de los individuos al interior de un sistema de interacción como es el condominio.

“(…) para vivir tranquilo en un condominio la persona debe ser muy individualista, como que vive su propio mundo, porque sino pasa de condominio a conventillo, es decir, deja de ser lo que se espera o para vivir tranquilo”. (Rafael, Ing. Civil en Minas, 40 años).

“Debería haber un perfil de la persona que va a vivir en un condominio, porque tienes que vivir en comunidad y respetar al que vive a tu lado, no es tan fácil”. (Myriam, Ing. Agrónoma, 38 años).

El principal aspecto que adquiere relevancia para los entrevistados es la combinación Individualista-Tolerante, es decir, mantener un equilibrio entre la vida en el hogar y sus relaciones con los vecinos. Es importante mencionar la trascendencia de esta individualidad, ya que a partir de ella se establecen los límites de la convivencia. Si volvemos atrás, la importancia de la asamblea nos encontramos con los puntos de tensión que rompen, de cierta manera, la convivencia interna.

“Por problemas de convivencia hay gente que ha llegado al punto de querer irse y gente que ya se fue, yo creo que la tensión entre vecinos influye de tal modo y se ven reflejadas en la reuniones, donde se forman peleas y discusiones que no tienen razón de ser”. (Cecilia, Dueña de Casa, 43 años).

Un condominio tiende, aún siendo un sistema de interacción, hacia un sistema organizado de funciones con un alto nivel de complejidad interna, pero es en este punto donde la expresión de la interacción marca la diferencia ya que no posee un orden lineal o programado de sus actividades, sino que surge de forma espontánea<sup>13</sup> en virtud de la contingencia de la relación. Las consecuencias percibidas para los entrevistados se plasman en la falta de tolerancia en los debates de asambleas y la existencia de “grupos” al interior del condominio, los cuales forman propuestas contrarias con el fin de mantener el dominio del Comité de Administración. Esta actitud refleja una tensión interior que se canaliza en asambleas y en la constante discusión de propuestas o culpando a anteriores administraciones de errores en sus gestiones.

Aún cuando la tolerancia se pone a prueba, los entrevistados aceptan la existencia del conflicto como parte de la condición social, pero mantienen un juicio acerca de los episodios de tensión: *“aunque desconozco cuales son efectivamente los conflictos entre vecinos solo piense de que aquí son 41 casas, 41 familias, 41 dueños de casa que piensan todos de forma distinta, con sus costumbres y formas”* (Manuel S., Ing. en Prevención de Riesgos, 51 años).

Al identificar las condiciones los entrevistados expresan claramente dos aspectos que se deben tomar en cuenta: la idea de convivencia y el acatamiento de normas. La primera hace alusión a los aspectos más subjetivos de la interrelación al interior del condominio, en este sentido la visión de la convivencia se concentra básicamente en la capacidad de interactuar con los vecinos a través de la tolerancia<sup>14</sup>, valor que es muy deseable para el conjunto de entrevistados. Asimismo, el segundo aspecto tiene que ver con la naturaleza objetiva de las reglas, de su cumplimiento y aceptación, lo que demanda un esfuerzo particular para el residente al evaluar los derechos y obligaciones objetivas que debe cumplir. De esta manera, el residente debe mediar entre las expectativas particulares y las expectativas del condominio con el fin de equilibrar las condiciones normativas y de convivencia al interior del mismo.

---

<sup>13</sup> Por espontáneo se entiende una relación que surge en la propia interacción de un grupo de individuos y no como una situación repentina o impredecible.

<sup>14</sup> En este sentido, los entrevistados aprecian la tolerancia como la capacidad de “ponerse en el lugar del otro” y así poder entender la complejidad del otro sin poner ante ello un juicio en su forma de ser.

### 7.1.5.- Condicionamiento de las Interacciones

Cuando hablamos de condicionamiento estamos en presencia del catalizador que propone si la relación viene o no al caso, son las reglas de inclusión/exclusión que permiten adaptar al individuo a una relación, y en el caso de nuestra investigación, a condiciones normativas y de convivencia.

“Un cambio claro fue la relación más estrecha con los vecinos, el tema de las normas donde hay que entender que cuando uno toma decisiones constructivas o cambios a la fachada de la casa hay que consultar al condominio para ver si te dejan hacer el cambio o no, ese tipo de cosas”. (Gonzalo, Contador Auditor, 34 años).

La condición más importante para los entrevistados es entender la normatividad interna del condominio, debido a que esta tiene el poder de influir en las decisiones, por ejemplo, de construcción y mantenimiento externo de cada vivienda: *“La alteración de fachadas podrá efectuarse siempre que los cambios sean informados con las características del proyecto por medio escrito al Administrador del Condominio”*<sup>15</sup>. Más allá del caso expuesto, la norma pretende influir específicamente en el comportamiento de los residentes tanto en el dominio de los espacios comunes como en algunos aspectos particulares, principalmente en los cambios en la fachada de la vivienda o ampliación de la misma. Las solicitudes deben ser sometidas a evaluación del Comité de Administración, y si el caso lo amerita, de los vecinos del condominio. Este proceso, ha la fecha aceptado por la comunidad, forma parte de los mecanismos a los cuales se ven sometidos los residentes frente a la organización interna del condominio.

“(…) yo hice un cobertizo para lo cual tuve que presentar una maqueta a la administración del condominio y a la asamblea de los co-propietarios y luego de ello me lo aprobaron, todo porque no se puede perturbar la estética del condominio”. (Héctor, Profesor de Matemáticas, 50 años).

“Los condicionamientos exitosos a partir de los cuales se logra posteriormente lo posible, pueden originar efectos de limitación” (Luhmann, 1998, p. 46). La limitación es el principal reflejo de la norma, es más, un buen análisis de la interacción de individuos dentro de situaciones tan complejas como es vivir en condominios debe contemplar que el control

---

<sup>15</sup> Reglamento Interno del Condominio Alto La Cruz II, capítulo 4 “Normas Comunes”, apartado K, página 4.

social interno es la base para el logro de una organización residencial como esta. Y aunque anteriormente se hacía referencia a los aspectos implícitos que involucran vivir en un condominio, el individualismo y la tolerancia de la convivencia, es muy relevante agregar los condicionamientos como parte del análisis. En este sentido, el control no está dado exclusivamente por la norma sino que a todos los individuos que componen el condominio, es un modelo democrático de organización social con una fuerte incidencia del juicio público.

“Hace un tiempo atrás se pidió subir el tubo de las chimeneas por el tema de los humos y como nosotros teníamos, tuvimos que hacerlo, pero en un momento dado nos sentimos que nos estaban hostigando los vecinos a nosotros, si incluso nos sacaron fotos”. (Julia, Dueña de Casa, 30 años).

A modo de síntesis, se puede señalar que para los residentes del condominio la existencia de condicionantes, explícitas e implícitas, involucran un esfuerzo que pone a prueba la convivencia interna, la que principalmente se ve afectada a través del conflicto entre vecinos. Aquí es donde el juicio público y la presión social se percibe a través del “hostigamiento” de quien no cumple la norma, es más esta situación se ve agravada en las asambleas lugar donde se expresa el descontento frente al vecino afectado.

Sin embargo, la presencia del conflicto social directo se ve compensada por las posibilidades del residente a poder disfrutar de un espacio controlado de lo que ocurre fuera del condominio, ofreciendo tranquilidad y seguridad como los principales valores de la vida al interior de esta urbanización cerrada.

## **7.2.- Distinción Sistema/Entorno**

La Distinción permite establecer límites de sentido entre un sistema y el entorno, por lo que la relación entre los distintos elementos queda situada en el contexto de un sistema. En el caso de la investigación, hablamos de conocer a través de los residentes los límites sociales que permiten marcar la diferencia con el entorno. De lo anterior, se busca describir el conocimiento que los residentes tienen respecto a los límites y como estos son percibidos en su vida diaria.

### 7.2.1.- Diferenciación del Espacio Propio

La diferenciación es el proceso de distinción contingente que permite a los sistemas de interacción hacerse de límites que permitan la relación. Es importante recalcar que la limitación de los sistemas de interacción pueden ser mínimos temporalmente, es decir, breves como una conversación de pasillo o pueden articular un sistema interno de expectativas más estructuradas basadas en la organización de sus elementos, como las relaciones al interior de un condominio. De este modo, la diferenciación observada comprende específicamente la que es percibida por los entrevistados en relación a su vivienda al interior del condominio.

“Los límites son mis panderetas y las rejas de mi ventana, aquí vivo en mi metro cuadrado respetando el espacio de mis vecinos y nos fijamos bastante en no molestar y quedarnos dentro de los límites de mi casa”. (Manuel R., Jubilado Fuerza Aérea, 53 años).

“Los límites están demarcados por lo metros cuadrados que uno tiene y que te da la constructora, no es nada más que eso, y aunque el patio delantero no este cerrado es parte mío y no del condominio” (Manuel S., Ing. en Prevención de Riesgos, 51 años).

La delimitación habitual que diferencia una vivienda de otra a través de un espacio físico claramente observable es la división que los entrevistados expresan como el primer límite. Este se compone básicamente por panderetas que circunscriben los metros cuadrados de una vivienda respecto de otra, lo que habitualmente observamos en todas las viviendas, sin embargo este límite se extiende hasta la fachada de la vivienda dejando libre de bloqueo físico al patio exterior.



*“Tal como podemos apreciar en la fotografía, el ante-jardín de cada vivienda se presenta sin rejas y con un particular acento en el mantenimiento de las áreas verdes, además de ello se puede observar la estética común de cada vivienda, que a simple vista, proyecta una visión de armonía y tranquilidad” (Observación de un Día Cotidiano al Interior del Condominio Alto La Cruz II, 15 de diciembre 2008).*

Fotografía 2: Ante Jardín, Interior del Condominio Alto La Cruz II (2008)

El espacio propio se define como la delimitación espacial evidente que separa una vivienda de la otra, a pesar de que no existe a simple vista una separación marcada, los individuos establecen los límites a partir de las divisiones concretas: murallas. No obstante, los entrevistados expresan que dicha delimitación se vuelve difusa al determinar el espacio del “ante-jardín” debido a que este no se presenta cerrado sino libre para quien circula en los alrededores del condominio. Junto con ello, la exposición frontal de las viviendas pueden ser observadas con total claridad, lo mismo ocurre desde el interior de las casas.

Ante la indeterminación del espacio anteriormente señalado, los entrevistados expresan su necesidad de proyectar los límites y dimensionarlos imaginariamente. Del mismo modo, se busca el reconocimiento del ante-jardín como un espacio “no común para el condominio”, es decir, que no forma parte del dominio público de los residentes del condominio.

“(…) si bien mi ante-jardín no posee una reja que impida el acceso de las personas, uno proyecta su pandereta hacia el ante-jardín y pone su límite, la verdad es que técnicamente es así pero en la práctica uno puede pisar el jardín de todas las casas”. (Rafael, Ing. Civil en Minas, 40 años).

Los límites imaginarios se perciben como una proyección que segmenta el espacio más allá de la existencia o no de una barrera concreta, y si bien la proyección imaginaria se refiere a un espacio real, es frecuente ver como los entrevistados se refieren al “respeto del espacio propio” como la base principal del cuidado de dicho límite.

“(…) bueno yo tengo una buena convivencia con mis dos vecinos, donde yo respeto el espacio de ellos y ellos respetan el espacio mío”. (Cecilia, Dueña de Casa, 43 años).

