

M 44185

M
H557p
1998.
C.A.

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL

**“PRIMERA EXPERIENCIA EN LA CAPACITACION Y
ORGANIZACION DE COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS DE
POBLACIONES DE VIVIENDA BASICA MODALIDAD SERVIU TIPO C, EN
LA PROVINCIA DE QUILLOTA. ELABORACION Y DIFUSION DE UN
MODELO DE INTERVENCION”**

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL
BIBLIOTECA

**Seminario de título para optar al grado de
Licenciado en Servicio Social y Título
profesional de Asistente Social.**

Profesor guía : Sr. Patricio García Letelier

**Alumnas : Srta. Pilar Hernández Henríquez
Srta. Marcela Jara Estay
Srta. Marcia Méndez Espinoza**

0075

00075

AÑO 1998



REF.: INFORMA SEMINARIO DE TITULO.-

VALPARAISO, 11 de Enero de 1999.

SEÑOR DECANO:

En mi calidad de profesor guía, y en virtud de las disposiciones reglamentarias vigentes, vengo en informar acerca de la evaluación que he practicado al Seminario de Título denominado "PRIMERA EXPERIENCIA EN LA CAPACITACION Y ORGANIZACION DE COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS DE POBLACIONES DE VIVIENDA BASICA MODALIDAD SERVIU TIPO C, EN LA PROVINCIA DE QUILLOTA. ELABORACION Y DIFUSION DE UN MODELO DE INTERVENCION", cuyas autoras son las alumnas de la Escuela de Servicio Social Srtas. PILAR HERNANDEZ HENRIQUEZ, MARCELA JARA ESTAY y MARCIA MENDEZ ESPINOZA. El Seminario de Título fué desarrollado en el año académico 1998, bajo los auspicios del Servicio de la Vivienda y Urbanización, Delegación Provincial de Quillota.

El proyecto social desarrollado por las autoras en relación al problema del "deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios" en diversas poblaciones antiguas y nuevas asignadas por SERVIU en la provincia de Quillota, da cuenta de una muy buena aplicación metodológica general. El diagnóstico social permitió caracterizar sociodemográficamente al sujeto de estudio y conocer el estado de conservación de las viviendas y espacios comunes en régimen de copropiedad, así como la deficiente realidad organizacional de esas comunidades y las cuestiones relativas a la convivencia vecinal, donde se demuestra cómo ésta también deficiente relación comunitaria y la falta de organización redundan en el deterioro de las viviendas y de todos los bienes comunes.

El diagnóstico también nos acerca a los factores socioculturales que determinan el problema, como atomización social, el sentido de uso de la vivienda y otros, que habian sido planteados excelentemente en el marco teórico. Todo el estudio demuestra, además, una muy buena profundización temática, materia en que las autoras manifiestan un



- 2 -

alto grado de dominio, pues el objeto de estudio se inserta dentro de la gran temática de la realidad sociohabitacional chilena. El estudio se presenta con muy buen análisis y una ionografía de buena calidad y suficientemente ilustrativa.

El tema tratado es original, lo mismo el programa aplicado, lo que es un mérito que la institución patrocinante valoró, pues se integra a la programación central de la vivienda social, presente y futura, ya que la densificación habitacional se proyecta sobre la base de poblaciones de construcciones en altura y en régimen de copropiedad inmobiliaria. De allí que las acciones aplicadas por las alumnas, de orden organizacional y de capacitación legal y comunitaria son muy acertadas, a tal punto que lograron elaborar un modelo de intervención, a partir de su propia experiencia.

La evaluación, con ser sencilla, es suficiente y adecuada, entregando elementos conclusivos y cuantitativos de interés para medir objetivamente los logros del programa aplicado.

La bibliografía es actualizada, acotada al tema y suficiente.

Por lo expuesto vengo en calificar el Seminario de Título con nota siete. (7.0)

PATRICIO GARCIA LETELIER
PROFESOR GUIA

AL SEÑOR
ANTONIO PEDRALS GARCIA DE CORTAZAR
DECANO FACULTAD DERECHO Y CS. SOCIALES
P R E S E N T E
PGL/hga



REF.: Informa Seminario de Título.

VALPARAISO, 1 de Abril de 1999.

SEÑOR DECANO:

A continuación, procedo a informar acerca del Seminario de Título denominado: **"PRIMERA EXPERIENCIA EN LA CAPACITACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS DE POBLACIONES DE VIVIENDA BÁSICA MODALIDAD SERVIU TIPO C, EN LA PROVINCIA DE QUILLOTA. ELABORACIÓN Y DIFUSIÓN DE UN MODELO DE Intervención"**, de las alumnas Srtas. **PILAR HERNÁNDEZ HENRÍQUEZ, MARCELA JARA ESTAY Y MARCIA MÉNDEZ ESPINOZA.**

La problemática abordada reviste principal importancia para Servicio Social, por cuanto la situación habitacional de copropiedad se masifica cada vez más, dado entre otras cosas a la escasez de terreno para enfrentar la construcción de viviendas, y por otro lado, a los cambios en la legislación respectiva, los que requieren de la preparación de los asignatarios de este tipo de viviendas a que se refiere.

El documento evaluado, refleja un esfuerzo metodológico importante frente a una problemática altamente compleja, la que no sólo se centra en aspectos cognitivos como lo es el desconocimiento de un determinado marco legal, sino también en la capacidad organizativa de un grupo de personas y en aspectos más subjetivos. De esta manera, dicho esfuerzo, no sólo se orienta hacia el estudio de esta problemática sino también a la producción de avances concretos que trascienden a la mera capacitación de los pobladores en cuestiones puramente cognitivas. Por el contrario, la intervención profesional promueve la participación activa de la comunidad en la solución de sus problemas.

Realizando un análisis detallado del documento de seminario y atendiendo a las principales fases metodológicas de Servicio Social presentes, es posible señalar lo siguiente:

Inicialmente, se desarrolla el Marco Institucional, en el cual se establecen los principales lineamientos y programas de la política social respectiva, lo que permite contextualizar adecuadamente la intervención profesional de las alumnas.



2.

A continuación, en lo que respecta a la Identificación del problema y fundamentación del estudio, se señala con claridad y se argumenta en forma coherente que la problemática a abordar será: el deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones asignatarias de SERVIU en la provincia de Quillota. En cuanto a los objetivos de la investigación diagnóstica, las alumnas son capaces de distinguir dos niveles en el conocimiento a saber: un nivel eminentemente descriptivo y otro nivel en el ámbito explicativo. Posteriormente en el Marco de referencia, se presenta una ordenada y completa revisión conceptual, lo que posibilita la formulación de un interesante modelo teórico explicativo sobre la base de un sistema de hipótesis. Asimismo, se lleva a cabo una completa operacionalización de variables, la cual sin embargo, presenta en ciertos indicadores cierta duplicidad en la información (ver página N° 57). La metodología del estudio, en general es concordante con los propósitos de la investigación. Finalmente en esta parte del documento, se presentan los datos obtenidos en el estudio, agrupados en función de los objetivos y su naturaleza descriptiva o explicativa. En relación a la identificación del colectivo, existe diferencia aunque mínima entre el tamaño de este señalado al inicio de la investigación y el procesado en los datos (comparar páginas N° 61 y N°70). No obstante lo anterior, se lleva a cabo el análisis de la información, apoyado por datos cuantitativos en tablas y gráficos, y con la presentación de fotografías. Lo precedente permite formular una coherente síntesis diagnóstica en base a la evidencia recogida.

A continuación, se lleva a cabo la tarea de Programación, en la cual la realidad diagnosticada posibilita a las alumnas formular un programa socio-educativo tendiente a mejorar la organización de condominios de poblaciones de viviendas sociales, asignatarias de SERVIU. Cabe señalar que dicho programa se encuentra adecuadamente fundamentado. De esta manera, se programan tres proyectos, los cuales apuntan a los factores sociológicos, psicosociales y socio-educativos, con énfasis en este último. Tal tarea es desarrollada de manera ordenada y coherente.

En relación a la Ejecución, se presentan ordenadamente los relatos del desarrollo de los diferentes proyectos, mediante crónicas que contemplan un análisis descriptivo y evaluativo de las actividades. Dicha ejecución no sólo da cuenta de una tarea de instrucción sino también de una labor de promoción y organización de la comunidad, lo que trasciende a lo meramente cognitivo en el trabajo con los asignatarios. Uno de los productos fundamentales de esta fase, lo constituye el modelo socio-educativo de organización respecto a la ley 19.537 a nivel de comunidades de copropietarios asignatarios de viviendas sociales, el cual se funda en la experiencia sistematizada de las alumnas. Dicho modelo tiene principalmente una finalidad preventiva, por cuanto podrá ser aplicado a poblaciones en su etapa inicial de asignación.

En cuanto a la fase de Evaluación: esta es coherente y completa. No obstante lo precedente, habría sido interesante la incorporación de aspectos evaluativos de naturaleza cualitativa los que potenciarían los aspectos descriptivos y explicativos de la experiencia.




3.

En lo que respecta a las Conclusiones: estas son acertadas aunque un tanto reducidas. La bibliografía por su parte, es completa y actualizada. Los anexos en general permiten complementar la información principal del documento y se encuentran adecuadamente presentados.

En lo que atañe a los aspectos más formales del documento, es preciso señalar que el régimen formal de citas es acertado, el vocabulario técnico es el adecuado y la presentación formal en general es buena, salvo algunos detalles (ver por ejemplo: gráficos en páginas N° 73 y N° 121, y problemas de numeración a partir de la página N° 154).

Por lo expuesto, califico el documento evaluado con nota: **6,5** (seis coma cinco).


DAGOBERTO SALINAS AVILES
PROFESOR INFORMANTE

AL SEÑOR
ANTONIO PEDRALS GARCIA DE CORTAZAR
DECANO FACULTAD
DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
PRESENTE.

El espacio y las palabras que aquí ocupó nunca demostrará la gratitud y el cariño que en mi corazón alberga por todo el apoyo, comprensión y sacrificio que las personas que a continuación nombro me han entregado a lo largo de mi vida y en especial en el año en que este documento se hizo.

Gracias a mi familia en especial a mi madre, por estar ahí siempre. Gracias a José Luis y Hugo por una colaboración invariable.

Y a ti Pilar, amiga, gracias por estar conmigo saltando esta baya.

MARCELA

Al terminar esta etapa, y dar una melancólica mirada hacia atrás recordando los años en la Universidad, en la que me formé académicamente y crecí y evolucioné como persona, me doy cuenta que nada hubiese sido posible sin el apoyo de mi gran familia.

Gracias a ti mamá, papá, abuelita, por darme todo y lo mejor de Uds. y sin duda a Uds. tios queridos quienes tanto me han apoyado.

Y Gracias a ti Hugo por la colaboración y apoyo dado.