La existencia de barreras, sean éstas reales o imaginarias, ponen de manifiesto la capacidad de cada individuo en maximizar sus opciones de control respecto de su espacio, a fin de diferenciar lo propio de lo común. Son las fronteras selectivas que responden a la confianza y el respeto que los propios residentes del condominio establecen entre ellos las bases esenciales de todo límite al interior del condominio.

## 7.2.2.- Diferenciación del Condominio hacia el Exterior

Un sistema se constituye mediante una operación de distinción donde se pone de relieve el sistema en relación con un entorno, es decir, la existencia de un entorno para el condominio es la condición esencial que permite la construcción de límites para el sistema. El reconocimiento de límites permite establecer que existe “lo otro”, en este caso, el entorno de la ciudad.

Tal y como lo pudimos apreciar anteriormente, el principal aspecto divisorio reconocido por los entrevistados es la reja y los muros del condominio.



Fotografía 3: Reja de Entrada, Condominio Alto La Cruz II (2008)

*“La principal función que cumple el portón es de control de quién puede acceder al condominio (un filtro) y como seguridad. Este último punto cobra relevancia al saber que el condominio no cuenta con guardias o conserje que resguarde la entrada al condominio”.* (Observación de un Día Cotidiano al Interior del Condominio Alto La Cruz II, 15 de diciembre 2008).

La reja como frontera expresa toda la confianza de los entrevistados en la seguridad buscada al momento de comprar una vivienda en un condominio, igualmente es el elemento objetivo que representa fielmente el concepto de condominio. Los elementos que diferencian al condominio le proveen al mismo su constitución como tal, más allá de las vivencias internas de los entrevistados en términos de convivencia, es la reja y los muros lo que da significado al condominio.

*“La reja demarca la frontera donde yo compre y donde yo convivo con otras personas y marca un área de convivencia común”.* (Manuel S., Ing. en Prevención de Riesgos, 51 años).

*“Las fronteras son las rejas, si se cierran las rejas yo me considero que estoy en otro país, porque es egoísta ya que no dejo pasar a nadie”.* (Guvier, Comerciante Jubilado, 77 años).

La reja no solo diferencia sino que constituye un espacio interno del cual se desprende un sistema de interacciones particulares, forma un área de convivencia restrictiva-exclusiva

marcada principalmente por el control de acceso y la exclusión absoluta de lo público que crea la ciudad. En cierta forma, es un lugar que a través de una distinción clara con el entorno estructura un sistema de relaciones que excluye contacto público con la ciudad a través del control de los accesos, lo que a su vez permite decidir e identificar que puede ingresar y en que medida puede intervenir en el espacio.

Las consecuencias percibidas de las fronteras se concentran básicamente en dos aspectos: la seguridad que proveen estos límites y la percepción de separación respecto a la ciudad.

“La ventaja de vivir en condominios es la seguridad, de saber que vas a vivir entre dos perímetros bien cerraditos y eso es mejor cuando se tienen niños, da tranquilidad familiar”. (Julia, Dueña de Casa, 30 años).

“Si tu ves al condominio desde el aire es como si no fuéramos de la ciudad, aunque somos de La Cruz, con las rejas esto parece más a una isla en la ciudad”. (Nira, Profesora de Inglés Jubilada, 67 años).

En cuanto a la seguridad esta se refiere al concepto de tranquilidad y en menor grado a temas vinculados con la delincuencia. Este último aspecto vinculado al crimen se ve disminuido por la cercanía que tiene el condominio respecto a la Tenencia de Carabineros de La Cruz: *“En un pequeño recorrido por las calles aledañas al Condominio Alto La Cruz II me encuentro, a pocos pasos, con la Tenencia de Carabineros de la ciudad. Está se encuentra ubicada en la calle 21 de mayo y esta separada a menos de una casa del condominio, es más el transito de carabineros por el sector es bastante continua<sup>16</sup>”*. A pesar de su ubicación privilegiada, los entrevistados se refieren al condominio como una “isla, burbuja o cárcel” al referirse a la separación que tienen respecto de la ciudad. Los sujetos se perciben como ajenos a la realidad de la ciudad de La Cruz, no comparten espacios comunes y observan que las distancias se acrecientan cada vez que las medidas de seguridad aumentan y existe un menor contacto con lo que pasa en el entorno. En este sentido, la división con la ciudad es percibida de manera objetiva principalmente por el amurallamiento del condominio y también subjetivamente respecto a la interacción social al interior del condominio, la cual es menos

---

<sup>16</sup> Observación de los Alrededores del Condominio Alto La Cruz II, 20 de noviembre 2008.

variada y no permite el acceso fluido de los habitantes de la ciudad a las dependencias del condominio.

### **7.2.3.- Sentido de Pertenencia**

La pertenencia a una ciudad no es reductible a la mera jurisdicción a un territorio sino que esta involucrada la determinación por parte del individuo a “formar parte activa” de la vida en el grupo, comunidad o ciudad, como es el caso de esta investigación. A través de esta vía, los entrevistados al ser consultados respecto a su identificación con la ciudad de La Cruz estos se muestran bastante ajenos expresando que no mantienen algún tipo de vinculación con ella, más allá de las responsabilidades con la municipalidad ligadas principalmente con el pago del retiro de basura domiciliaria. De ello se desprende que en sus repuestas no exista un lazo con la ciudad o que si existe es solo administrativa, es decir, que el condominio se ubique dentro de los límites de La Cruz.

“(…) nosotros no tenemos ninguna relación con la ciudad, como que no somos parte de nada, incluso mi hijo menor sigue pensando de que esta en Quillota”. (Guillermo, Técnico Mecánico, 52 años).

“Siento que formamos parte de La Cruz, pero porque estamos acá (...) a veces me siento más de Quillota porque están todos los servicios, todo lo que tu necesitas esta en Quillota”. (Myriam, Ing. Agrónoma, 38 años).

Para los entrevistados la ciudad es vista como “el lugar donde se ubica su residencia” y no responde a sus demandas particulares relacionadas con actividades de consumo o de servicios. Esta situación es provocada principalmente por la falta de servicios que ofrece la ciudad para satisfacer este tipo de demandas, para lo cual los individuos se ven con la necesidad de buscar una ciudad de referencia que resuelva este tipo de situaciones.

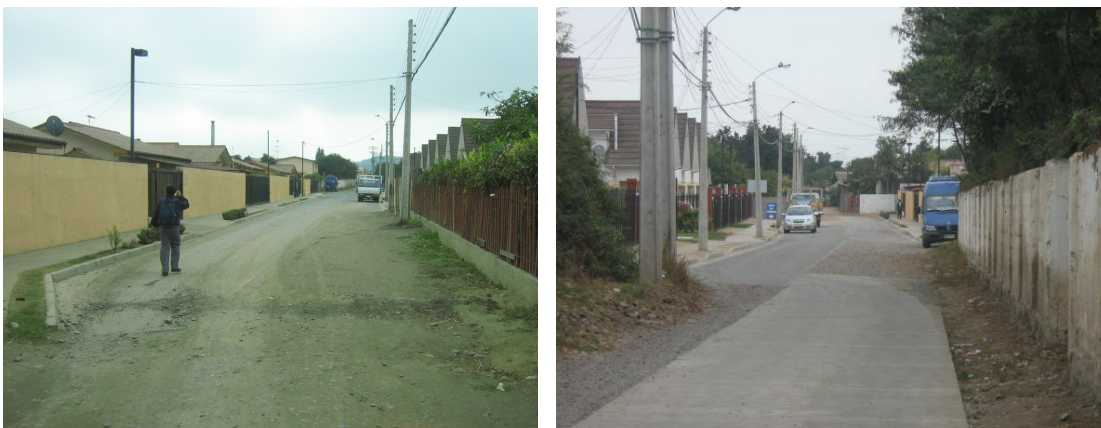
Los habitantes del condominio expresan que a falta de una identificación directa con la ciudad de residencia actual buscan en ciudades como Quillota y La Calera la solución de sus necesidades de consumo y servicios.

“Bueno, en Quillota pago mis cuentas, las compras del supermercado, ropa y otras cosas. Voto en Quillota y me preocupan los temas de Quillota, digamos que todas las cosas necesarias las realizo en Quillota y La Cruz es para dormir”. (Carla, Dueña de Casa, 37 años).

“Yo diría que los lugares de referencia podrían ser Quillota o Calera y en el peor de los casos si uno quiere hacer otras cosas sería Viña”. (Gonzalo, Contador Auditor, 34 años).

La ciudad de referencia actúa como posibilitador de las actividades cotidianas relacionadas con las necesidades básicas de los residentes del condominio, de ello se desprende la valoración positiva que tienen respecto a la ubicación del condominio que los sitúa “distantes del ruido de la ciudad, pero cercanos a los servicios que ellas ofrecen”. La Cruz se transforma en un pequeño oasis para el descanso y por su ubicación equidistante entre las ciudades de Quillota y La Calera le otorga un valor residencial mayor.

Aún cuando existe una valoración positiva en términos de ubicación estratégica, La Cruz se percibe para los entrevistados como una ciudad rural de residencia en la cual el condominio se presenta como un elemento de renovación urbana en el entorno de la ciudad. Aquí el condominio es calificado como positivo al cambiar el aspecto estético del sector, debido a que su construcción expresa los valores de la nueva ciudad moderna y que su integración en el contexto del sector se ve beneficiada al incorporar luminarias y pavimento en calles que históricamente nunca se han implementado: *“al recorrer la calles aledañas al condominio (Calle Caracoles) me acerco a un vecino que vive en el entorno del condominio y le pregunto ¿si ha visto cambios en el sector por motivos de la llegada del condominio?, quien responde que nunca habían tenido una calle pavimentada ni luces en el pasaje y que sino hubiese llegado un condominio posiblemente seguirían sin estos servicios<sup>17</sup>”*.



Fotografías 4-5: Calle Caracoles, parte posterior del Condominio Alto La Cruz II (2008).

<sup>17</sup> Observación de los Alrededores del Condominio Alto La Cruz II, 20 de noviembre 2008.

#### 7.2.4.- Percepción del Límite

Como se ha presentado en los resultados, la distinción entre condominio/ciudad son esenciales al momento de articular un sistema controlado respecto de su entorno, toda vez que el modelo de urbanización como el condominio expresa claramente la desvinculación espacial de lo que lo rodea.

Aunque más allá de lo evidente que puede expresar la “reja” como límite, están las percepciones que los residentes entrevistados expresan en el caso de los límites internos (normas) y de que manera éstas se expresan en la convivencia diaria en el condominio.

“El primer límite que uno debe saber es lo relacionado a las normativas de seguridad, por ejemplo, si tu vives de manera individual es la persona la que es responsable de su seguridad pero en cambio aquí en el condominio nosotros debemos responder de forma comunitaria”. (Héctor, Profesor de Matemáticas, 50 años).

El factor normativo interno aunque es expresado como un elemento que demarca las relaciones al interior del condominio en términos formales, la percepción del límite como elemento generador de tranquilidad y seguridad sigue prevaleciendo en la opinión de los entrevistados.

“Lo más importante es la tranquilidad para mí, donde yo se que voy a salir y mis niños van a estar bien aquí. A mí me da mucha tranquilidad y seguridad vivir en el condominio, me siento más resguardada”. (Cecilia, Dueña de Casa, 43 años).