Y a ti Marcia que más te puedo decir, hemos vivido y compartido tantas experiencias, hemos trabajado juntas por este Seminario, sólo me queda desearte un futuro exitoso.

PILAR

INDICE

	Páginas
INTRODUCCIÓN	
I. MARCO INSTITUCIONAL	4
II. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA Y FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO	
1. Identificación del problema	24
2. Fundamentación del estudio	27
3. Objetivos de investigación	29
III. MARCO DE REFERENCIA	
1. Introducción	31
2. Estado actual de la investigación en el tema	31
3. La vivienda en el desarrollo humano	32
4. Vivienda, comunidad y organización social	35
5. Vivienda y copropiedad inmobiliaria	38
6. El problema del deficiente funcionamiento	42
7. Factores condicionantes del problema objeto de estudio	42
8. Modelo teórico explicativo	47
IV. SISTEMA DE HIPOTESIS	
1. Hipótesis general	48
2. Hipótesis descriptivas	48
3. Hipótesis explicativas	48
V. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	50
VI. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	
1. Tipo de estudio	59
2. Unidades de análisis	60
3. Tamaño y tipo del colectivo	60
4. Procedimiento de obtención de datos	61
5. Procesamiento y análisis de los datos	62

VII. INVESTIGACIÓN DIAGNÓSTICA

1. Aspectos Descriptivos	
1.1 Antecedentes generales de las comunidades estudiadas	63
1.2 Caracterización socio-demografica del colectivo	65
1.3 Problemas más frecuentes	80
1.4 Manifestaciones del problema objeto de estudio	98
a. Uso y goce de los bienes de dominio común	98
Población Centenario	102
Población Molinare	109
Población El bosque	111
b. organizaciones referidas a la ley de copropiedad inmobiliaria vigente	114
c. Interacciones entre vecinos	114
2. Aspectos explicativos	
A. Factores sociológicos	119
B. Factor socio-educativo	126
C. Factores psicosociales	129

VIII. Conclusiones y síntesis diagnóstica

1. Conclusiones	133
2. Síntesis diagnóstica	139
3. Prognosis	140

IX. PROGRAMACIÓN

Programa	141
Diseño de proyectos	

X. EJECUCIÓN

Crónicas pertenecientes al proyecto n°1	
Población "Villa Lorca"	147
Población "Los Aromos"	158
Población "El Bosque"	170
Crónicas pertenecientes al proyecto n°2	
Población "Villa Lorca"	183
Población "Los Aromos"	196
Crónicas pertenecientes al proyecto n°3	209

Modelo Socio Educativo	232
-------------------------------	-----

XI. EVALUACIÓN DEL PROGRAMA

1. Introducción	261
2. Evaluación del objetivo general	261
3. Evaluación del proceso administrativo	262
4. Evaluación del tiempo	264
5. Evaluación por proyectos	

Evaluación del proyecto n°1	
Población "Villa Lorca"	265
Población "Los Aromos"	270
Población "El Bosque"	275

Evaluación del proyecto n°2	
Población "Villa Lorca"	281
Población "Los Aromos"	284

Evaluación del proyecto n°3	288
-----------------------------	-----

6. Aplicación de criterios de intervención evaluativa	291
7. Evaluación del proceso metodológico	292

XII. CONCLUSIONES	294
--------------------------	-----

ANEXOS

Bibliografía

Cuestionario Antes - Después

Instructivo Pauta de observación estructurada

Pauta de observación estructurada

Material socio-educativo

INTRODUCCION

La vivienda en el desarrollo humano es considerada como un elemento fundamental, dado que su función básica es la cobijar y proteger a sus habitantes. Por eso, cuando se carece de ella o es deficitaria su tenencia se provocan serios conflictos tanto a nivel personal como familiar.

En razón de lo anterior, el Estado a través de las políticas habitacionales intenta suplir las dificultades provocadas por el déficit de viviendas, y entre las soluciones que para ello entrega se encuentran las viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C. Estas viviendas de construcción en altura están regidas por un régimen especial de propiedad inmobiliaria que lo establece la ley 19.537. Sin embargo, operativamente esta ley no se ha llevado a la concreción (ni su precedente legal) en estas comunidades, dándose a nivel general en la provincia de Quillota la inexistencia de las organizaciones que estipula la ley, así como un uso y goce inadecuado de los bienes y espacios comunes, e interacciones conflictivas entre los vecinos.

El presente estudio es una investigación diagnóstica a partir de la cual se entregan datos fehacientes acerca de la problemática del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones de viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C en la provincia de Quillota. Posteriormente se establece un programa de trabajo tanto en poblaciones antiguas como recién entregadas por la institución patrocinante. Producto de la ejecución, que se lleva a cabo en aproximadamente cuatro meses, se entrega un Modelo de intervención en este tipo de comunidades, así como una evaluación del proceso completo del trabajo de seminario de título.

En las próximas páginas se encuentran sistematizadas las etapas metodológicas anteriormente mencionadas.

I.- "MARCO INSTITUCIONAL"

1. - ANTECEDENTES GENERALES:

La estructura estatal del sector vivienda ha tenido diversas modificaciones desde que se dictara la antigua ley número 1.838 que creó los llamados Consejos de Habitaciones para obreros de 1.906. A partir de entonces se fue desarrollando un progresivo mejoramiento jurídico e institucional, cuyos hitos principales son la dictación de la ley número 16.391 de 1.965 que creó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). En 1.976, por el decreto ley 1.305, el MINVU fue reestructurado de acuerdo al ordenamiento actual, creándose las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) y los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), que si bien, dependen del MINVU, funcionan con un alto grado de autonomía en cada una de las regiones.

La misión principal del MINVU es la de contribuir a mejorar la calidad de vida de las personas, intentando satisfacer sus necesidades habitacionales y urbanas, en un adecuado espacio que les permita vivir y desarrollarse, expresando en su gestión una preocupación preferente por los sectores de menores ingresos.¹

En cada región el MINVU se organiza y descentraliza a través de las SEREMI de Vivienda y Urbanismo, que además deben actuar como colaboradores directos de los Intendentes en lo relativo a vivienda, urbanismo y equipamiento.

Entre las funciones generales de estas SEREMI encontramos el concretar la política nacional de vivienda, urbanismo y equipamiento en sus regiones; planificar el desarrollo urbano regional o intercomunal y apoyar la planificación comunal; planificar la actividad regional en materia habitacional; programar la inversión regional en materia de vivienda,

¹MINVU, "Memoria anual" 1995.

urbanización y equipamiento, dentro de la disponibilidad presupuestaria; controlar y evaluar la labor que cumple el sector dentro de la región; promover y difundir las políticas habitacionales; , y; velar por el estricto cumplimiento por parte del SERVIU de los planes, programas, normas e instrucciones impartidas por el Ministro y por el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, y especialmente, porque sus inversiones se ajusten a los presupuestos apoyados para ellos.

2. - LOS SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN:

Los Servicios de Vivienda y Urbanización son instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, con personalidad jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco, y de duración indefinida.²

El presupuesto en el ámbito nacional para este tipo de Servicios, asciende para el presente año a M\$ 330.872.272. De los cuales el 9% es asignado a la V región.³

3. - FUNCIONES DE LOS SERVIU:

La función principal de los SERVIU, es materializar los planes que le aprueba el Ministerio, en su ámbito regional.

Para cumplir con esta finalidad los SERVIU realizan funciones de programación, técnicas, de operaciones habitacionales y administrativos-financieras.

Estos organismos están facultados para adquirir terrenos; efectuar subdivisiones prediales; formar loteos; proyectar y

²Reglamento orgánico de los SERVIU, Título I, párrafo 1°.

³Ley de presupuesto nacional, año 1998

ejecutar urbanizaciones; proyectar y llevar a cabo remodelaciones; construir viviendas individuales, poblaciones, conjuntos habitacionales y barrios, obras de equipamiento comunitario; formación de áreas verdes y parques industriales, vías y obras de infraestructura; , y; en general, cumplir toda otra función de preparación y/o ejecución que permita materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio.⁴

Para el cumplimiento de sus funciones, los SERVIU están facultados para expropiar; comprar; permutar; vender; dar en comodato o arrendamiento toda clase de inmuebles, fijando precios y rentas; licitar dar y recibir en pago; aceptar cesiones, erogaciones, donaciones, herencias y legados, en general; adquirir a cualquier título o enajenar a título honoroso, bienes muebles o inmuebles, conceder préstamos y contratarlos, en este último caso, previa aprobación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; abrir cuentas corrientes bancarias; contratar sobregiros, girar, aceptar, endosar y avalar letras de cambio y suscribir documentos comerciales de créditos.⁵

Como una forma de hacer más eficiente y efectivo su accionar, los SERVIU, en aquellas regiones más densamente pobladas, se subdividen en Delegaciones Provinciales.

⁴Reglamento Orgánico de los SERVIU, Título 1º, Art. 2.

⁵Reglamento orgánico de los SERVIU, Título 1, art. 4

4. - POLÍTICA DE LA INSTITUCIÓN:

El objetivo de la estrategia de desarrollo con equidad del Gobierno es el mejorar la calidad de vida de toda la población y, en particular, superar la pobreza y las diversas formas de discriminación y exclusión. Los criterios de estos lineamientos se sustentan en el modelo de desarrollo del país, el que se inspira en los siguientes principios: redistribución, progresividad, regionalización, ponderación de factores socioeconómicos y habitacionales, libre asociación, solidaridad, participación, integración urbana, incorporación al medio ambiente, ministerio facilitador, eficiencia y estabilidad.

Dentro de esta política social, la vivienda ocupa un lugar de destacada importancia, es por ello que el gobierno ha diseñado diversas líneas de acción destinadas a aquellas familias que carecen de una solución habitacional definitiva. Esta búsqueda de mayor equidad social, implica redistribuir los recursos presupuestarios en favor de la población más vulnerable, sin menoscabar a los sectores medios, favoreciendo, además a las regiones más afectadas por carencias habitacionales. Los Servicios de Vivienda y Urbanización son los organismos ejecutores de esta política habitacional.

Los SERVIU valoran los programas participativos, flexibles, fomentando el protagonismo de la comunidad y las actividades cooperativas de los grupos. Por ello existe la necesidad de ampliar las atribuciones de los gobiernos locales, incorporando al sector privado, correspondiendo éste a las empresas constructoras, al sector financiero tradicional, las ONGs y Organizaciones Comunitarias que participan en la ejecución y financiamiento de las soluciones habitacionales.

La política habitacional implementada por los SERVIU se compone de diversos programas, que establecen normas acerca del proceso de inscripción, postulación, selección y asignación de las viviendas del sector. Cada programa está orientado a satisfacer la necesidad habitacional de la población,

dependiendo de los ingresos, capacidad de ahorro y pago de los beneficiarios. Dichos programas se financian a través de tres fuentes: subsidio del Estado; ahorro del postulante; ,y; crédito hipotecario optativo.

5. - PROGRAMAS HABITACIONALES:

Entre las líneas de acción del MINVU se encuentran distintos programas de entre los cuales se destacan: Vivienda Progresiva 1ª Etapa Modalidad SERVIU; Vivienda Progresiva 1ª Etapa Modalidad Privada; Vivienda Progresiva 2ª Etapa Modalidad Privada; Vivienda Básica Modalidad SERVIU; Vivienda Básica Libre Elección; Vivienda Básica Adulto Mayor; Programa Especial para Trabajadores; Subsidio Rural con sitio propio; Subsidio Rural en Villorrios; Subsidio Rural con Saneamiento Sanitario; Subsidio Unificado; Programa de Renovación Urbana Subsidio Unificado; Leasing Habitacional; , y; Densificación Predial.

♦ Vivienda Progresiva 1ª etapa. Modalidad SERVIU:

Este programa esta dirigido a familias de escasos recursos, con extrema necesidad habitacional, que no disponen de sitio propio. El ahorro del postulante es de 8 UF y el del Estado de 132 UF.

En este sistema el beneficiario queda sin deuda. Consiste en la entrega de un sitio urbanizado, con la construcción de baño, cocina y pieza multiuso.

♦ Vivienda Progresiva 1ª etapa. Modalidad Privada:

Programa dirigido a familias de escasos recursos, que posean un sitio, lo estén comprando o tengan una promesa de compraventa.

El postulante, en caso de tener pagos pendientes por el sitio, deberá contar con un ahorro que dependerá del monto cuyo pago se encuentre pendiente, el subsidio del Estado es de 132 UF.

Consiste en su primera etapa en urbanizar el terreno de propiedad del postulante, y la construcción de baño y cocina como mínimo.

♦ **Vivienda Progresiva 2ª etapa. Modalidad Privada:** ✕

Esta segunda etapa, corresponde a la entrega de un subsidio unido al ahorro previo del postulante y a un crédito entregado por SERVIU, que complementa la vivienda construida en su primera etapa.

Pose dos formas de financiamiento: 1ª Etapa cuyo valor haya sido de 120 UF, ahorro del postulante 5 UF, el subsidio del Estado es de 35 UF y un crédito hipotecario optativo de 30 UF; 2ª Etapa consecuencia de la 1ª Etapa de la Vivienda Progresiva, cuyo valor haya sido de 140 UF, ahorro del postulante 5 UF, el subsidio del Estado es de 18 UF y un crédito hipotecario optativo de 47 UF.

♦ **Densificación Predial. Vivienda Progresiva:**

Este programa se dirige a familias que viven allegadas y cuentan con la autorización del propietario para construir en el sitio que ocupan. Sean asignatarias de una caseta sanitaria o solución similar y deseen ampliar su vivienda postulando simultáneamente con el allegado en el sitio que ambos ocupan.

Se obtiene a través de este programa un certificado de subsidio que, junto al ahorro si lo requiere, permite a la familia allegada: construir la 1ª Etapa de su vivienda, contratar asistencia técnica.

El propietario del sitio obtiene un certificado de subsidio, que junto al ahorro y el crédito permiten: construir la 2ª etapa de su vivienda si postula en forma simultánea con el allegado; contratar asistencia técnica. Este programa es posible también mediante el Programa de Vivienda Básica libre elección y del Subsidio Unificado.

◆ **Vivienda Básica. Modalidad SERVIU:**

Programa dirigido a familias que no sean propietarias, cuyos ingresos varíen entre 3 y 8 UF.

Consiste en una vivienda nueva sin terminaciones, compuesta de baño, cocina, estar-comedor y dos dormitorios y cuya superficie edificada fluctúa entre los 41 y 46 mt.2.

El precio de la vivienda es de aproximadamente 260 a 280 UF y se financia con: subsidio del Estado con un máximo de 140 UF; ahorro del postulante mínimo de 10 UF; , y; crédito hipotecario directo a través del SERVIU aproximado de 110 UF (dependiendo del valor de la vivienda y del ahorro del postulante).

◆ **Vivienda Básica Libre Elección:**

Programa dirigido a familias que no sean propietarias o que dispongan de un sitio para construir su vivienda y estén dispuestas a realizar las gestiones de contratación y supervisión de las obras, que estén en condiciones de ahorrar y perciban un ingreso mínimo familiar de 6 UF.

Consiste en la entrega de un certificado de subsidio que permite: comprar una vivienda social nueva o usada o contratar la construcción de una vivienda en el sitio que se dispone y la asistencia técnica requerida.

El precio máximo de la vivienda es de 400 UF y se financia con: subsidio del Estado con un máximo de 140 UF; ahorro del postulante 20 UF; , y; crédito hipotecario optativo otorgado por SERVIU de hasta 100 UF, un crédito hipotecario mayor es entregado por entidades financieras privadas.

◆ **Vivienda Básica Adulto Mayor:**

Dirigida a personas mayores de 65 años que perciban bajos ingresos, que no posean vivienda propia.

Consiste en la entrega de una Vivienda Básica Modalidad SERVIU, asignada en arrendamiento o comodato. De cada conjunto habitacional se destina un 2% del total de viviendas construidas para esta atención especial.

En cuanto al financiamiento si se trata de arrendamiento se paga hasta el 10% de la renta bruta del postulante y de su cónyuge, con un tope máximo de 0,3 UF mensuales.

◆ **Programa Especial para Trabajadores:**

Programa dirigido a trabajadores que posean condiciones de ahorro y una renta estable no inferior a 11 UF mensuales, pertenecientes a un sindicato, organización gremial o similar que postulen en forma colectiva a través de dicha institución la que actúa como entidad organizadora.

Consiste en un subsidio que permite financiar una vivienda nueva con terminaciones básicas de 40 a 50 mt.2 de superficie aproximadamente.

El precio de la vivienda es de hasta 450 UF, financiándose con: subsidio del Estado de 90 UF; ahorro mínimo del postulante de 40 UF; , y; crédito hipotecario no superior al 65% del precio de la vivienda.

◆ **Subsidio Rural con Sitio Propio:**

Dirigido a habitantes rurales que posean un terreno propio no superior a 8 hectáreas de riego básico, con capacidad de ahorro.

Este Programa consiste en la entrega de un certificado de subsidio que junto al ahorro permite: construir una vivienda definitiva; contratar asistencia técnica; financiar costos de escrituración, regularización e inscripción de dominio.

El precio de la vivienda puede alcanzar hasta 260 UF, sin embargo, si se postula colectivamente su valor puede aumentar hasta 400 UF, siempre y cuando las viviendas cuenten con la urbanización exigidas para las viviendas sociales. Se financia con un subsidio del Estado de un máximo 150 UF y un ahorro del postulante mínimo de 5 UF.

◆ **Subsidio Rural en Villorrios:**

Programa dirigido a familias de zonas rurales con o sin terreno propio que postulen individual o colectivamente, con capacidad de ahorro y que deseen adquirir o construir una vivienda en asentamientos poblacionales existentes o en nuevos villorrios.

Este Programa permite; comprar o construir una vivienda en poblados existentes o nuevos villorrios; contratar asistencia técnica; o financiar costos de escrituración, regularización e inscripción de dominio.

Estas viviendas se financian con un subsidio del Estado con un máximo de 200 UF, con ahorro del postulante mínimo de 10 UF.

◆ **Subsidio Rural para saneamiento sanitario:**

Programa dirigido en forma colectiva a familias habitantes de zonas rurales, que requieran conectar su vivienda a la red de agua potable y/o alcantarillado, las que deben poseer capacidad de ahorro y estén dispuestas a realizar los trámites para presentar el proyecto de saneamiento y acreditación de su factibilidad técnica.

Este Programa permite realizar las obras de conexión de agua potable y alcantarillado para su vivienda y las construcciones necesarias para su adecuado uso, contratando a su vez asistencia técnica para ello.

El precio máximo de la solución es de 73 UF y se financia con un subsidio del Estado máximo de 70 UF y ahorro del postulante mínimo de 3 UF.

◆ **Subsidio Unificado:**

Se dirige a familias que individual o colectivamente deseen comprar una vivienda o dispongan de un sitio para construirla, posean capacidad de ahorro y/o cuenten con sitio propio.

Este Programa consiste en un certificado de subsidio que junto al ahorro y al crédito otorgado por el Banco permite: comprar una vivienda económica nueva o usada, urbana o rural, o construirla.

Además este programa tiene tres tramos de valor de la vivienda: el primero es para viviendas de hasta 500 UF, en donde el ahorro mínimo del postulante es de 50 UF y el subsidio máximo del Estado es de 130 UF; El segundo tramo para viviendas entre 500 y 1000 UF, con un ahorro mínimo del postulante de 100 UF y un subsidio máximo del Estado de 110 UF; , y el tercer tramo para viviendas entre 1000 y 1500 UF, con un ahorro mínimo del postulante de 150 UF y un subsidio del Estado máximo de 90 UF.

♦ **Programa de Renovación Urbana Subsidio Unificado:**

Programa dirigido a familias que posean condiciones de ahorro y/o cuenten con sitio propio y hayan optado por vivir en el centro de la ciudad. Deseen comprar o construir su vivienda en zonas de renovación urbana (aquellas definidas por el MINVU en las distintas regiones, para estimular el repoblamiento de barrios en el casco antiguo de las ciudades).

El Programa permite: comprar una vivienda económica nueva, o construirla, en zonas de renovación urbana; adquirir una vivienda usada, que haya sido alterada o reparada.

El precio de la vivienda y ahorro mínimo exigido de acuerdo a lo establecido en el Subsidio Unificado, aumentándose el monto máximo de subsidio en 200-190 y 180 UF cualquiera sea el tramo al que se postule.

♦ **Leasing Habitacional:**

Programa dirigido a familias que deseen arrendar una vivienda a una sociedad inmobiliaria, con el compromiso de adquirirla a futuro sin contar necesariamente con ahorro previo. Y que se encuentren en condiciones de realizar un aporte destinado al pago del arriendo mensual y al ahorro pactado en el contrato.

Este sistema permite comprar una vivienda económica o social, terminada, nueva o usada, sin hipotecas o gravámenes, que puedan habitar de inmediato.⁶

Para acceder al subsidio habitacional, el precio de la vivienda no podrá ser superior a 1500 UF y se financia mediante un subsidio que será pagado fraccionadamente por el SERVIU, depositado mensualmente en la cuenta de ahorro del futuro propietario y será semejante al establecido en el Subsidio

⁶MINVU, Memoria Anual, 1995.

Unificado para cada uno de sus tramos y un aporte pactado que comprenda, el monto del arrendamiento y del ahorro destinado a alterar el precio de venta en el plazo estipulado.

6. - SERVIU DELEGACIÓN PROVINCIAL QUILLOTA:

El SERVIU Delegación Provincial Quillota extiende su radio de acción en todas las comunas que conforman la provincia: Nogales, Calera, La Cruz, Quillota, Hijuelas, Limache y Olmué.