La expresión de resguardo y protección del ambiente es lo que genera la percepción de seguridad, por ello el control del acceso es determinante: *“No se permitirá el acceso al Condominio a vendedores, encuestadores, etcétera, con excepción de quienes sean expresamente autorizados, en cuyo caso tendrán acceso solamente a la casa que visite. Cuando esta persona termine su visita el copropietario deberá dejarlo a la salida del condominio, a fin de que no acceda directamente a otras casas”*<sup>18</sup>.

A pesar de que el condominio no cuenta con un sistema de seguridad privada (guardias, alarmas o electrificación del perímetro), el resguardo se genera desde la comunidad

---

<sup>18</sup> Reglamento Interno del Condominio Alto La Cruz II, capítulo 1 “Del Acceso al Condominio”, apartado F, página 1.

para la comunidad. Las normas impulsan el mantenimiento del orden desde los propios residentes a fin de que la preocupación sea compartida, siendo el control de las visitas y de los accesos misión de cada copropietario cumplir.

### **7.3.- Interacciones**

El objetivo persigue identificar las vinculaciones que los residentes tienen al interior y con el entorno, entendido desde la observación de un sistema de interacción cuya característica es la movilidad y menor rigidez respecto de los límites, asumiendo que un condominio esta en el contexto de la ciudad y depende de ella.

#### **7.3.1.- Interacción al Interior del Condominio**

*“Los sistemas de interacción tienen límites claramente determinados o, en todo caso, determinables que incluyen todo aquello que pueda ser tratado como físicamente presente y, cuando sea necesario, sean capaces de decidir entre los presentes qué hay que tratar como presente y qué no”* (Luhmann, 1998, p. 369). El “estar presente para el otro” de forma corporal es lo que marca una diferencia exclusiva en la decisión, la posibilidad de conocer a través de la percepción primaria esta anclada en el contacto físico en un sistema de interacción como el condominio.

Toda vez que los entrevistados enuncian palabras como burbuja o isla para hacer referencia a su percepción del condominio, estamos en presencia de la distinción externo/ interno que determina su campo de interacción y reconocimiento, además, del tipo de espacio en cual se ven enfrentados a interactuar. Tal y como se hacia referencia en el capítulo anterior, el condominio distingue un área físicamente determinable el cual demarca un espacio interno respecto del entorno (en este caso el sector donde se encuentra el condominio) que a su vez permite una vida interna que excluye la intervención externa. Empero, la presencia de un espacio interno de convivencia común no asegura la existencia de una relación entre individuos, aún cuando exista una presencia física.

“En mi caso la relación con los vecinos era bastante poca cuando trabajaba, ya que llegaba a puro dormir, además no tengo hijos y creo que los niños hacen que los padres se junten más, cosa que a mi no me pasa”. (Myriam, Ing. Agrónoma, 38 años).

Aunque los entrevistados tienen una primera impresión positiva respecto de cómo ven a sus vecinos en general, se destaca que sus interacciones están en función de cuánto comparten los individuos en común, los que van desde sus características como padres o por impresiones formadas respecto de sus vecinos. Pero existe un elemento específico y que cobra relevancia para los entrevistados que es el reconocimiento de sus vecinos más cercanos, aquí se hace mención a vecinos que comparten dentro de una división marcada por las etapas de la construcción del condominio<sup>19</sup>.

### Mapa 3

*Imagen del Condominio Alto La Cruz II y la división de su construcción por etapas*



Fuente: Google Earth (2008).

En el espacio dividido interno los residentes establecen sus interacciones y definen su red de colaboración, la cual permite establecer una definición subjetiva del concepto vecino y amistad. El primero hace referencia a una colaboración mutua en la búsqueda de solucionar problemas cotidianos del condominio o personales, donde se debe tomar en cuenta la disposición del sujeto al compartir con los otros sin que ello entorpezca la sana convivencia de los demás residentes del condominio. La amistad, por otro lado, tiende a una vinculación más

<sup>19</sup> La primera etapa fue entregada a finales del 2004 y la segunda etapa fue entregada a mediados del 2005.

intensa y que se inicia cuando los individuos comparten gustos o actividades comunes (laborales, vocacionales, familiares, etcétera). En este sentido, el principal lazo de amistad se expresa a través de los hijos, los cuales unen a los padres desde sus vivencias familiares.

“Ponte tú, yo tengo amistades aquí a través de mis hijas ya que al jugar con otras niñas uno de rebote conoce a los padres de esas niñas y se terminan creando vínculos, ahora son tus amigas y todo por los niños”. (Julia, Dueña de Casa, 30 años).

Aunque la amistad entre padres es el más común al interior del condominio, los residentes expresan que la vinculación o “el primer encuentro” entre vecinos es determinante en la posibilidad de relación. Por ello la atribución de características tanto negativas y positivas de un grupo, en este caso vecinos por etapa de construcción del condominio, responde a la primera impresión formada por los individuos que condiciona la disposición con el conjunto.

“Los vecinos que viven cerca de mí son súper amables y simpáticos, pero la gente que vive en la primera etapa del condominio son como pesados y despectivos, no te saludan y en las reuniones son siempre ellos los que arman los problemas”. (Nira, Profesora de Inglés Jubilada, 67 años).

A pesar del condicionamiento, los residentes comparten un espacio común que les permite establecer un contacto entre los vecinos los que se transforman en áreas importantes para actividades internas como celebraciones de fiestas patrias, navidad o halloween. Las situaciones de encuentro diariamente se presentan de modo espontáneo entre los residentes principalmente en la entrada al condominio.

“Con los vecinos me encuentro cuando estoy regando el jardín o cuando ellos llegan del trabajo y conversamos, como con Max, y luego sale el vecino y el otro y así terminamos conversando en la calle de las cosas que pasan”. (Guvier, Comerciante Jubilado, 77 años).

“Me encuentro en la noche como a las 9 cuando llegó del trabajo o los días domingo conversamos en las casas o de repente hacemos unas carnes, pero siempre surge así como sin organizarse, pasa nomás”. (Manuel R., Jubilado Fuerza Aérea, 53 años).

Sin duda que la existencia de espacios comunes se expresa como un posibilizador respecto de las relaciones que pueden establecer los vecinos del condominio, así como es la Plaza el espacio público por excelencia en el cual comparten todo tipo de individuos en la

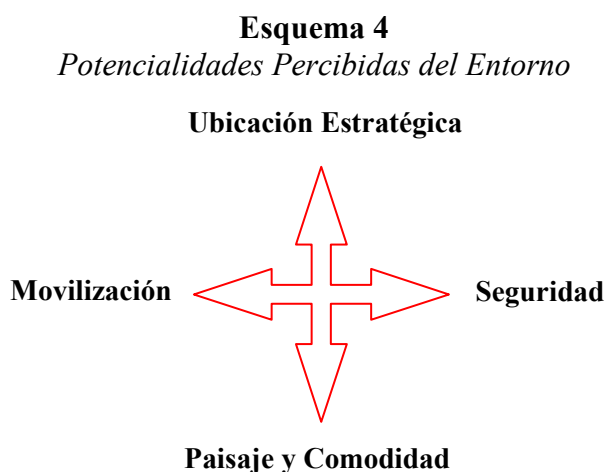
ciudad, el espacio interno privado controlado provee a los residentes del condominio la posibilidad de encuentro e interacción social.

### 7.3.2.- Entorno: Percepción del sector fuera del Condominio

Si bien las interacciones al interior del condominio son un aspecto relevante principalmente por la falta de información respecto al tema, la manera de cómo “desde dentro” los residentes perciben el entorno se transforma en esencial para la confianza particular del condominio.

“Mira la percepción son varias, una es que buscábamos un sector tranquilo y con más verde, segundo un tema más estratégico que es la ubicación donde estas cerca de carreteras y de ciudades como Quillota y Calera, además de estar cerca de Carabineros”. (Gonzalo, Contador Auditor, 34 años).

Para los entrevistados las potencialidades del sector se concentran en los siguientes elementos: i) accesos y ubicación, ii) cercanía con ciudades (Quillota, La Calera, Viña del Mar, Valparaíso y Santiago), iii) tranquilidad, iv) naturaleza, v) Seguridad Pública, vi) movilización o transporte y vii) pequeño comercio.



“El sector es una mezcla extraña, porque sales y te encuentras con la calle donde esta toda la locomoción hacia Quillota, Calera, Viña del Mar y Santiago, tienes una carretera que pasa atrás del condominio, pero luego miras las casas y el entorno que esta lleno de árboles, gente en bicicleta al trabajo y mucho campo aún”. (Carla, Dueña de Casa, 37 años).

Las potencialidades se ven entremezcladas y contrastadas con la realidad de una ciudad principalmente agrícola por historia, de calles estrechas y sin asfaltar. En esta realidad contrapuesta de un condominio que representa a un modelo globalizado del mercado

inmobiliario situado en una ciudad con fuertes tradiciones rurales pero cercana a urbes representativas para los entrevistados, son condiciones que hoy en día son valorizadas dadas por estas características privilegiadas.

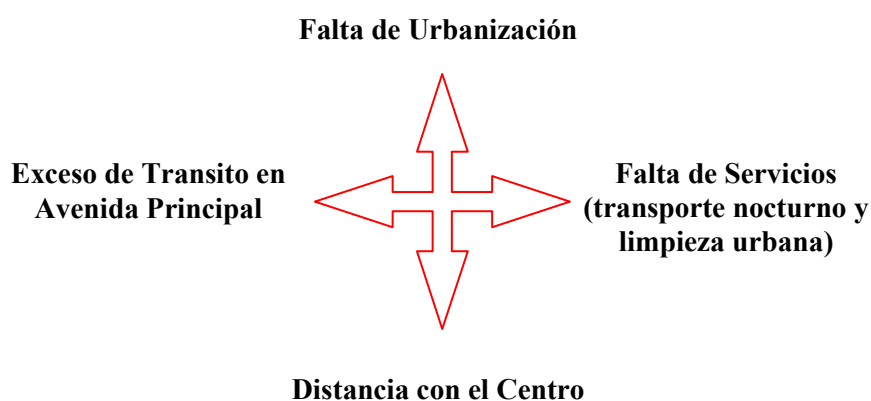


Fotografías 6-7: Callejones y Casas Quinta por Av. 21 de mayo, Entorno Cercano del Condominio Alto La Cruz II (2008).

Más allá de la llegada de condominios a la ciudad de La Cruz, es posible aún poder observar los pasajes antiguos al interior del área urbana de la ciudad. Asimismo, los pequeños productores agrícolas permanecen en el centro de la ciudad junto a las nuevas urbanizaciones, permitiendo establecer los contrastes entre lo rural y lo urbano<sup>20</sup>.

Esta condición rural de La Cruz es además percibida por los entrevistados como una característica que presenta a la ciudad como desprovista de elementos vinculados al orden urbano: i) falta de urbanización, ii) avenida principal muy transitada, iii) falta de servicios, iv) distancia con el centro de La Cruz, v) falta de movilización nocturna y vi) suciedad.

**Esquema 5**  
*Debilidades percibidas del Entorno*



<sup>20</sup> Observación de los Alrededores del Condominio Alto La Cruz II, 20 de noviembre 2008.

Aunque las debilidades percibidas se expresan a través de las carencias en equipamiento y servicios urbanos respecto del sector en comparación con la realidad del condominio, los entrevistados perciben que esta falta de orden urbano se debe principalmente a las características rurales de la ciudad en la cual el condominio es un ejemplo de urbanización y que permite establecer comparaciones.