6.1 Objetivo General:

" Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población de la Provincia de Quillota, en lo relativo al área habitacional y de urbanización ".

7. - RECURSOS:

Los recursos con los que cuenta la Delegación Provincial de SERVIU Quillota son de tres tipos: humanos, materiales y financieros. Así tenemos que en lo que son:

7.1 Recursos Humanos: La delegación cuenta con:

- ◆ 1 Asistente Social, Delegado Provincial.
- ◆ 1 Asistente Social, encargado de la Unidad Social.
- ◆ 3 Alumnas Seminaristas de Servicio Social.
- ◆ 1 Constructor Civil.
- ◆ 8 Funcionarios administrativos.
- ◆ 2 Secretarias.

- ◆ 3 Auxiliares.

- ◆ 2 choferes.

7.2 Recursos Materiales: La delegación provincial de Quillota cuenta con:

- ◆ 9 oficinas destinadas a las distintas unidades existentes en el servicio, con los muebles necesarios para ello.

- ◆ 1 oficina de archivos.

- ◆ 1 cocina-comedor.

- ◆ 2 baños.

- ◆ 7 computadoras.

- ◆ 1 fotocopidora.

- ◆ 1 retroproyectora de diapositivas

- ◆ 1 televisor.

7.3 Recursos Financieros:

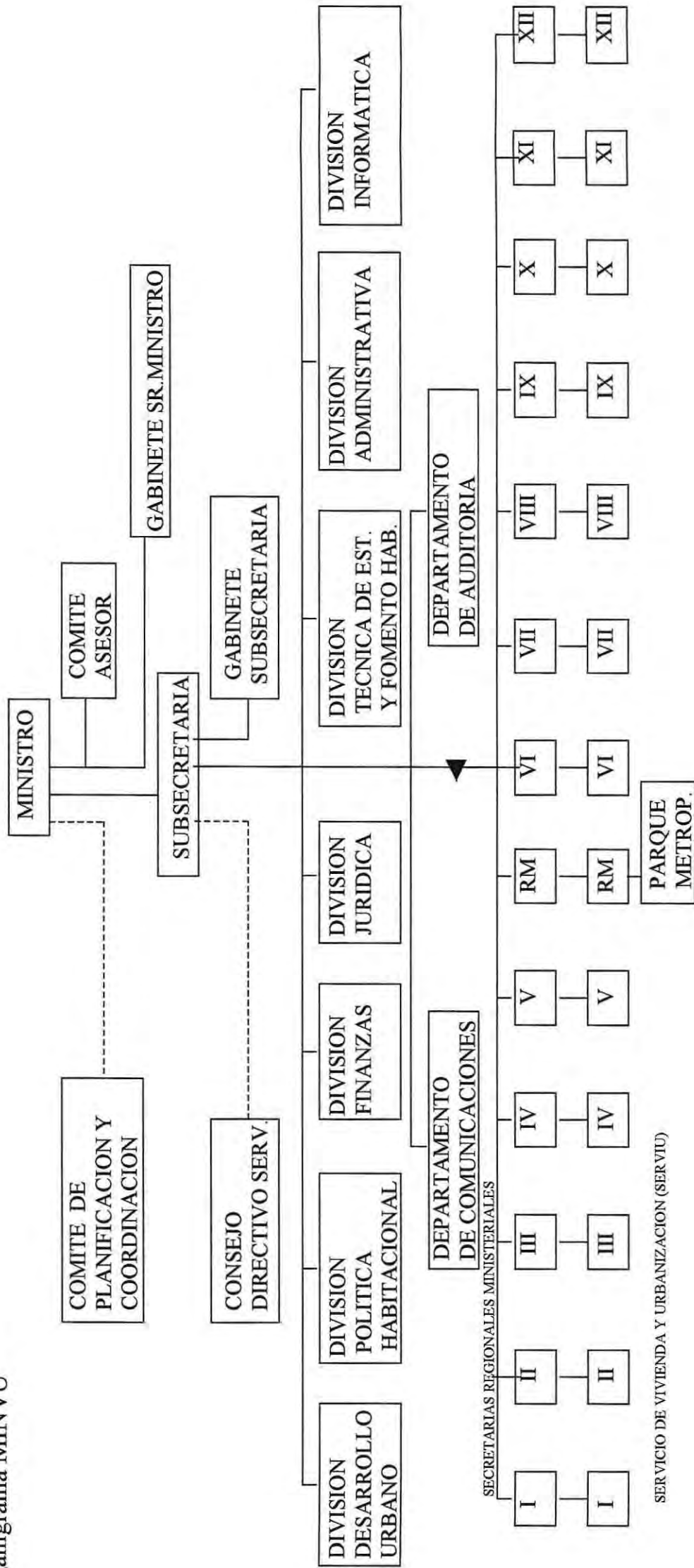
En cuanto a éstos están directamente relacionados con los programas habitacionales a implementar en cada año:

INVERSION SERVIU PROVINCIA DE QUILLOTA AÑO 1998		
Viviendas Básicas		
La Cruz	220 viv.	
Olmue	100 viv.	
		M\$ 870.000 435.000
Pavimentos		
Isar		
Quillota	El Bajío	
		M\$ 122.280
Vialidad Intermedia		
Limache	Freire	52.908
Olmue	B.Encalada-Swett	122.000
Vialidad Urbana		
Quillota	Troncal La Cruz-Quillota	(estudio ingeniería) 110.000
Participativos (7° Llamado)		
Quillota	15.699 M2	276.162
La Cruz	7.077 M2	104.364
Infraestructura Sanitaria		
Limache	Const. Brito	300.000
Total:		M\$ 2.392.714

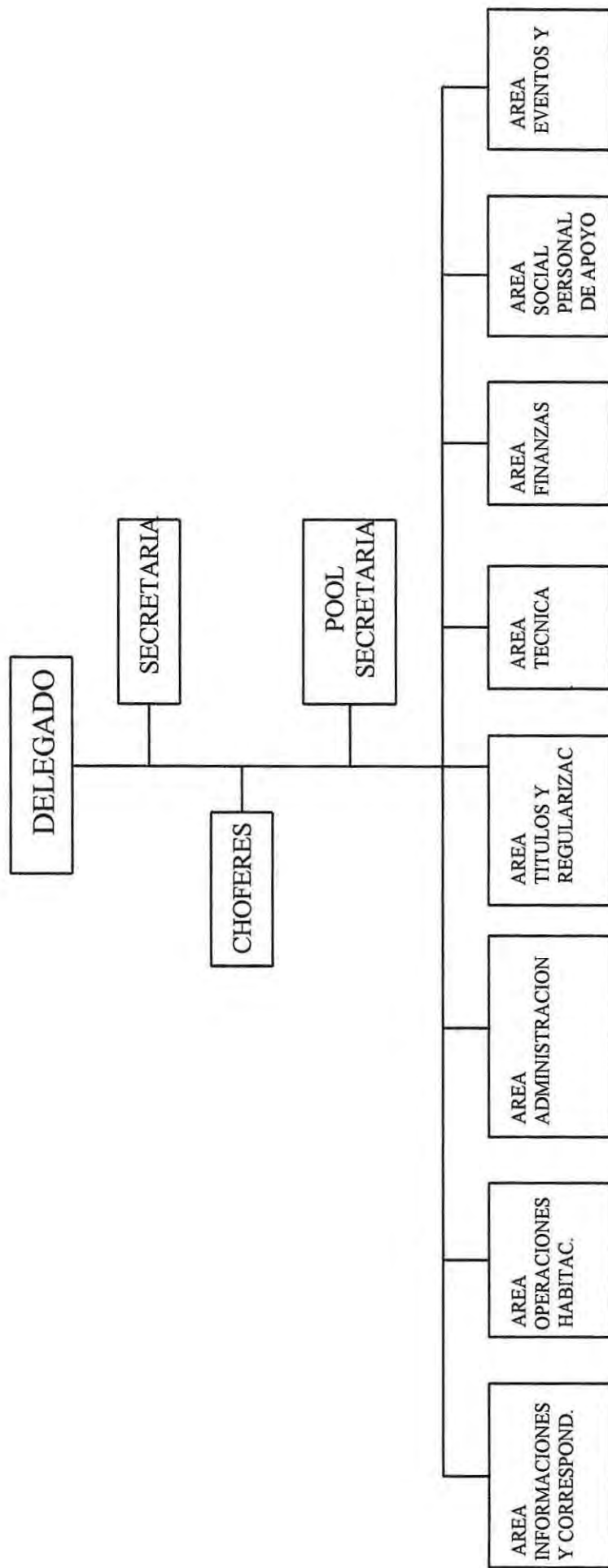
También como recurso financiero se cuenta con el producto de ventas, remates y transferencias de los bienes de la propiedad de este Servicio como a su vez reventas, legados e ingresos a su patrimonio a cualquier título.

⁷Departamento de Programación, SERVIU Vª Región. Inversión SERVIU 1998.

Estructura Organizacional
Organigrama MINVU



ORGANIGRAMA DELEGACION PROVINCIAL SERVIU QUILLOTA



9. - ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN:

EL SERVIU se constituye por un Director, que es el jefe superior del servicio, un Consejo Asesor y las Unidades Técnicas de Construcción y Urbanización, de Operaciones Habitacionales, de Finanzas, Jurídica, de Administración, de Programación física y Control, y de Auditoría interna. Las Delegaciones provinciales tienen la estructura orgánica que aprueba por resolución el MINVU.

9.1 Funciones de las distintas áreas de la Delegación Provincial de Quillota:

Las áreas que conforman la Delegación Provincial SERVIU Quillota, se adecuan a las características y necesidades propias presentadas por la provincia.

◆ Funciones del Area de Operaciones Habitacionales:

Le corresponde esencialmente efectuar todas las gestiones referentes a postulación y asignación de viviendas o sitios con estricta sujeción a la prioridad obtenida por los interesados, radicar y erradicar pobladores, vender arrendar o ceder en comodato los inmuebles construidos o urbanizados por el Servicio o confiados a su administración; conceder préstamos y fijar los dividendos o rentas que se adeudan como consecuencia de lo anterior.

◆ Funciones del Area de Finanzas:

Es la llamada a velar por el cumplimiento de la planificación y gestión financiera del Servicio, llevando un registro contable ordenado y comprobado de todas y cada una de las operaciones que realiza, cualquiera sea su origen, dentro de una clasificación adecuada, capaz de adaptarse a las necesidades de verificación e información expedita.

◆ Funciones del Area Técnica:

Es la encargada de efectuar los estudios para la adquisición de terrenos, de su urbanización y remodelación, de proyectar y construir, efectuando para ello los estudios catastrales, de arquitectura, de ingeniería y de costos inherentes a las obras, fiscalizando su ejecución.