“(…) el hecho de que hallan llegado condominios a la ciudad es bueno porque le sube el nivel de urbanización, ya que antes todos los caminos eran huellas de tierra y ahora son de pavimento y con veredas, ahora la cosa es diferente”. (Manuel R., Jubilado Fuerza Aérea, 53 años).

Aunque se manifiesta la falta de urbanización como un debilidad de la ciudad, esta tiene una relación directa con la percepción de carencias en el equipamiento de la ciudad y no restando valor a las cualidades urbano-rurales que posee La Cruz. En definitiva, son las características que mezclan la naturaleza del campo y la ubicación estratégica los principales aportes que hacen del sector un lugar valorado por los residentes.

### **7.3.3.- Entorno: Percepción de vecinos fuera del Condominio**

Los residentes del condominio tienen un conocimiento difuso de las poblaciones y los habitantes que viven en los alrededores, los que a su vez no representan un interés significativo de lo que ocurre fuera del condominio. A pesar de ello, los entrevistados distinguen claramente a los vecinos del sector estableciendo la existencia de una gran variedad de clases sociales que conviven en un mismo espacio, percepción que establecen a partir de las viviendas.



Fotografías 8-9: Fachadas de Viviendas por Av. 21 de Mayo, entorno del Condominio Alto La Cruz II (2008).

“Cuando uno sale ve casas con una fachadas impresionantes como la casas patronales antiguas y uno nota que existe gente adinerada. Pero tu ves la casa que esta al lado y se esta casi cayendo y son como de una pobreza rural, es un sector extraño donde convive mucho tipo de personas”. (Julia, Dueña de Casa, 30 años).

Al mismo tiempo, los entrevistados observan en sus vecinos del sector que la mayoría son de la tercera edad vinculados a trabajos agrícolas o dueños de almacenes y panaderías cercanas. Este grupo de habitantes es el más conocido por los residentes del condominio dado por su actividad comercial y por la estrecha cercanía amistosa existente. Junto con ello, se sostiene que en general los habitantes del sector son gente sencilla, trabajadora y amistosa, los que ciertamente no representan alguna amenaza para el condominio.



Fotografías 10-11: Gente y almacén de La Cruz por Av. 21 de Mayo, Entorno del Condominio Alto La Cruz II (2008).

“(…) yo te diría que casi un 100% es pura gente trabajadora, en distintos niveles de trabajo. Aquí tu no ves, por ejemplo, cabros en una esquina tomando o sin destino, ves a estudiantes, gente que esta trabajando o que tiene una actividad”. (Rafael, Ing. Civil en Minas, 40 años).

En términos generales la percepción de los entrevistados se manifiesta positiva respecto de los vecinos, en cuanto no son amenaza para la vida del condominio, y además, son el factor principal que otorga tranquilidad al sector.

## **8.- Análisis de la Investigación: El Sentido**

En el marco de la investigación, para cumplir los objetivos propuestos se trabajó con los relatos de los residentes del Condominio Alto La Cruz II a partir de tres ejes de análisis. El primero de ellos, refiere a la estructuración normativa-organizativa que establecen los residentes del condominio desde una definición de la norma y sus implicaciones en la convivencia interna. El segundo eje en cambio, aborda las percepciones que los entrevistados han elaborado respecto de los límites que los diferencian de su entorno social. Finalmente, el tercer eje permite identificar la percepción de los residentes respecto de sus interacciones al interior del condominio y con su entorno.

Asimismo, a lo largo de la investigación se han expuesto los principios básicos que gobiernan el caso de la comunidad cerrada estudiada: la auto-elección de normas, la diferenciación establecida entre lo interno/externo y la percepción del entorno en base a sus oportunidades de ubicación estratégica, no así como un espacio de convivencia. De esta forma, la significación particular del espacio y la trascendencia del compartir en dicho espacio esta gobernado por este tipo de señales que segregan a una comunidad al interior de si misma, a través de una estructuración lógica recursiva que proporciona las condiciones de vida al interior del condominio.

En base a dichos principios, los individuos se adaptan y reelaboran su percepción de la ciudad como un espacio de convivencia activa, estructuran una razón compartida al interior del condominio respecto de la función que cumple hoy el entorno y hasta que punto lo exterior puede ser una posibilidad para este nuevo modo de vida. Es en este punto donde surge la primera distinción: ¿qué representa el entorno para la vida del condominio?, aunque esta pregunta a simple vista razona una reevaluación de lo exterior apunta, más bien, a la conformación de un sistema particular con una simbología objetiva y subjetiva que se ve enfrentada a un entorno siempre en un cambio constante. Su simbología objetiva más evidente es su amurallamiento que le permite ser “burbuja” en un espacio, es un límite que diferencia entre un dentro/fuera o público/privado y que expresa una determinación en la forma de vida residencial excluyente. De lo anterior, estamos ante un modelo residencial llegado del

mercado inmobiliario globalizado norteamericano (*gated communities*) que ha masificado este tipo de construcción residencial hacia las principales países de Latinoamérica: “*La otra subcategoría está asociada a barrios cerrados de gran extensión, que en la literatura anglosajona son descritos como verdaderas nuevas ciudades que constituyen una expresión clara de los procesos de suburbanización que ocurren en dicho país. En esta categoría la seguridad y presencia de espacios de ocio se entremezclan para conformar la motivación fundamental que tienen los habitantes de estos lugares para vivir en ellos*” (Borsdorf e Hidalgo, 2004, p. 22). Aunque el caso documentado en esta investigación no es de una urbanización de gran extensión, si forma parte de un proceso de suburbanización que acoge una demanda residencial de la conurbación Quillota-La Cruz-La Calera-Hijuelas, consigo mismo la ciudad logra atraer inversiones inmobiliarias que masifican, poco a poco, de urbanizaciones cerradas a La Cruz<sup>21</sup>.

Como se señalaba en la cita anterior, tanto la seguridad como el espacio para el ocio se transforman en lo atractivo, y finalmente, en la herramienta simbólica de captación de consumidores más efectiva, atendiendo las áreas más sensibles en la oferta publicitaria: i) seguridad, ii) conveniencia económica, iii) ubicación, iv) exclusividad y v) estilos de vida.

Sin embargo cuando estos aspectos señalados en la simbología objetiva y subjetiva nos acercan a un conocimiento global respecto de los barrios cerrados, ciertamente estamos en la periferia de un fenómeno que a todas luces a iniciado un nuevo proceso de cambio al interior de la ciudad, así como los Mall han desplazado la centralidad de las Plazas públicas, los condominios cerrados están reorientando el concepto de barrio encapsulando a los individuos y condicionándolos a un espacio limitado.

### **8.1.- La estructuración subjetiva de “lo interior”**

El marco de referencia de todo condominio para el logro de una organización es la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 que propone las principales disposiciones de orden interno y administración del terreno de dominio común y particular de cada copropietario. Antes de la seguridad, los estilos de vida o los espacios de reunión y ocio está presente un

---

<sup>21</sup> Ver cuadro 12: Condominios de más de 15 viviendas existentes en la comuna de La Cruz (2005-2009), p 50.

marco regulatorio que dispone de derechos y deberes a los residentes, los cuales son la base de toda convivencia interna. A partir de esta ley los residentes pueden establecer los lineamientos para un Reglamento Interno que responda a las exigencias particulares del condominio, el cual se logra a través de la participación de los propios vecinos en una suerte de “autoelección de normas”. De esta manera, la construcción de un sistema de interacción requiere de información capaz de relacionar a los distintos individuos que comparten un espacio de interrelación común, es así que las normas internas se le confieren dichas funciones.

Ahora bien, el contenido de la información demanda de un medio, en este caso la comunicación, y de la posibilidad de la negación o contingencia, es decir, necesita de un entorno al cual negar para estructurar los límites de un sistema basado en la interacción. Es en este punto donde surge la subjetividad para mantener el equilibrio interno del condominio, para lo cual los individuos se ven en la obligación de realizar una elección: mantener la privacidad y exclusividad del condominio a través de una serie de pautas de comportamiento basadas en el reglamento interno que rechazan toda interferencia exterior o aceptar al entorno como elemento constituyente en la forma de vida al interior del condominio. Las posibilidades representan los caminos de elección y de ello depende el tipo de relación con el entorno que se establezca.

Si bien no está en manos de los individuos que viven en un condominio responder a la elección planteada anteriormente, ya que aceptan este modelo de vida, es posible ver como se definen las posibilidades y en virtud de la cual los productores de este tipo de modelos de residencia se han inclinado por aquella que resguarda la privacidad y exclusividad negando lo externo. Por ello la premisa inicial que impulsa a los individuos a elegir una urbanización cerrada es la búsqueda de diferenciación respecto del entorno o la “**automarginación**”, con la posibilidad de tener servicios a disposición exclusiva de los vecinos del condominio como son la seguridad, espacio de ocio, entre otros.

La automarginación es un fenómeno que está de la mano con la proliferación de condominios a lo largo de nuestro país: *“esto es observado en que ya no sólo grupos socioeconómicos medio-altos y altos buscan adquirir una vivienda en estos conjuntos*

*habitacionales, sino que estratos de inferior capacidad de pago*” (Hidalgo y Arenas, 2004, p. 65). Más allá de la movilidad en el tipo de estrato socioeconómico que adquiere este tipo de viviendas, se expresa una voluntad por la segregación impulsado por la necesidad de buscar un espacio que controle toda intervención externa. Cabe agregar, que la automarginación es siempre un proceso de elección respecto de posibilidades que los propios individuos poseen en virtud de su estatus socioeconómico para poder adquirir una vivienda al interior de estos complejos residenciales.

Bajo estas condiciones, la estructuración subjetiva de “lo interior” esta dada por la automarginación respaldada por la autorreferencialidad de su contenido, es decir, que su constitución elemental necesita admitir la diferencia con el entorno para poder ser considerado como un sistema residencial. De esta forma, la automarginación no es sólo ya una decisión que impulsa la adquisición de una vivienda en un condominio cerrado, sino que impulsa un modo de vida de régimen cerrado que se constituye día a día en la negación del entorno y establece un condicionamiento sobre las interacciones basadas en las normas y convivencia, según el caso estudiado por la investigación. En este sentido, la subjetividad surge en el acuerdo de prescindir de lo externo, de establecer un margen de interacción y vinculación inclusiva respecto del entorno a razón de no intervenir en las dinámicas privadas del condominio.

La automarginación cumple la función de condicionamiento cuya intención principal es adaptar a los individuos a una estructura lógica que niega, como premisa fundamental, el entorno en el cual se encuentra a pesar de formar parte de la ciudad. Este proceso subjetivo compartido por los residentes del condominio se explicita en el valor atribuible a los límites como fuente de seguridad y control, lo que a su vez determina una percepción de tranquilidad. Junto con ello, se logra un espacio de convivencia que pretende establecer patrones culturales autorreferentes comunes entorno a modos de vida estandarizados, los que dan soporte a los estilos de vida basados en la tranquilidad, seguridad y privacidad: *“Es decir, la formación de un núcleo urbano doblemente vallado, por cadenas de cerros y por rejas, en cuyo interior se produce la convivencia de una población social, económica y cultural similar y libre de los*

*problemas de las ciudades tercermundistas no globalizadas*” (Hidalgo, Borsdorf y Sánchez, 2007, p.133).

La formación de un espacio interior vallado se puede entender, además, como un lugar de formación de identidades sociales: *“La segregación espacial es un recurso usual para consolidar las identidades de los grupos ascendentes o para defender identidades amenazadas por los cambios”* (Sabatini, 2006, p. 9). Ahora bien, el condominio cumple la función de reunir en un mismo espacio a un grupo social determinado, principalmente, por su nivel socioeconómico y educativo consolidado que adquiere este modelo de vivienda, sin embargo esto no consolida la identidad de un grupo social aparentemente similar. Como se ha podido documentar en el caso estudiado, la existencia del juicio público, la confrontación entre los residentes del condominio y la percepción de intolerancia contravienen la conformación de lazos sociales afianzados en una identidad propia, es más la característica central se inclina al individualismo como medio para el logro de una convivencia aceptable. El modelo de condominio viene, más bien, a reunir un grupo socioeconómicamente similar (medios y medios-altos) que abraza la automarginación del espacio como medio para un estilo de vida segregado de la ciudad, no así como un espacio, inicialmente, para la determinación de una identidad social consolidada.

## **8.2.- La radicalización de la estructuración subjetiva: “hacia el exterior”**

Como se señalaba en el punto anterior, la automarginación establece pautas condicionantes para un modo de vida privado en un sistema de interacción cerrado que niega la intervención del entorno en el espacio de convivencia del condominio. Sin embargo, esto no quiere decir que sus residentes expresen una posición indiferente o crítica de lo que ocurre en la ciudad o del sector en el cual se encuentran, más bien perciben su entorno y lo significan como parte de la decisión de vivir en un condominio. Aquí regresamos a la construcción de la diferenciación entre Sistema/Entorno, en el cual el entorno se considera como constitutivo en la formación de sistemas, ya que pasa a ser un factor integrante del mismo mediante una operación de distinción donde se pone de relieve el sistema en relación con su entorno. En efecto, para los residentes del condominio la definición de su entorno permite significar el

contenido propio de la automarginación y establecer una lógica de acciones que permitan resguardar la exclusividad de su espacio interno.

En este sentido, la descripción del entorno para los residentes está marcado por un contexto previo: la simbología de la situación ciudadana actual. La referencia actual para todo señalamiento de las convulsiones en las ciudades de nuestro país para la ciudadanía en general es la prensa – sea esta escrita, radial o televisiva-, y en el caso de nuestros entrevistados no es la excepción. Más allá de sus experiencias personales en sus anteriores residencias, el mejor retrato es la simbología de la “*inseguridad ciudadana vinculada a la delincuencia y el miedo al crimen*” (Roitman, 2003), la cual es retratada por los medios de comunicación y la oferta publicitaria que promueve la seguridad como valor esencial en los condominios cerrados. El incesante bombardeo periodístico relacionado con la crónica roja o las caricaturas de una juventud desenfrenada que abraza los círculos marginales de la droga y delincuencia, sumado a la sensación de una clase media desprotegida del regazo del Estado, proponen una visión de angustia y conflicto social latente. Bajo este contexto los residentes de un condominio no se expresan ajenos, de hecho este contexto motiva su decisión final de vivir en una urbanización controlada, es más, perciben la existencia de cambios al interior de la ciudad, relacionada la información de los medios de comunicación, que han deteriorado las relaciones de los distintos grupos sociales en la ciudad y han hecho de esta un lugar cada vez menos atractivo para vivir. Se evidencia una sensación de mayor delincuencia y desprotección en el propio hogar, lo que genera un clima de inseguridad que no permite un desarrollo individual, familiar y de vecindad estable. Igualmente, esta percepción se extiende a la ciudad donde se encuentra el condominio pero con algunos matices, ya que a pesar de esta opinión del clima de inseguridad ciudadana se valora la tranquilidad de La Cruz respecto a la delincuencia y la opción misma del condominio al proveer de espacios controlados para los niños y sus familias.

Como bien se ha mencionado, estas apreciaciones están contenidas en la información que los entrevistados, en este caso, han logrado captar. Consigo mismo, esta visión generalizable que poseen los individuos de la situación actual sirve a modo de causas, sumado a ello, la experiencia residencial de los entrevistados respecto a vivir en un condominio,

formando un marco de referencias y expectativas acerca de esta nueva realidad cerrada. Debido a esta evidencia los individuos elaboran un sistema de relaciones al interior del condominio tendientes a eliminar toda intervención con “lo exterior”, patente en un cuadro normativo interno y en el tipo relaciones implícitas en la vida de condominio tendientes a la tranquilidad y seguridad en la convivencia particular.

La radicalización de la estructuración subjetiva se sustenta en la protección y control del régimen interno, en no sólo las medidas de resguardo objetivas como lo son los muros, seguridad, reja y el mismo reglamento interno, sino en el condicionamiento de una percepción conjunta respecto de la inseguridad que representa el entorno como amenaza para la vida al interior del condominio. Como en todo sistema, la autorreferencialidad permite la estructuración de información, que a su vez, genera los mecanismos de distinción posibles para definir los límites, así el procesamiento de la información establece una reflexividad entorno a la distinción y con ello admite que una acción plena de sentido sea válida o no en la relación entre los individuos.

El marco de referencia interna y la percepción de inseguridad operan como un sistema simbólico de expectativas que niega “lo exterior” como una posibilidad, distingue un espacio social y le otorga un significado compartido para los individuos como válido para la relación al interior del condominio. Esta reflexividad establece una alienación particular en función de una homogenización de patrones culturales afines a una comunidad cerrada, donde se valora el control del espacio de convivencia a través de una distinción con el entorno.

### **8.3.- La formación de un nuevo modo de vida**

*“La segregación espacial es parte de los engranajes que determinan un acceso socialmente diferenciado de la población a bienes públicos o de consumo colectivo, tales como el paisaje, el medio ambiente, la seguridad ciudadana y, en general, la calidad de vida”* (Sabatini, 2006, p. 9). Debemos agregar que, en el caso de las urbanizaciones cerradas estos beneficios se amplían a las características propias de los proyectos inmobiliarios, dependiendo del destino de la población objetiva que adquiere estas viviendas (según estrato socioeconómico). Sin embargo, la segregación espacial establece las bases de un nuevo

modelo de vida que niega, para el caso de urbanizaciones cerradas, todo contacto con el entorno.

Más allá de los estilos de vida involucrados en la promoción de condominios o megaproyectos inmobiliarios, la aparición de un modelo de control residencial que estimula la privatización del espacio establece las bases subjetivas de la marginación de grupos socialmente homogéneos de la ciudad. Si bien la atracción de grupos medios, medios altos y altos es la promoción de una mejor calidad de vida y la posibilidad de acceder a servicios de uso exclusivo – seguridad, espacios de ocio, áreas verdes, espacio de deporte, etcétera-, ha surgido una forma comunitaria que estimula la creación de límites para una convivencia en un espacio definido.



*“A pesar de estar al interior de la ciudad los residentes desconocen la vida del sector en el cual se ubica el condominio. Reconocen la existencia de vecinos en los alrededores, pero no se relacionan con ellos. Más bien, la vida vecinal se reduce al espacio del condominio y no se ve alentada por lo que ocurre en sus alrededores”.*  
(Cuaderno de Campo, 27 de Diciembre de 2008)

Fotografía 12: Reja de Entrada por Calle Caracoles, Condominio Alto La Cruz II (2008).

En conclusión, la estructuración del sentido no es más que una estrategia selectiva que permite elegir posibilidades u opciones para establecer una relación o no relación. El condominio posibilita la opción de la diferenciación espacial, a pesar que ello afecte la integración ciudadana. Son ínsulas de comunidades que forman un área de convivencia restrictiva-exclusiva marcada por el control del acceso y la exclusión de toda intervención pública, no permitiendo una convivencia fluida entre la ciudad y los individuos, quienes se mantienen distantes del quehacer y las dinámicas propias de la ciudad.

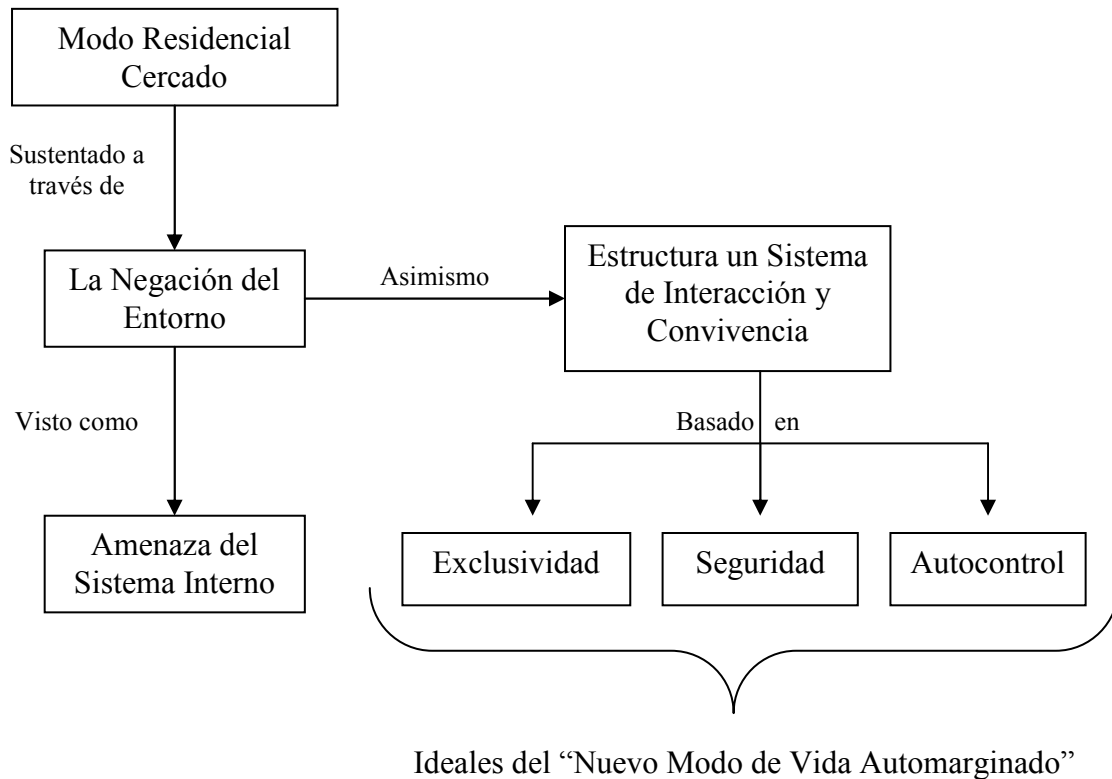
## 9.- Conclusiones

Como bien se ha construido la investigación entorno al sentido que los residentes del Condominio Alto La Cruz II asignan en sus discursos a las Interacciones Sociales existentes al interior y más allá de los límites físicos de dicha urbanización, que por medio de sus propios relatos se ha buscado expresar el desarrollo particular de un tipo de comunidad inserta en la ciudad pero ineludiblemente automarginada de la misma. Ahora, este proceso fue estudiado desde un enfoque cualitativo que buscó comprender el fenómeno a partir de un primer momento en la vida de los individuos en este complejo residencial cerrado que es la Normatividad, que se expresa como un medio que afianza comportamientos en la convivencia interna. Este proceso propone un comportamiento organizado de sus habitantes en términos de condiciones objetivas de convivencia, asimismo se desprenden juicios de los propios individuos respecto a la importancia de la buena convivencia, entendida esta última como un modo tolerante de aceptación del otro y condición subjetiva para vivir en el condominio estudiado. De lo anterior surge una segunda dimensión: Distinción Sistema/Entorno. Aquí siendo fiel a los conceptos de Luhmann, la necesidad de entender las dinámicas de relación internas que configuran en un espacio de interacción surgen las limitantes o diferenciaciones que cada individuo pudo evidenciar a lo largo de las entrevistas. Podemos argumentar que bajo este carácter diferenciador evidente que poseen estas urbanizaciones los residentes construyen su espacio en virtud de aquello reconocido y lo “otro” que esta fuera de sus posibilidades actuales. Aquí el reconocimiento de las divisiones creadas por nuestros entrevistados surgen en virtud de una evidente separación: condominio/ciudad. En nuestra tercera dimensión surge una observación a las interacciones que vinculan a nuestros entrevistados con la comunidad de condominio estudiado y su entorno más cercano, fuera de los límites de la urbanización cerrada. En este sentido, hay una manifestación concreta a generar espacios y momentos de interacción interna, es decir, entre los propios residentes, y al contrario de lo que sucede en el entorno que es reconocido difusamente respecto a sus vecinos y con una valoración positiva a las características, aún, rurales de la ciudad de La Cruz.