Le corresponde además a esta área encargarse de los pavimentos de la zona urbana. Recepción y evaluación de viviendas rurales y progresivas, Subsidio Unificado, vivienda Básica Privada, para fiscalizar el adecuado cumplimiento de las normas legales y técnicas requeridas por el respectivo programa habitacional.

◆ Funciones Area Títulos:

Es aquella que está a cargo de la regularización de títulos de dominio de los beneficiarios de programas habitacionales; también el control de los terrenos del SERVIU que se encuentran en situación irregular.

◆ Area Información y Oficina de Partes:

Le corresponde proporcionar la información al público sobre los diferentes programas habitacionales existentes en el Servicio; como también preocuparse de la recepción de documentos que son enviados a la Delegación Provincial.⁸

⁸MINVU, Material Informativo 1996.

◆ Area social:

Debido al cambio de la política habitacional en el ámbito nacional a partir del año 1990, Servicio Social en el SERVIU ha surgido como una necesidad al considerarse al individuo que postula a los distintos Programas como un ser con una serie de necesidades y carencias, la profesión por tanto al conceptualizar al hombre desde una dimensión bio-psicosocial responde a los principios de organización, participación, solidaridad y autogestión que orientan la labor realizada por esta entidad.⁹

A partir del presente año en la Delegación provincial SERVIU Quillota, se ha creado recientemente la Unidad Social la que cuenta con un profesional Asistente Social, que realiza las siguientes funciones:

- ◇ Apoyar el proceso de inscripción y postulación de las viviendas entregadas.
- ◇ Asesoría Social referida a la orientación, educación y capacitación en el ámbito individual y grupal, acerca de los distintos programas a los que pueden acceder.
- ◇ Apoyo en la promoción, organización y desarrollo de las distintas comunidades de copropietarios de acuerdo a la Ley 19.537 vigente para este tipo de comunidades.
- ◇ Organización y seguimiento de Comités de vivienda.
- ◇ Calificación de emergencias habitacionales.
- ◇ Evaluación acerca de la focalización, gestión y operación de los programas.

⁹Entrevista sostenida con Delegada Provincial SERVIU Quillota, Sra. M.Erica Pérez.

- ◇ Coordinación Institucional en el ámbito interno con los distintos profesionales y personal administrativo, que trabaja en el Servicio.

- ◇ Coordinación Institucional en el ámbito externo, con Gobernación, Municipalidades, Empresas, ONGs y otros organismos.¹⁰

De acuerdo a lo expuesto entonces se puede afirmar que el conjunto de acciones realizadas por el SERVIU, se orientan a perfeccionar la política como un todo, haciéndola más funcional con los objetivos de equidad que el país se ha fijado, en los albores del próximo siglo, y al mismo tiempo, más adecuada a la dinámica de transformaciones actuales y esperadas de Chile.

Radicando este énfasis en el privilegio que la política viene otorgando a las modalidades de postulación y asignación de viviendas asociadas, particularmente, en los programas y líneas de acción dirigidas a los sectores de menores recursos. Innovándose de manera sustantiva al concebir al beneficiario como un protagonista de la solución en materia de vivienda, para lo cual se ha requerido de un esfuerzo colectivo que retroalimenta, a su vez, la vida comunitaria, colaborando de este modo a la obtención de aquel objetivo más ambicioso de la actual Política Habitacional chilena, cual es, no solamente entregar casas, sino contribuir a la construcción de auténticos barrios.

¹⁰Entrevista realizada a Asistente Social encargado de la Unidad Social de la Delegación Provincial SERVIU Quillota.

DIAGNOSTICO

II.- IDENTIFICACION DEL PROBLEMA Y FUNDAMENTACION DEL ESTUDIO

1. - IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA:

La vivienda puede ser entendida de distintas formas, de acuerdo a la disciplina que la aborde. Para Servicio Social ésta es entendida como "el lugar en que un ser humano o una familia buscan abrigo contra las inclemencias del tiempo e intimidad para el desarrollo de sus actividades personales" ¹¹ por lo tanto la vivienda no sólo es la "casa", sino que constituye un conjunto de servicios habitacionales que comprende inseparablemente el suelo, la infraestructura y el equipamiento social-comunitario¹². Existe una estrecha relación entre la vivienda y el bienestar de la persona y de la familia que la habita, como así en la integración de sus habitantes con la comunidad externa más amplia¹³.

La función básica de la vivienda, por lo tanto, es cobijar y proteger a sus habitantes, satisfaciendo una amplia gama de necesidades, principalmente aquellas de sobrevivencia, protección ambiental y filiación. Es por ello que cuando se carece de vivienda o es deficitaria su tenencia, provoca serias dificultades tanto en la vida del individuo como en la de su grupo familiar.

Actualmente a nivel mundial, la vivienda ocupa un lugar preponderante en las políticas oficiales, lo que es una consecuencia derivada del hecho de que más de mil millones de personas, la cuarta parte de la población mundial, vive desprovista de vivienda y servicios anexos adecuados¹⁴. Nuestro

¹¹Tercer Congreso Panamericano de Servicio Social

¹²Del libro "Vivienda Social", Artículo "Políticas de vivienda social: Experiencia chilena de las tres últimas décadas", Haramoto Edwin.

¹³Del libro "Vivienda Social", artículo: "Consecuencias sociales del déficit habitacional en los sectores urbanos de mínimo ingreso". Puga Josefina.

¹⁴Revista de Trabajo Social, P.U.C.D.C, N°58, 1990,

país, no ajeno a esta realidad, presenta un déficit habitacional que afecta al 25% de la población¹⁵, alcanzándose en su expresión cuantitativa un total de 888.000 viviendas. La Vª región por su parte presenta un déficit total estimado de 61.065 viviendas. En la provincia de Quillota el déficit estimado al año 1997 es de 10.877 viviendas.¹⁶

En los sectores pobres las manifestaciones de esta problemática se ve acentuada por la existencia de situaciones de allegamiento, hacinamiento y problemas de salubridad.

Frente al déficit habitacional el Estado, a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y éste a su vez a través del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), ha desarrollado diversos programas nacionales de vivienda, dentro de los cuales son de especial relevancia aquellos destinados a atender las necesidades habitacionales de los grupos sociales que debido a su falta de recursos no pueden acceder a ellos directamente.

A lo largo de la historia de la política social chilena en vivienda, el Estado, en forma directa o indirecta, ha respondido a la necesidad habitacional a través de la implementación de diversos programas, dentro de los cuales se encuentran aquellos referidos a la entrega de conjuntos habitacionales de construcción en altura (como la vivienda básica modalidad SERVIU tipo C), que pueden dar origen a las denominadas Comunidades de Copropietarios. Este tipo de comunidades están afectas a la ley 19.537, que tiene su origen en la ley número 6.071, del año 1937.

Artículo "Una vivienda digna para todos", Carmen Salinero.

¹⁵MINVU, Programa Habitacional 1994-2000

¹⁶MINVU, Departamento de Planes y Programas 1997.

No obstante la preocupación del legislador por reglamentar la convivencia en este tipo de comunidades, se ha generado una problemática en cuanto al uso y goce de los bienes de dominio común pese a que la legislación posibilita los instrumentos para evitar o solucionar dichas dificultades. Este problema que se observa a nivel general, también se puede detectar a nivel local, en diversas poblaciones de la provincia de Quillota. En esta materia SERVIU, como institución patrocinante, ha detectado conflictos que afectan la convivencia armónica en dichas poblaciones, constatándose así que la normativa que regulariza el funcionamiento de estas comunidades de copropietarios no se ha llevado a cabo operativamente.

Las manifestaciones de la problemática señalada se observan en diversas características relativas a las organizaciones de comunidades de Copropietarios, a las relaciones vecinales y al uso del espacio. Entre las primeras se observa la inexistencia de organizaciones referidas a la ley vigente. En relación con las segundas se evidencian malas relaciones entre vecinos propiciadas por ruidos molestos, música estridente, deslizamiento de muebles en horarios nocturnos, entre otras. En relación con el tercer punto se observa que existe un inadecuado uso y goce de los espacios comunes, dándose beneficios individuales de éstos al constituirse puestos de comercio tales como: talleres de bicicletas, talleres mecánicos, puestos varios, entre otros, así como jardines o patios individuales en terrenos comunes colindantes con el edificio.

A la luz de los antecedentes diagnósticos ya señalados se configura un problema social que constituye el objeto de estudio de este seminario de título. Este problema social lo denominaremos: "Deficiente funcionamiento de las comunidades de Copropietarios de poblaciones asignatarias de SERVIU en la provincia de Quillota".

Identificado el problema, entenderemos por el deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios como la situación que se expresa en la atomización social y anomia en

el plano de la organización social de estas comunidades, así como en el inadecuado uso y goce de los bienes de dominio común, producto del desconocimiento de la normativa vigente, repercutiendo desfavorablemente en las interacciones cotidianas de los sujetos que habitan dichos espacios y en la desorganización social (inexistencia de organizaciones acordes a las comunidades objeto de estudio). Así mismo entenderemos por poblaciones asignatarias de SERVIU, a aquellas viviendas de carácter definitivo, correspondiente a la categoría de vivienda básica tipo C modalidad SERVIU. Finalmente se entenderá por comunidad de copropietarios a aquellas viviendas que forman un condominio, sobre los cuales es posible constituir bienes de dominio exclusivo, existiendo además bienes de dominio común (terrenos, cimientos, muros exteriores, escaleras etc.) que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, así como el uso y goce de su departamento y demás servicios que tiene derecho a utilizar.

2. - FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO:

Dentro del marco institucional la entidad patrocinante del presente seminario ha demostrado su preocupación por el problema objeto de estudio presentado por las comunidades de copropietarios asignatarias de SERVIU, residentes en la provincia de Quillota. Dicha problemática trae como consecuencia una pérdida de recursos producto del deterioro progresivo y permanente de las viviendas en su entorno y espacios comunes, como también la dificultad en el logro del objetivo institucional de elevar la calidad de vida de los habitantes a nivel comunitario, orientándose exclusivamente a la solución de la problemática presentada a nivel individual.

La institución, amparándose en la facultad que le otorga la ley 19.537, que le permite destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazadas en sus respectivos territorios, es que considera de suma importancia la realización del presente proyecto para afrontar las

problemáticas existentes, cumplir con lo estipulado en la ley y prevenir futuras situaciones conflictivas a partir de un modelo operativo aplicable a este tipo de viviendas.

Mediante la intervención profesional se visualiza poder lograr una acción efectiva de carácter promocional adecuándose a la realidad propia de la comunidad entregándole un asesoramiento técnico social especializado.

Por otra parte la importancia de abordar el estudio del problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios radica en que, dentro del vasto campo de la vivienda social, se requiere profundizar en el estudio de factores particulares, que obstaculicen la consecución de la finalidad de obtener un mejoramiento considerable de las condiciones de vida a través de las soluciones habitacionales.

En este caso dichos factores particulares se expresan dentro del marco de la organización y funcionamiento de las comunidades de copropietarios. En este sentido, dado que la profesión tiene una filosofía comunitarista, el estudio de esta problemática contribuirá a entregar elementos para una mejor promoción de la vida comunitaria en los proyectos habitacionales originados en la política habitacional.

A nivel personal el problema objeto de estudio del presente seminario reviste gran importancia para las alumnas, puesto que a raíz de distintas experiencias prácticas en el área de la vivienda, se pudo detectar que los problemas relacionados con los conflictos emanados de la vida en comunidad constituyen un factor preponderante en la solución de otras problemáticas enmarcadas en el mismo ámbito. Esto va ligado al atractivo propio que implica el área de la vivienda social y el tema específico de la copropiedad inmobiliaria, constituyéndose en un desafío que nos permitirá entregar un aporte profesional concreto.

3. - OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN:

3.1 Objetivo General:

Desarrollar una investigación diagnóstica acerca del problema del " deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios " objeto de estudio; y los factores que lo determinan.

3.2 Objetivos Específicos:

Con relación a las comunidades objeto de estudio, la investigación se orienta específicamente a dos tipos de objetivos: descriptivos y explicativos.

A. Objetivos Descriptivos:

- ◆ Conocer las características sociodemográficas de la población objeto de estudio.
- ◆ Conocer el estado de conservación de los condominios y el uso de los bienes y espacios comunes.
- ◆ Conocer las realidad organizacional de las comunidades de las poblaciones objeto de estudio.
- ◆ Identificar las problemáticas relacionadas con la convivencia de las comunidades de copropietarios al interior de los condominios.

B. Objetivos Explicativos:

- ◆ Identificar los factores: sociológicos con relación a la organización, atomización y anomia; psicosociales con relación a los valores y creencias; , y, socioeducativos con relación al conocimiento que la población posee referente a la legislación vigente para las comunidades de copropietarios, que en forma directa determinan el problema.

- ◆ Establecer la incidencia de dichos factores y el problema objeto de estudio.

III. "MARCO DE REFERENCIA"

1. - Introducción:

Bajo este título se busca establecer los conceptos principales que sostienen la presente investigación así como, los elementos explicativos que hacen referencia tanto del problema objeto de estudio como los factores que lo determinan. Desde un punto de vista temático el marco referencial da cuenta someramente del estado actual de la investigación, si bien profundiza en una reflexión teórica, emanada de fuentes bibliográficas, acerca de la importancia de la vivienda en el desarrollo humano, de la relación entre la vivienda y la constitución de la comunidad, para llegar a identificar el concepto de copropiedad inmobiliaria y su significación como vivienda comunitaria. A continuación se procede a la identificación y conceptualización básica del problema objeto de estudio, para, finalmente, identificar la relación entre este problema y los factores sociológicos, psicosociales y socioeducativos que lo determinan.

2. ESTADO ACTUAL DE LA INVESTIGACIÓN DEL TEMA:

En nuestro país el tema de la copropiedad inmobiliaria ha sido abordado desde una perspectiva eminentemente teórico-jurídica a través de distintos autores, entre los que destacan Waissdluth W. Verónica, Alvarez N Roberto, Coronel Araneda Lohengrin, Reyes R. Jorge, Figueroa V. José¹⁷ quienes han orientado su trabajo fundamentalmente a investigar el desarrollo histórico acerca de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y sus efectos prácticos en el tiempo.

¹⁷ En orden correlativo a los autores mencionados, "La Multipropiedad", 1955. "El dominio o propiedad horizontal", 1962. "Copropiedad y dominio exclusivo en edificios de condominios", 1995. "Eficacia de la ley", 1996. "Administración de las Comunidades de Copropietarios", 1996.

Se aprecia a través de la exploración bibliográfica, un escaso o ningún interés en la sociología aplicada para abordar el estudio de comunidades de copropietarios, no obstante que existe conciencia de que éste es un problema importante como tema de investigación, ya que aborda cuestiones relativas a la vida cotidiana del mundo urbano. A esto debe agregarse que para el estudio existen fuentes disponibles, aparte de considerar que la conflictividad latente y presente en las copropiedades se expresa claramente a través de la prensa.

3. - LA VIVIENDA EN EL DESARROLLO HUMANO:

El derecho a la vivienda aparece consagrado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el año 1948, que en su artículo 25 estipula que tanto el hombre como la familia, tienen derecho a una vivienda adecuada. En nuestro país, si bien la legislación no lo contempla, en el discurso político es recurrente que se mencione que la "habitación digna" es un derecho. Así mismo, en el ámbito internacional, la vivienda viene siendo preocupación desde hace muchos años en términos de protección y promoción de los derechos del hombre¹⁸.

Por tanto la vivienda resulta algo íntimamente vinculado al acto de vivir, acto éste que en la estructura social atiende la conveniencia de compartir formas relacionadas de conductas habituales, ordinarias, en un espacio que proporciona la oportunidad de la convivencia.

Una vivienda también define el grupo doméstico que alberga, que constituye una familia y ese tipo de vivienda, sea un refugio provisional, una tienda, una cabaña única o una construcción compuesta, dará el sello con respecto a sus ocupantes y sus propósitos (cocinar, dormir, almacenar, hospedar, etc.).¹⁹

¹⁸"Una vivienda digna para todos", Salinero Carmen. Revista de Trabajo Social, P.U.D.C, n°58, año, 1990

¹⁹"vivienda y promoción humana", Natalio Kiesnermann, del libro: Cultura y vivienda, Miguel A. González.

La vivienda es el testimonio de las unidades grupales mínimas, donde todos se conocen aunque no se interpreten o subyazca entre sus miembros el conflicto de los contactos habituales. La vivienda resume la cultura de las sociedades porque es el recinto donde están los muebles, útiles de cultivo, herramientas, los libros, y las sofisticadas muestras de la tecnología moderna al servicio de la comunicación. Está asentada y fija en las sociedades sedentarias y en relación con la tierra, los caminos, etc.

La vivienda resulta una de las expresiones materiales del tipo de poder económico y político, de las sociedades. La vivienda expresará funciones diferenciadas y será un ámbito unitario cuando incluye no sólo el hecho habitacional, sino también el conjunto de la actividad productiva y las 24 horas de la vida cotidiana.²⁰

La vivienda concebida entonces como " el lugar en que un ser humano o una familia buscan abrigo contra las inclemencias del tiempo e intimidad para el desarrollo de sus actividades personales²¹", no sólo es la "casa", sino que constituye un conjunto de servicios habitacionales que comprende inseparablemente el suelo, la infraestructura y el equipamiento socio-comunitario²².

Es por ello que al carecer de una vivienda o tener necesidad de ésta, entendida la necesidad como "un estado de tensión del individuo, la familia o el grupo para conseguir un elemento del medio que le es indispensable para lograr acondicionar su realidad biológica y psicológica, el ambiente físico y social en que habita"²³, es tan preocupante, para el

²⁰op. cita 2

²¹Tercer Congreso panamericano de Servicio Social

²²Artículo "Políticas de vivienda social: experiencia chilena en las tres últimas décadas", Haramoto Edwin; del libro "Vivienda Social" de MacDonald, Joan.

²³Artículo: "La situación habitacional precaria", MacDonald Joan, del libro "Vivienda Social".

individuo y/o familia que presenta tal situación. Sin embargo, se ha sugerido que el conjunto de necesidades frente al medio no deben considerarse como un bloque unitario, sino dentro de una jerarquía en que el individuo en una situación precaria dará prioridad a las más esenciales o fisiológicas ante las menos específicas, de orden psicosocial, aun cuando todas ellas estén presentes. Según Maslow esta secuencia de categorías sería: sobrevivencia, protección ambiental, filiación y realización personal²⁴. Por lo tanto se puede definir un nivel mínimo de vivienda, como respuesta a las necesidades anteriormente mencionadas. Entendiéndose así que "la función básica de la vivienda, es cobijar y proteger a sus habitantes, satisfaciendo una amplia gama de necesidades, principalmente aquellas de sobrevivencia, protección y filiación".

3.1 Vivienda y protección ambiental:

Todo ser vivo desarrolla mecanismos de adaptación para compatibilizar sus requerimientos físicos, fisiológicos y psicológicos con el entorno. Existiendo dos formas de adaptación: la transformación o alteración de la realidad interna del individuo para establecer equilibrio con el entorno, y la transformación del medio para adecuarlo a las necesidades de esa realidad.

No debería considerarse a la vivienda como una estructura aislante, más bien como una membrana que permite e impide selectivamente la penetración de factores desde fuera, y la contención o eliminación de aquellos generados en el interior.

²⁴op. cita 6

3.2 Vivienda y crianza:

La protección ambiental que se busca en la vivienda, no sólo se refiere al individuo. La defensa de la prole que garantiza más allá de la sobrevivencia individual de la especie misma, es una motivación básica para la construcción o apropiación de una vivienda. El hombre nace indefenso, y requiere de protección adulta por muchos años antes de poder valerse por sí mismo. Estos hechos indican la relevancia que para la constitución de la vivienda tiene la crianza. La imposibilidad de proporcionarse aunque sea un mínimo ambiente doméstico obliga a la pareja o individuo adulto a integrarse con su prole a una vivienda ajena. Los sistemas convencionales de solución para la vivienda mínima, descartan la posibilidad de acoger a estos grupos, al operar con patrones orientados exclusivamente a la familia nuclear.

3.3 Vivienda y sustento:

Intimamente ligada con las anteriores está la necesidad de almacenar alimentos y otras materias indispensables para la sobrevivencia del grupo familiar, como móvil para la búsqueda de una vivienda. La vivienda precaria es visualizada en sí como un lugar donde se pueden generar recursos para sobrevivir. Esta vivienda acoge usualmente actividades productivas o de servicio, tales como talleres o locales comerciales. Y como última situación generalizada; el arrendamiento de parte de la vivienda, para poder percibir un ingreso.

4. - VIVIENDA, COMUNIDAD Y ORGANIZACIÓN SOCIAL.

La vivienda debe ser entendida como un vehículo importante para el desarrollo de la comunidad, sin caer en el error de pensar que la vivienda "per se" promueve a la familia y en que "población nueva" es sinónimo de comunidad organizada. La simple agregación de viviendas no define una buena comunidad, porque la calidad de vida del habitante se da tanto en la

vivienda como en el vecindario, en la relación con el equipamiento comunitario, áreas verdes, áreas libres, etc., pero sobre todo en la relación entre vecinos²⁵.

En muchos asentamientos el habitante presenta un interés de afiliación mas bien bajo, pese a esta proximidad física. Ello se debería a juicio de expertos en el tema, al alto grado de competencia por los escasos medios de subsistencia. Sólo con el logro de un nivel estimado aceptable de protección ambiental puede esperarse de la familia un mayor interés por la dimensión vecinal del hábitat, entendiendo por interés lo que mejor expresa aquellos objetos de nuestros propósitos, que son los determinantes de nuestras relaciones recíprocas. Debemos entender por interés un objeto que determina actividad. en la comunidad, además de los intereses como fuerza motivadora están los propósitos y fines²⁶.