En este camino, la interpretación que los residentes del Condominio Alto La Cruz II se formaron respecto a la organización de la convivencia interna dio pie a comprender desde la propia percepción de los entrevistados el valor que otorgan a su espacio y como se va incorporando un discurso tendiente más a la desvinculación del sector en el cual se encuentran que a su integración. Así en más, la descripción de una organización que estimula la automarginación se justifica bajo tres conceptos elementales:

- La apropiación de un modo de vida exclusivo que se expresa en la voluntad normativa de eliminar todo elemento del entorno. Esto involucra la voluntad de decisión propia en el comportamiento al interior de este recinto. Sin duda que este elemento no implica una sugerencia de la existencia de una organización que desplaza a la ciudad, sino más bien a un afán de estimular en un conjunto de residentes pautas de un modo de vida común que se diferencian del entorno cercano, llámense exclusividad social, seguridad, funcionalidad y autoeficiencia administrativa.
- El reconocimiento y necesidad de mantener un contacto limitado con el exterior, evidencia absoluta de la necesidad de estructurar un espacio de convivencia particular. Esta definición limitante se expresa en la voluntad de distancia física y social de los habitantes del condominio respecto de sector en el cual están actualmente. Aquí el espacio fuera del condominio es utilizado en cuanto espacio de satisfacción de necesidades laborales, alimentación, transporte, educación, económicas, etcétera, más que un espacio de convivencia e interacción social que permita una vinculación aceptada para el conjunto de los residentes en el condominio.
- La pretensión de organización. Este punto es crucial y esta fuertemente relacionado con el estudio, en cuanto, se reconoce la función normativa como elemento de base en la vida cotidiana del condominio. El estímulo que provee a los propios residentes la autoelección de normas y emitir juicios respecto de ello, profundiza aún más el concepto de análisis respecto a la automarginación. Siendo no solo un comportamiento objetivo sino subjetivamente compartido, implícitamente surge la necesidad de crear un modo de vida relativo a la estandarización de ciertos aspectos de la vida en comunidad, principalmente aquellos que pudiesen afectar la dinámica de la organización.

**Esquema 6**  
*Sistematización del Espacio socio-espacial*



Esquema: Elaboración Propia.

Tal como se observa en el Esquema 6 y en el contexto del caso estudiado se puede observar una dinámica que incita principalmente a dos aspectos trascendentales en la vida de nuestra comunidad cerrada objeto de estudio: i) el discurso de la comunidad respecto a manifestar su decisión de limitar el entorno inmediato a razón de la generación de un modo de vida automarginado, entendido como un espacio de convivencia privado en el cual el entorno se presenta como una amenaza para la organización interna; ii) de lo anterior, la sistematización del espacio social-residencial genera expectativas de vida para un grupo de individuos que se relacionan con su espacio en virtud de estrategias lógicas fundamentadas en sus ideales particulares – exclusividad, seguridad y autocontrol-, por lo que, la negación del entorno al ser concebida como una medida de autorreproducción de las dinámicas socializadoras al interior del condominio otorga el contenido para la distancia social, la percepción de un entorno conflictivo y en constante caos ciudadano, así un sistema de

interacción estructurado permite reconocer y diferenciar a la organización del condominio respecto de su entorno.

Hasta aquí el recorrido de la investigación, a través de las entrevistas, pone de evidencia la necesidad de una limitación constante del espacio de convivencia, a partir de la imposición de un modelo normativo previo que entrega las bases de cualquier reglamento interno posterior. Es decir, la existencia previa de una referencia de convivencia que niega al entorno potencia la necesidad de automarginación a través de un sistema organizado de normas, que en palabras de Durkheim podríamos describir como un hecho social: *“He aquí modos de actuar, de pensar y de sentir que presentan la propiedad notable de que existen fuera de las conciencias individuales. Estos tipos de conducta o de pensamiento no son sólo exteriores al individuo, sino que están dotados de un poder imperativo y coercitivo en virtud del cual se imponen a él, lo quiera o no”* (Durkheim, 1997, p. 39).

Aún cuando en el relato de los residentes entrevistados afirman una pretensión de estructura organizativa para el Condominio Alto La Cruz II y que a todas luces sugiere ser una expectativa buscada por los mismos individuos (en este caso a través de una estructura normativa y de convivencia con sus propios requerimientos), la vida cotidiana dista de ser automarginada. En otras palabras, no se observa un entorno amenazante y que necesariamente no pueda participar de la vida de esta particular comunidad, sino que para este caso el vecindario no se le reconoce como tal ya que no comparten las mismas experiencias de necesidad residencial y social. Estas diferencias esgrimidas por los entrevistados se pueden evidenciar en el sentido de pertenencia con el sector y la ciudad donde se encuentra ubicado el condominio, el cual se les presenta ajeno y reconocido en última instancia como “el lugar donde se ubica su residencia”. Junto con ello, esta distancia se amplía al conocer el dato de la residencia anterior del entrevistado (ver Cuadro 13), que en su mayoría provienen de otras ciudades, lo que resulta ser un factor que cuestiona el sentido de pertenencia y el poder reconocer en el espacio una cercanía con sus costumbres y habitantes.

La intención de la investigación es desde su pregunta de investigación taladrar en lo más profundo del Sentido, que para este motivo es descrito como la estructuración lógica que

permite la orientación y significación particular de los individuos respecto de su propio proceso de interacción social al interior del Condominio Alto La Cruz II. Por ello no pretende especular respecto a la globalidad del fenómeno, toda vez que este se presenta bajo distintos contextos urbanos y sociales tanto en nuestro país como en el mundo. Es ante todo un examen que recoge la necesidad de conocer la dinámica interna que viven los individuos respecto de su condición de residencia actual.

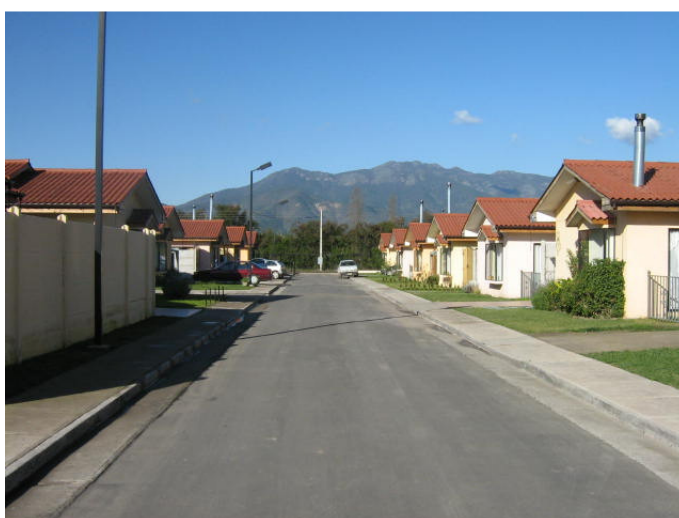
En corriente con lo anterior, la visión plasmada en el estudio se desencadena a partir del relato y observación de campo en la comunidad investigada, que interactúa y diseña sus propios procesos de vida, asimismo construye su teoría particular del habitar en un espacio cerrado. En relación con lo anterior, esta forma no es solo una consecuencia de una decisión en que lugar adquirir una vivienda sino que propone un sinfín de características que recoge la modalidad de Barrios Cerrados o Condominios Cerrados.

Aunque la escala de este tipo de emprendimientos puede proponer una agudización del problema, y que si lo demuestra, pero no excluye que estos pequeños feudos no reporten estas características a una dimensión mucho menor. Como se ha ilustrado, la necesidad del orden es condición primera, a pesar de que la publicidad alienta los estilos de vida exclusivos y la seguridad incorporada, es la estructuración de un modelo lógico de convivencia la que prevalece al final del día. Y es este punto la clave en el análisis de las fortificaciones cerradas, entender la filosofía de vida que niega y restringe el contacto exterior aún tomando en cuenta que estamos en el contexto de la ciudad y lo público. El modelo expone ante todo la aparición de una forma de convivencia privatizada por reglas subjetivas de automarginación y con pretensiones de una organización autogobernada, las cuales cada vez se masifican con más fuerza en las clases medias de la sociedad.

Indudablemente que las características de la investigación requieren de una mayor profundidad en todos los aspectos vinculados a las implicancias que este modelo residencial reportan en la planificación territorial o su influencia en procesos de conurbación y suburbanización, sin embargo la pretensión fija su mirada en un aspecto más necesario en este punto del estudio: conocer la estructura lógica de convivencia interna que los residentes

proponen y su radicalización en la automarginación del espacio social. Es de esta manera que podemos afirmar que este modo de vida no solo cierra la puerta desde un punto de vista objetivo, al amurallar su contorno, sino que poco a poco implica una forma de vivir en la cual importan las discusiones propias del condominio: la seguridad, las normas, la definición de los límites, el gasto interno, la mantención de las áreas comunes, el espacio de estacionamiento, los conflictos internos, el comportamiento de la administración de turno, etcétera. La automarginación no es sólo una disposición espacial de la interacción social, sino que atenta contra la discusión ciudadana, afecta a los procesos políticos y a la desvinculación de lo que ocurre en nuestro alrededor. Las consecuencias radican en la jaula de hierro que provoca la autoorganización o la recursividad propia de los sistemas, la autorreferencia a los propios temas que están fuera de la contingencia pública.

A modo de conclusión, se debe recalcar la importancia de acercar este tipo de fenómenos a la discusión urbana referida a la fragmentación de los espacios en la ciudad y como la lógica del amurallamiento convoca relevancia para la sociedad. Este trabajo cumple con su motivación inicial que es observar las dinámicas de interacción al interior del Condominio Alto La Cruz II y pretende ser un avance en el conocimiento de este tipo de realidad social urbana.



Fotografía 13: Espacio Interior Condominio Alto La Cruz II (2008)

## 10.- Bibliografía

### Libros

- Durkheim, E. (1997). *Las reglas del método sociológico*. México: Fondo de Cultura Económica, Cuadernos de la Gaceta.
- Fernández, G.; Salcedo, R. y Torres, A. (2004). “De la publicidad inmobiliaria a la vivencia cotidiana: aspectos que permiten entender la evolución de las expectativas residenciales”. En Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (Eds.) *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial*. (pp. 113-145). Santiago de Chile: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Hidalgo, R. y Arenas, F. (2004). “Condominios y urbanizaciones cerradas en comunas del Sector Oriente de Santiago. Tendencias de localización y morfología urbana”. En Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (Eds.) *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial*. (pp. 59-81). Santiago de Chile: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Luhmann, N. (1998). *Sistemas Sociales: Lineamientos para una teoría general*. Barcelona: Editorial Anthropos.
- Rodríguez, D. y Arnold, M. (1991). *Sociedad y teoría de sistemas*. Santiago de Chile: Editorial Universitaria.
- Ruiz, J. (1996). *Metodología de la Investigación Cualitativa*. España, Bilbao: Universidad de Deusto.
- Sabatini, F. y Cáceres, G. (2004). “Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile”. En Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (Eds.) *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial*. (pp. 9-43). Santiago de Chile: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Salcedo, R. y Torres, A. (2004). “Los nuevos barrios enrejados: ¿muro o frontera?”. En Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (Eds.) *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial*. Santiago de Chile: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía, P. Universidad Católica de Chile.

### Revistas Electrónicas (online)

- Borsdorf, A. e Hidalgo, R. (2004). “*Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina: El caso de Santiago*”. Santiago de Chile: Revista Electrónica de Geografía, Norte Grande, núm. XXXII (pp. 21-37), <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/300/30003202.pdf>. Consultado en: 20/04/2008.
- Cabrales, L. y Canosa, E. (2001). “*Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara*”. Madrid, España: Revista Electrónica Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad. Vol. 7, núm. XX (pp. 223-253).

<http://www.publicaciones.cucsh.udg.mx/ppperiod/espinal/espinalpdf/Espiral%2020/214-244.pdf>. Consultado en: 14/10/2008.

- Hidalgo, R. (2004). “*De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)*”. Santiago de Chile: Revista EURE, vol. 30, núm. 91 (pp. 29-52). Pontificia Universidad Católica de Chile.  
[http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612004009100003&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612004009100003&script=sci_arttext). Consultado en: 19/04/2008.
- Hidalgo, R.; Salazar, A. y Álvarez, L. (2003). “*Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000)*”. Barcelona, España: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. vol. VII, núm. 146(123). Universidad de Barcelona.  
[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(123).htm). Consultado en: 20/04/2008.
- Hidalgo, R.; Borsdorf, A. y Sánchez, R. (2007). “*Hacia un nuevo tejido rururbano. Los megaproyectos de las ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile*”. Santiago de Chile: Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, vol. XXXIX (151), pp. 115-137.  
<http://www.uibk.ac.at/geographie/personal/borsdorf/pdfs/cytet-151-07.pdf>. Consultado en: 22/03/2009.
- Janoschka, M. (2003). “*Nordelta-Ciudad Cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el Gran Buenos Aires*”. Barcelona, España. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VII, núm. 146(121). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(121\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(121).htm). Consultado en: 18/05/2004.
- Janoschka, M. (2007). “*El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*”. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. [www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S02507161200200850002&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S02507161200200850002&lng=es&nrm=iso&tlng=es). Consultado en: 20/04/2008.
- Martínez, P. (2006). “*El Método de Estudio de Caso: Estrategia metodológica de la investigación científica*”. España: Pensamiento y Gestión, nº 20, pp. 165-193.  
[http://ciruelo.uninorte.edu.co/pdf/pensamiento\\_gestion/20/5\\_El\\_metodo\\_de\\_estudio\\_de\\_caso.pdf](http://ciruelo.uninorte.edu.co/pdf/pensamiento_gestion/20/5_El_metodo_de_estudio_de_caso.pdf). Consultado en: 16/06/2008.
- Maturana, F. y Muñoz, P. (2007). “*Medición de la superficie ocupada por las ciudades de Chile de más de 15.000 habitantes: 1993 – 2003*”. Santiago de Chile: Observatorio Urbano, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. <http://www.observatoriourbano.cl/docs>. Consultado en: 30/07/2008.
- Roitman, S. (2003). “*Barrios cerrados y segregación social urbana*”. España: Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Vol. VII, nº 146 (118). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm). Consultado en: 18/04/2008.
- Sabatini, F. (2000). “*Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial*”. Santiago de Chile: Revista EURE, Vol. 26, nº 77. Pontificia Universidad Católica de Chile.  
[http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-716112000007700003&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-716112000007700003&script=sci_arttext). Consultado en: 15/04/2008.

- Sabatini, F. (2006). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. BID Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Programas Sociales. [http://www.iadb.org/sds/SOC/publication/publication\\_630\\_4338\\_s.htm](http://www.iadb.org/sds/SOC/publication/publication_630_4338_s.htm). Consultado en: 27/03/2008.
- Sandoval, C. (2006). Especialización en teoría, métodos y técnicas de investigación social. “Investigación Cualitativa. Módulo Cuatro” (pp. 23-199). Bogotá, Colombia: Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior (ICFES). [http://www.comunitarios.cl/www/index2.php?option=com\\_docman&task=doc\\_view&gid=17&Itemid=47](http://www.comunitarios.cl/www/index2.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=17&Itemid=47). Consultado en: 25/07/2008.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso (2005). “Plan Regional de Desarrollo Urbano y Territorial de la V Región de Valparaíso”. [http://www.observatoriourbano.cl/docs/pdf/05\\_diagn\\_PRDU\\_Valparaiso.pdf](http://www.observatoriourbano.cl/docs/pdf/05_diagn_PRDU_Valparaiso.pdf). Consultado en: 25/04/2008.

### **Documentos recopilados**

- Reglamento Ley de Copropiedad Inmobiliaria n° 19.537. <http://intranet.munistgo.cl/integridad/web2/file/tei/leyes/19537.pdf>. Consultado en: 12/04/2008.
- Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Cruz. Libro Recepción de Obras años 2002-2008.
- Secretaría Comunal de Planificación y Coordinación (SECPLAN), Ilustre Municipalidad de La Cruz, 2008. Mapas y Archivos.
- Reglamento Interno Condominio Alto La Cruz II (2008).

## Anexos

Estructura de Resultados, Cuestionario de Preguntas y Cuadros por Categorías de Resultados

### Estructura de los Resultados

Objetivo Específico	Concepto Central	Categoría	Subcategoría
Conocer la Percepción de los residentes respecto de la Normatividad que involucra vivir en el Condominio Alto de La Cruz II, en la comuna de La Cruz	Normatividad	Percepción Normas Explícitas	Conocimiento de la Ley
			Valoración de las Normas
			Percepción de la Participación
		Percepción Normas Implícitas	Normatividad Implícita
		Condicionamiento de la Norma	Condicionamiento de las Interacciones
Describir las Distinciones Sistema/Entorno que realizan los residentes del Condominio Alto de La Cruz II, en la comuna de La Cruz	Distinción Sistema/Entorno	Función de la Diferenciación	Diferenciación del Espacio Propio
			Diferenciación del Condominio hacia el Exterior
			Sentido de Pertenencia
		Proyección de las Distinciones en la Vida Cotidiana	Percepción del Límite
Identificar las Interacciones Sociales que los residentes del Condominio Alto La Cruz II establecen <i>entre ellos y con su Entorno</i> , en la comuna de La Cruz.	Interacciones	Interacción Social	Interacción al Interior del Condominio
		Percepción del Entorno	Entorno (Sector fuera del Condominio)
			Entorno (Vecinos fuera del Condominio)

Fuente: Elaboración Propia.

### Cuestionario de Preguntas por Subcategorías

Preguntas	Sub-categorías
¿Qué pensó al momento de ver la Ley de Condominios?	<b>Conocimiento de la Ley</b>
¿Cuáles han sido, en el tiempo que vive aquí, las normas que más reconoce? De lo anterior ¿Siente que son necesarias?	<b>Valoración de las Normas</b>
¿Ha participado en las reuniones con la administración? ¿Qué opinión tiene de estas reuniones para el condominio?	<b>Percepción de la Participación</b>
En relación con lo anterior: ¿Ud. cree que existen condiciones para vivir en un condominio? Y ¿cuál es su opinión de ellas? (expectativas de vivir en un condominio, estilo de vida)	<b>Normatividad Implícita</b>
Según su experiencia de residencia anterior ¿cuáles han sido los principales cambios que ha experimentado? Y ¿éstos han afectado su vida diaria?	<b>Condicionamiento de las Interacciones</b>
¿Cómo diferencian el espacio de sus viviendas respecto del resto del condominio?	<b>Diferenciación del espacio Propio</b>
¿Cuáles son las fronteras que distinguen al condominio de la ciudad?	<b>Diferenciación del condominio hacia el Exterior</b>
¿Percibe al condominio como una parte integrante de la ciudad? Y si esto no es así, ¿Cuál es el entorno que tienen por referencia? ¿Otras ciudades? ¿El medio rural? ¿La región?	<b>Sentido de Pertenencia</b>
Como hemos conversado hasta el momento: ¿cree que existen diferencias entre vivir en un condominio o fuera de él? ¿Por qué?	<b>Percepción del Límite</b>
¿Qué opinas sobre los límites del condominio? Y ¿Estas afectan directamente a tu vida diaria? ¿Cómo?	
¿Cómo podría describir a sus vecinos del condominio?	
¿Quiénes son tus vecinos más cercanos? ¿Qué tipo de relación tienes con ellos?	<b>Interacciones Sociales al interior del Condominio</b>
¿En qué momentos te encuentras con tus vecinos? (situaciones abiertas)	
Ahora bien ¿Cuál es la opinión que tiene del sector (fuera del condominio) en que vive? Asimismo ¿Cuál es la principal característica que observa del sector? ¿Le gusta?	<b>Percepción del Entorno (Sector)</b>
¿Cómo podría describir a la gente que vive en los alrededores del condominio?	<b>Percepción del Entorno (Individuos)</b>

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Percepción de la Norma, Subcategoría Conocimiento de la Ley**

Casos	Conocimiento Previo de las Reglas de Condominio			Reglamento Interno			Percepción De la Norma
	+	+/-	-	Convivencia	Aspectos Domésticos	Desconoce	
<b>Rafael</b>		*		*			<b>Rígida y dificultad de acuerdos</b>
<b>Guillermo</b>			*			*	<b>NO SABE</b>
<b>Cecilia</b>		*		*			
<b>Julia</b>		*		*			<b>Con Obligaciones y Derechos</b>
<b>Myriam</b>		*		*			<b>COMPLEJAS</b>
<b>Gonzalo</b>		*		*	*		<b>ORDEN</b>
<b>Manuel Scott</b>			*		*		<b>ORDEN</b>
<b>Héctor</b>		*			*		<b>CAMBIOS EN LA VIDA COTIDIANA</b>
<b>Guvier</b>		*		*			<b>CONDICIONAN</b>
<b>Nira</b>		*		*			<b>COMPLICADAS</b>
<b>Manuel Rojas</b>			*	*			<b>ORDEN</b>
<b>Carla</b>		*		*			<b>MUY RIGUROSA</b>

Fuente: Elaboración Propia.