Para lograr estos propósitos o fines la comunidad construye un orden social, o sea, una determinada forma de vida en común que pasa por definir lo que es común como aquello que siendo de todos, en rigor no es de ninguno en particular. En esta definición de lo que es común siempre existe una tensión que se enmarca en el conflicto provocado por lo que es el bien individual y bien común. En la medida en que ambos bienes conviven con el menor grado de conflicto posible, supeditando el bien individual al bien común por obra de la existencia un orden jurídico y político que no conculque el derecho a los bienes individuales cuando éstos sean legítimos, surgirá la armonía²⁷.

²⁵Bravo, Luis; "Retrospectiva de 50 años de vivienda social" del libro "Vivienda Social 1943 - 1993", Edeval, 1993.

²⁶MacDonald, Joan; "La situación habitacional precaria" del libro "Vivienda Social, reflexiones y experiencias", Corporación de promoción universitaria, 1983.

²⁷García Patricio; Desarrollo Local y Servicio Social; Editorial Edeval; 1995.

Dentro de este orden social aparece la organización de la comunidad que significa " dar un orden numérico o formal a un conjunto de partes, de modo que sirvan a un fin determinado ". Así, las organizaciones sociales que surgen de esta forma, se constituyen en asociaciones entre diversos individuos para desarrollar ciertas actividades que interesan en común y que no pueden llevarse a cabo sin el concurso de varios miembros. Esta organización social implica la asignación de roles dentro de la estructura, de modo que, mediante la división del trabajo, se pueda ordenar el intercambio de actividades, cuyo resultado sea la consecución de los objetivos de la organización, lo que se manifiesta en la síntesis de los intereses individuales en una expresión colectiva.

Las organizaciones son en el ser humano una característica esencial de la dimensión social. A través de la inserción del individuo en las organizaciones sociales pueden lograr diversos objetivos como su integración social (ingreso en el tejido social que le permite satisfacer las múltiples y variables necesidades humanas), ahorro de tiempo y esfuerzo, socialización, integración cultural.

La organización de la comunidad se refiere, en particular, a aquellas organizaciones territoriales (organizaciones comunitarias representativas de las personas que viven en el mismo territorio que comprende su jurisdicción) y funcionales (las que representan y promueven valores específicos de la comunidad) que promueven de manera concreta el progreso económico y social en la localidad.

La organización de la comunidad local encuentra fundamentos específicos que la sustentan en: el derecho natural, puesto que la creación de organizaciones de base tiende a solucionar problemas que dificultan el progreso u obstaculizan el funcionamiento social por lo que se constituye en un derecho anterior al orden jurídico positivo de un pueblo, de modo que la autoridad no pueda impedirlo sino más bien contribuir a darle justa expresión; en el derecho positivo ya que es común que la organización de la comunidad local

encuentre fundamento en normas legales y fundamentos que reconocen su importancia, cautelando su promoción y protección; , y, en la política social, puesto que la organización de la comunidad local encuentra su fundamento en la necesidad de activar a ciertos sectores de población con el fin de convertirlos en agentes de su propio desarrollo²⁸.

5. - VIVIENDA Y COPROPIEDAD INMOBILIARIA:

Dentro de la legislación en el área de vivienda encontramos diversos regímenes jurídicos que norman la convivencia de las comunidades que se originan en los grupos habitacionales.

La copropiedad inmobiliaria, por tanto, ve normada su existencia en la Ley N° 19.537, que tiene sus orígenes en diversos cuerpos legales que serán señalados a continuación en una breve reseña histórica.

El tema de la copropiedad ha sido estudiado a partir de diversos autores, sin embargo, es en el año 1804 en el Código de Napoleón en su artículo 664, en donde se consagra por primera vez en la historia la propiedad horizontal en forma legal y general. En otras palabras, dicha norma legal es el acta de nacimiento de la propiedad horizontal, ya que a partir de ese momento termina la indiferencia legislativa en el mundo y los países la consagran y la proscriben.²⁹

Posteriormente esta institución es recogida e incorporada por Bélgica en su Código Civil y luego en la Ley de 1924; por Italia en su Código Civil y después en el Decreto Ley de 1934; por España en su Código Civil de 1889 y es así como en la

²⁸García, Patricio; "Servicio Social y Desarrollo local", Edeval, 1995.

²⁹José Manuel Figueroa Valdés. La Propiedad Horizontal en General. Administración de las Comunidades de Copropietarios. Editorial Jurídica de Chile. 1990.

mayoría de los países, incluyendo el nuestro, se consagró el término de la propiedad Horizontal.³⁰

Nuestro Código Civil de 1855, no obstante tener como una de sus fuentes el Código de Napoleón, no consagró el régimen de la división de edificios por pisos y departamentos. Andrés Bello no se pronunció, ni aceptando ni prohibiendo este tipo de división de la propiedad. Omisión voluntaria que se debió exclusivamente a que las costumbres chilenas en el tiempo inicial de la vigencia del Código no daban margen a pensar, ni remotamente, que algún día pudieran necesitarse disposiciones de esta naturaleza, pero con el tiempo, debido al constante aumento de la población de las grandes ciudades, a la modificación radical que han sufrido las antiguas normas de vida y, especialmente, al progreso experimentado por los elementos de construcción y por la arquitectura, que se ha amoldado a las necesidades modernas, hizo indispensable la introducción de esta institución a la legislación chilena, la que debido a su complejidad en muchos aspectos y el desconocimiento que de ella se tenía, hizo necesario reglamentarla mediante una Ley especial.³¹

Dentro de este contexto surge la Ley 6.071 o de Pisos de 1937, basada en una serie de teorías que le otorgan su fundamentación jurídica, de entre las cuales se destaca la de comunidad, es decir, aquella que sostiene que la propiedad horizontal es una comunidad de derechos correspondientes a varios titulares sobre un objeto determinado, el edificio considerado en su conjunto. O aquella denominada como Teoría Sui Generis o Teoría que configura al Dominio Horizontal como una forma especial de Propiedad, en la que se establece que dicha propiedad horizontal es una forma especial o Sui Generis de propiedad en la que cada uno de los dueños de los pisos o

³⁰José Manuel Figueroa Valdés. Antecedentes Históricos de la Propiedad Horizontal. Administración de las comunidades de Copropietarios. Editorial Jurídica de Chile. 1990.

³¹José Manuel Figueroa Valdés. Historia de la Propiedad Horizontal en Chile y su Legislación Vigente. Administración de las comunidades de Copropietarios. Editorial Jurídica de Chile. 1990.

departamentos tiene un derecho de propiedad exclusivo y absoluto sobre los mismos, pero a su vez existe entre todos ellos un derecho conjunto de copropiedad o propiedad común sobre los elementos comunes.³²

Sin embargo, la Ley de Pisos sufrió, desde su entrada en vigencia una serie de modificaciones dispersas en distintos cuerpos legales, destinados a regular tanto las características de dichas construcciones, como la vida en común que ellas implican. Así la legislación más moderna al respecto es la contenida en la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial del 16 de Diciembre de 1997³³, la que establece básicamente los derechos, obligaciones e instrumentos mediante los cuales los integrantes de este tipo de comunidades pueden participar organizadamente para poder hacer uso y goce adecuado tanto de sus unidades exclusivas, como de los espacios y bienes que les son comunes.

En relación a la estructura organizacional de las comunidades de copropietarios, que establece la Ley 19.537 vigente, está conformada por:

- ◊ **Un comité de administración**, constituido a lo menos por tres miembros de la comunidad, y en el caso de los condominios sociales por seis, representa a la asamblea con todas sus facultades. Este comité podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, teniendo la facultad de imponer multas a quienes sean infractores a la ley y del reglamento de copropiedad³⁴.

³²José Manuel Figueroa Valdés. Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal. Administración de las Comunidades de Copropietarios. Editorial Jurídica de Chile. 1990.

³³Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Editorial Publliley 1998.

³⁴ley 19.537, art. 21

- ◊ **Un administrador**, que le corresponderá a la persona natural o jurídica designada por la asamblea, y a falta de ésta designación le corresponderá al presidente del comité de administración³⁵. Las funciones del administrador serán las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las reglas legales y reglamentarias; citar a reunión a la asamblea; requerir al tribunal competente para que aplique las sanciones o apremios que procedan al copropietario u ocupante que infrinja la ley o el reglamento; , y, otras que señale el reglamento.³⁶
- ◊ **Un reglamento de copropiedad**, que regula jurídicamente la vida al interior del condominio. Este reglamento permitirá a los copropietarios acordar los siguientes objetos: Fijar claramente sus derechos y obligaciones; fijar las limitaciones que estimen procedentes; establecer la inscripción de los planos (de las unidades, sectores y bienes de uso común) en el conservador de bienes raíces; señalar los derechos de cada unidad sobre los bienes de dominio común y la cuota de gastos comunes fijada para cada copropietario; establecer el modo de realizar la administración y conservación de los bienes de dominio común; , y, fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador, en general, determinar su régimen administrativo.³⁷

³⁵Ley 19.537, art.22.

³⁶Ley 19.537, art. 23.

³⁷Ley 19.537 art. 28.

6. - EL PROBLEMA DEL DEFICIENTE FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS.

Como vimos en el capítulo referente a la identificación del problema objeto de estudio, éste se define como un "deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones asignatarias de SERVIU en la provincia de Quillota", entendiendo el deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios como la situación que se expresa en la **desorganización social** (inexistencia de organizaciones acorde a las comunidades objeto de estudio), en el **inadecuado uso y goce de los bienes de dominio común**, y en las interacciones conflictivas de los sujetos que habitan dichos espacios. Así mismo se entiende por poblaciones asignatarias de SERVIU, a aquellas viviendas de carácter definitivo, correspondiente a la categoría de vivienda básica tipo C modalidad SERVIU. Finalmente se entiende por comunidad de copropietarios aquellas viviendas que forman un condominio, sobre los cuales es posible constituir bienes de dominio exclusivo, existiendo además bienes de dominio común (terrenos, cimientos, muros exteriores, escaleras etc.) que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, así como el uso y goce de su unidad exclusiva y demás servicios.

7. - FACTORES CONDICIONANTES DEL PROBLEMA OBJETO DE ESTUDIO.

7.1 Factores Sociológicos:

Los miembros de una sociedad aprenden a formar parte de una comunidad humana a través de un proceso de socialización, que es la internalización de normas, valores y roles que le corresponden a cada sujeto dentro de la sociedad. Las normas son reglas que dicen la forma como las personas deberán comportarse en situaciones particulares, las que son implícitas o explícitas variando de una sociedad a otra. Algunas de estas

normas se concretan en leyes. Una ley es una regla decretada por un cuerpo político y reforzada por el poder del estado para contribuir al orden social³⁸, que es una determinada forma de vida en común, dado que las leyes de un lugar proporcionan pautas para una conducta social apropiada. La ley controla también cómo facilitar la interacción humana, de modo de hacer posible una adecuada vida comunitaria³⁹.