### Matriz por Categoría Percepción de la Norma, Subcategoría Valoración de las Normas

Casos	Normas Conocidas por los individuos									Relevancia de las Normas				
	Basura	Gastos Comunes	Seguridad	Acuerdos	Reuniones	Directiva	Convivencia	Administrador externo	Ruidos Molestos	Orden	Sentido Común	Solución de Problemas	Tranquilidad	Convivencia
Rafael		*	*	*			*			*		*		*
Guillermo	*									*				
Cecilia							*		*			*		*
Julia	*						*			*				*
Myriam								*					*	
Gonzalo				*			*							*
Manuel Scott		*					*							*
Héctor	*									*				*
Guvier									*	*			*	*
Nira		*		*	*			*				*		
Manuel Rojas							*			*				*
Carla	*	*		*	*	*				*	*			

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Percepción de la Norma, Subcategoría Percepción de la Participación**

Casos	Participación en la Reunión				Percepción de los vecinos en Reunión	Relevancia de la Reunión para los vecinos
	Siempre	Regularmente	A veces	Nunca		
<b>Rafael</b>			*		<b>Conflictiva</b>	<b>Organización</b>
<b>Guillermo</b>				*		
<b>Cecilia</b>	*				<b>Obligación y Conflictiva</b>	<b>Organización y Acuerdos</b>
<b>Julia</b>		*			<b>Conflictiva y Desacuerdo</b>	<b>Acuerdos</b>
<b>Myriam</b>		*			<b>Conflictiva</b>	<b>Organización</b>
<b>Gonzalo</b>	*				<b>Conflictiva y Desacuerdo</b>	<b>Organización</b>
<b>Manuel Scott</b>			*		<b>Desacuerdo</b>	<b>Organización</b>
<b>Héctor</b>	*				<b>Desacuerdo</b>	<b>Organización</b>
<b>Guvier</b>		*			<b>Desorden</b>	<b>Organización</b>
<b>Nira</b>	*				<b>Conflictiva</b>	<b>Responsabilidad</b>
<b>Manuel Rojas</b>		*			<b>Conflictiva</b>	<b>Necesaria</b>
<b>Carla</b>	*				<b>Conflictiva</b>	<b>Organización</b>

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Percepción Normas Implícitas, Subcategoría Normatividad Implícita**

	<b>Identificación de Condiciones</b>			
<b>Casos</b>	<b>Convivencia</b>	<b>Norma</b>	<b>Seguridad</b>	<b>Otros Aspectos</b>
<b>Rafael</b>			*	<b>Ser individualista, respetar a los vecinos y expectativas similares entre vecinos</b>
<b>Guillermo</b>			*	
<b>Cecilia</b>	*			<b>Respeto entre vecinos</b>
<b>Julia</b>	*	*		<b>Tener la disposición de compartir con los vecinos</b>
<b>Myriam</b>	*	*		<b>Selección de Individuos</b>
<b>Gonzalo</b>	*	*		<b>Compartir Gastos Comunes</b>
<b>Manuel Scott</b>	*		*	
<b>Héctor</b>	*			<b>Cambio en Hábitos de Vida</b>
<b>Guvier</b>		*	*	
<b>Nira</b>	*			<b>Estilos de vida similares entre vecinos</b>
<b>Manuel Rojas</b>	*	*		
<b>Carla</b>	*	*		

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Condicionamiento de la Norma, Subcategoría Condicionamiento de las Interacciones**

Casos	Organización		Consecuencias del Cambio			Otros Aspectos
	Normas	Orden	Tranquilidad	Seguridad	Ubicación	
<b>Rafael</b>	*	*	*			<b>Cercanía con Vecinos</b>
<b>Guillermo</b>	*		*			<b>Vecinos Individualistas</b>
<b>Cecilia</b>	*		*	*		<b>Conflictos entre vecinos</b>
<b>Julia</b>			*	*		<b>Mayor Espacio</b>
<b>Myriam</b>		*	*	*		<b>Mayor Espacio</b>
<b>Gonzalo</b>	*		*		*	<b>Cercanía con Vecinos</b>
<b>Manuel Scott</b>			*	*		
<b>Héctor</b>				*	*	<b>Cercanía con vecinos y Ambiente Natural</b>
<b>Guvier</b>			*	*		<b>Sensación de Aislamiento (Cárcel)</b>
<b>Nira</b>	*					<b>Conflictos con Vecinos</b>
<b>Manuel Rojas</b>	*			*		
<b>Carla</b>	*		*			<b>Bien Común</b>

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Función de la Diferenciación, Subcategoría Diferenciación del Espacio Propio**

Casos	Límite Físico			Límite Imaginario			Otro Aspecto
	Pandereta	Mt2 de Terreno	Otro	Ante-Jardín	Vereda	Calle	
Rafael	*			*			Respeto al espacio Propio
Guillermo	*			*			
Cecilia	*						Respeto al espacio Propio
Julia	*						Ante-Jardín Como espacio común
Myriam	*			*	*	*	
Gonzalo	*						Ante-Jardín Como espacio común
Manuel Scott		*		*			Respeto al espacio Propio
Héctor				*	*	*	Respeto al espacio Propio
Guvier	*			*			
Nira	*					*	
Manuel Rojas	*						Respeto al espacio Propio
Carla	*			*			

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Función de la Diferenciación, Subcategoría Diferenciación del Condominio hacia el Exterior**

Casos	Límites		Consecuencias percibidas de las Fronteras	
	Físico (Reja)	Normas	División de la Ciudad	Seguridad
<b>Rafael</b>	*			*
<b>Guillermo</b>	*	*	*	
<b>Cecilia</b>	*			*
<b>Julia</b>	*			*
<b>Myriam</b>	*			
<b>Gonzalo</b>	*			*
<b>Manuel Scott</b>	*		*	*
<b>Héctor</b>	*	*	*	
<b>Guvier</b>	*		*	*
<b>Nira</b>	*		*	*
<b>Manuel Rojas</b>	*		*	
<b>Carla</b>	*	*	*	*

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Función de la Diferenciación, Subcategoría Sentido de Pertenencia**

	Identificación con La Cruz		NO	Ciudad de Referencia			Actividades desarrolladas en la ciudad de Referencia				Observaciones
	SI			Quillota	Calera	Otro	Pago de Cuentas	Compras	Trabajo	Otra	
Casos	Personal	Administrativa									
<b>Rafael</b>			*	*						*	
<b>Guillermo</b>			*	*			*	*		*	La Cruz como un lugar de residencia
<b>Cecilia</b>			*	*		*	*	*			La Cruz como un lugar de residencia
<b>Julia</b>			*	*			*	*		*	La Cruz como ciudad Rural
<b>Myriam</b>		*		*		*	*	*		*	La Cruz como lugar de residencia
<b>Gonzalo</b>		*		*	*	*	*	*			La Cruz como ciudad Rural
<b>Manuel Scott</b>		*		*	*	*		*		*	
<b>Héctor</b>	*			*			*		*		Condominio como parte de la renovación urbana
<b>Guvier</b>			*	*		*					
<b>Nira</b>			*	*		*	*	*			
<b>Manuel Rojas</b>		*		*	*		*	*	*		Condominio como parte de la renovación urbana
<b>Carla</b>			*	*			*	*			

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Proyección de las Distinciones en la Vida Cotidiana, Subcategoría Percepción del Límite**

Casos	Límite como elemento generador					Observaciones
	Tranquilidad	Seguridad	Control de Accesos	Normas	Espacio de convivencia	
<b>Rafael</b>				*		Los límites físicos hacen al condominio una isla en la ciudad
<b>Guillermo</b>	*					
<b>Cecilia</b>	*	*				Los límites físicos hacen al condominio una isla en la ciudad
<b>Julia</b>	*	*	*			
<b>Myriam</b>	*		*		*	Límite como sensación de Encierro (Cárcel)
<b>Gonzalo</b>		*	*			Límite otorga significado al condominio
<b>Manuel Scott</b>	*	*				
<b>Héctor</b>			*	*		Genera un espacio que necesita reglas y normas
<b>Guvier</b>	*	*		*		Genera un espacio de comunidad
<b>Nira</b>	*	*	*			El Límite separa al condominio de la ciudad
<b>Manuel Rojas</b>	*	*				Límite otorga significado al condominio
<b>Carla</b>			*	*	*	El Límite separa al condominio de la ciudad

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Interacción Social, Subcategoría Interacciones Sociales al Interior del Condominio**

Casos	1° Impresión de los Vecinos del Condominio				Vecinos Reconocidos	Tipo de Relación		Situaciones de Encuentro				
	+	+/-	-	Ninguno		Amistad	Vecindad	Espacio Común	En casas	Situación cotidiana	Reunión	Otro
<b>Rafael</b>		*			1° etapa		*	*	*			*
<b>Guillermo</b>				*	Ninguno							
<b>Cecilia</b>		*			1° etapa	*			*		*	
<b>Julia</b>	*				1° etapa		*	*	*			
<b>Myriam</b>		*			2° etapa		*	*			*	
<b>Gonzalo</b>		*			1° etapa	*		*	*			*
<b>Manuel Scott</b>		*			1° etapa		*	*		*		
<b>Héctor</b>		*			1° etapa	*		*		*	*	
<b>Guvier</b>	*				2° etapa	*		*	*	*		
<b>Nira</b>			*		2° etapa		*	*	*			
<b>Manuel Rojas</b>	*				2° etapa	*		*	*	*		
<b>Carla</b>		*			2° etapa	*		*			*	

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Percepción del Entorno, Subcategoría Percepción del Entorno (Sector)**

Casos	Entorno del Sector (+)							Entorno del Sector (- o Falta)					
	Carabineros	Accesos y Ubicación	Naturaleza	Movilización	Cercanía Ciudades	Tranquilidad	Pequeño comercio	Urbanización	Servicios	Avenidas muy Transitadas	Suciedad	Distancia con el centro	Movilización nocturna
Rafael		*		*	*	*				*			
Guillermo	*			*								*	*
Cecilia		*	*		*	*				*			
Julia			*										
Myriam	*	*						*			*		
Gonzalo	*	*	*		*	*							
Manuel Scott		*	*										
Héctor	*			*	*		*						
Guvier	*					*	*	*					
Nira		*	*	*	*			*					
Manuel Rojas						*		*					
Carla		*	*	*	*	*		*	*				

Fuente: Elaboración Propia.

**Matriz por Categoría Percepción del Entorno, Subcategoría Percepción del Entorno (Vecinos fuera del Condominio)**

Casos	Caracterización de los vecinos del sector						Conoce vecinos del sector		Observaciones
	3ª Edad	Amistosos	Gente Sencilla	Tranquilos	Trabajadores Rurales	Gente Distante	Si	No	
<b>Rafael</b>					*			*	Gente de esfuerzo que trabaja en labores agrícolas.
<b>Guillermo</b>	*							*	La gente que vive en condominios es percibida con un estatus social superior
<b>Cecilia</b>	*	*			*		*		
<b>Julia</b>	*			*				*	Los vecinos del entorno viven hace años en la ciudad
<b>Myriam</b>						*	*		
<b>Gonzalo</b>	*			*				*	
<b>Manuel Scott</b>	*			*			*		
<b>Héctor</b>			*				*		
<b>Guvier</b>		*					*		Hay un recambio en la gente del sector
<b>Nira</b>			*		*		*		
<b>Manuel Rojas</b>	*	*					*		La gente que vive en condominios es percibida con un estatus social superior
<b>Carla</b>	*						*		Existe una pobreza rural distinta a la ciudad

Fuente: Elaboración Propia.