El orden social se ve menoscabado cuando dentro de una sociedad la integración de los individuos al tejido social está debilitada y su compromiso con las normas sociales está aminorado, es decir, existe anomia⁴⁰. Lo que para efectos de este estudio se comprenderá como la disyunción entre las normas establecidas y las acciones individuales que presentan los integrantes de la comunidad. En este sentido, las manifestaciones de dicha situación se verían propendidas, específicamente en el problema objeto de estudio, por un desconocimiento de las normas o leyes que rigen a estas comunidades, así como por un actuar motivado por intereses particulares por sobre los intereses colectivos. Esta supeditación de intereses individuales dificultaría el proceso organizativo de las comunidades objeto de estudio, como se vio en el punto referido a la "vivienda, comunidad y organización social", debido a que, además, presentarían características de poblaciones de la periferia urbana (migración campo-ciudad). Dichas características en su expresión individual se manifestarían como una inhibición organizacional básica o endógena, que predispone al sujeto para no integrarse a las organizaciones sociales promocionales, o bien lo conduce a una ineficiente integración y a la deserción organizacional⁴¹, todo lo cual es conocido sociológicamente como atomización social.

³⁸Light, Donald; "Sociología" Editorial MC Graw-Hill. 1991.

³⁹Perlman, D. y Cozby, P.; "Psicología Social"; Editorial MC Graw-Hill. 1985.

⁴⁰Light, Donald; opp. cit.

⁴¹García, Patricio; "Subdesarrollo Organizacional en Sectores Populares", Revista de Trabajo Social N°52. 1987.

7.2 Factores socio-educativos:

La socialización es el proceso amplio y total mediante el cual los individuos adquieren aquellos modos de pensar, de sentir y de actuar que son necesarios para participar eficazmente en la sociedad. La educación es la forma específica y estructurada de socialización mediante la cual se transmiten formalmente, de una generación a otra, el conocimiento de una cultura, las habilidades y los valores⁴². Es por ello que la entrega de conocimiento a través de la educación, que se puede dar a nivel formal o informal, es de vital importancia, ya que permite al individuo internalizar elementos funcionales para una adecuada integración social.

Así mismo existe un reconocimiento a nivel general de la función educacional de la ley y de su importancia como institución socializadora. En este aspecto el conocimiento de ésta implica básicamente el desarrollo de un sentido de conciencia de la ley y de un sentido de justicia. A través de este proceso la gente aprende normas para efectuar los juicios sociales y emplear el sistema legal, así como para conducir los asuntos humanos. Naturalmente, el sistema legal también influye en estos asuntos. Cada día se encuentran leyes que regulan la vida del hogar, la familia, y las comunidades⁴³.

Las comunidades de copropietarios, que se constituyen en la población objeto de estudio, están afectas a una normativa legal que regulariza su funcionamiento. Si bien esta normativa se presume conocida por estas comunidades, lo cierto es que no existiría un conocimiento al respecto, por tanto los individuos no tendrían elementos socioeducativos suficientes que les permitieran acceder a este instrumento legal.

⁴²Light, Donald; "Sociología"; Editorial MC Graw-Hill. 1991.

⁴³Perlman, D. y Cozby, P.; "Psicología Social"; Editorial MC Graw-Hill. 1985.

7.3 Factores psicosociales:

Estos factores comprenden aspectos de carácter cultural e ideacional, entre los cuales destacan: la debilidad del sentido de comunidad y el valor asignado al bien raíz.

♦ Sentido de Comunidad.

La comunidad toma forma y carácter si la gente adquiere experiencia y recuerdos comunes. Los sentimientos de "conciencia de comunidad" pueden ser el resultado de la cooperación, rivalidades o competencias. La gente se identifica con el todo si encuentra razones para estar ahí y quedarse, o sea, si "arraiga". La integración tiene lugar si los individuos y los grupos, conscientes o no, se identifican con el proceso de la vida comunitaria.

La comunidad es también un lugar "sobre el suelo"; es un hecho geográfico. La comunidad socio-psicológica en la mente de la gente tiene por base la formación de estructuras físicas: calles, monumentos y demás que se ven y experimentan⁴⁴.

En este sentido se ha postulado como una consecuencia de la urbanización, la pérdida de dicho sentido de comunidad, de valores comunes y de vínculos cercanos y permanentes característicos de pequeños poblados⁴⁵.

⁴⁴Anderson, Nels; "Sociología de la Comunidad Urbana"; Editorial Fondo de Cultura Económica. 1965.

⁴⁵Light, Donald; "Sociología"; Editorial MC Graw-Hill. 1991.

◆ Valor de la Propiedad:

La naturaleza del sistema social es evidente hasta en las características materiales del barrio. Expertos en el área llegan a pensar que las formas materiales son la causa de los sentimientos y comportamientos interpersonales. En estos sentimientos y comportamientos, dichos expertos señalan la influencia que tendría el valor de la propiedad que reflejaría de algún modo aspectos culturales de la vida comunitaria.

La vivienda es entendida como un bien que proporciona satisfacción a las necesidades de crianza, sustento y protección ambiental del hombre y su familia.

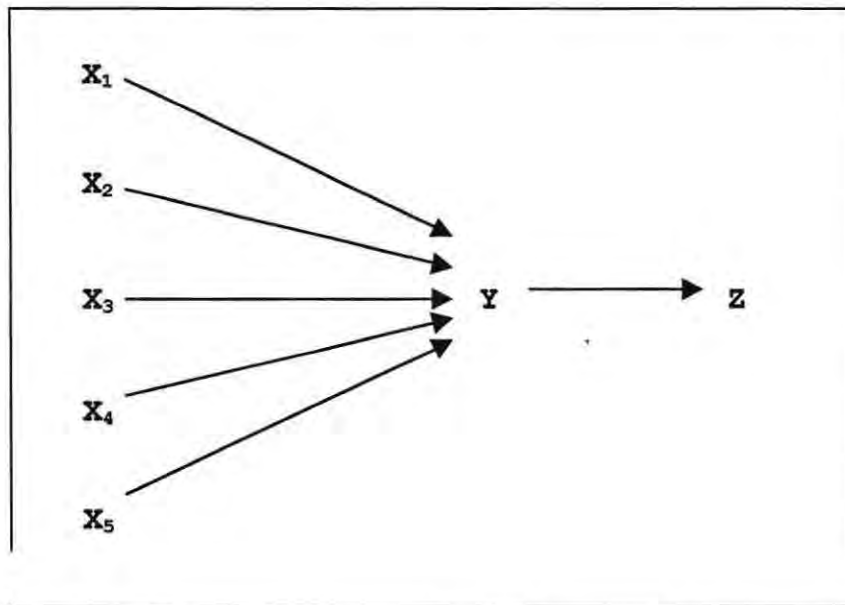
Por ser entendida como un bien, la vivienda posee un valor de uso y un valor económico. El valor de uso de la vivienda está determinado por sus características específicas que permiten extinguir las necesidades anteriormente mencionadas. Para que la vivienda tenga valor económico debe ser susceptible de intercambio con otros bienes. Así el valor económico expresa la cantidad en que pueda intercambiarse dicho bien por una cantidad dada de otro bien.

El valor de la propiedad en los sectores periféricos urbanos obedece a un valor de uso predominantemente, puesto que el valor económico de la vivienda le es extraño o secundario en sus esfuerzos de supervivencia. Este rasgo psicológico de estos grupos poblacionales se ve reflejado, en parte, en el hecho de que este sector, a través de las tomas de terreno efectuadas por éstos en los distintos gobiernos del país, haya sobrepasado la norma legal y el medio consensual de transferencia de la propiedad de las clases superiores.⁴⁶

A través del enmarque teórico expuesto se hace entrega de elementos que permiten la comprensión de los factores que dan origen al " Deficiente funcionamiento en las comunidades de copropietarios " y de ellos se deduce el sistema de hipótesis que se presenta a continuación.

⁴⁶Revista de estudios sociales, n°40, "La revolución de los sin casa Chile: 1970-1973" Patricio García Letelier.

8. - MODELO TEORICO EXPLICATIVO



Donde

X₁ = Anomia

X₂ = Atomización Social

X₃ = Desconocimiento de la ley 19.537

X₄ = Falta de sentido de comunidad

X₅ = Valor de uso asignado a la vivienda

Donde

Y = Deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C de la provincia de Quillota.

Donde

Z =

- Inadecuado uso y goce de los bienes y espacios comunes
- Inexistencia de organizaciones referidas a la ley 19.537
- Interacciones conflictivas entre vecinos

IV. "SISTEMA DE HIPOTESIS"

En conformidad al marco de teórico recientemente expuesto es posible detectar la relación existente entre nuestro problema objeto de estudio del " Deficiente Funcionamiento de las Comunidades de Copropietarios" y los factores sociológicos, socioeducativos y psicosociales que lo determinan, de los cuales se desprende el siguiente sistema de hipótesis.

1. HIPÓTESIS GENERAL:

El Problema del deficiente funcionamiento en las comunidades de copropietarios objeto de estudio, estaría determinado por factores de origen sociológicos, socioeducativos y psicosociales.

Derivada de la hipótesis general identificaremos dos tipos de hipótesis de trabajo: descriptivas y explicativas.

A) Hipótesis Descriptiva:

El problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios se manifestaría en el inadecuado uso y goce de los bienes comunes, en la inexistencia de organizaciones referidas a la Ley de Copropiedad vigente, y en la presencia de interacciones conflictivas entre vecinos.

B) Hipótesis Explicativas:

- ◆ En su origen el problema objeto de estudio estaría determinado por el factor sociológicos, expresados en la presencia de anomia.

- ◆ En su origen el problema objeto de estudio estaría determinado por el factor sociológico de la atomización social.

- ◆ En su origen el problema objeto de estudio estaría determinado por el factor socioeducativo expresados en el desconocimiento de la Ley 19.537.
- ◆ En su origen el problema objeto de estudio estaría determinado por el factor psicosocial del escaso sentido de comunidad.
- ◆ En su origen el problema objeto de estudio estaría determinado por el factor psicosocial del valor de uso asignado a la vivienda.

V. "OPERACIONALIZACION DE VARIABLES"

La operacionalización de variables, será presentada a través de cuadros para facilitar su comprensión, los que siguen a continuación.

VARIABLE	DIMENSION	SUBDIMENSION	INDICADOR	SUBINDICADOR	VALOR
Uso y goce de los bienes y espacios comunes: Referido al grado de cumplimiento de la función original y el estado de conservación en que se encuentran los bienes de dominio común, necesarios para la existencia seguridad y conservación del condominio; aquellos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo; los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los anteriores; y, los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.	Función y conservación de los bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio (Terrenos de dominio común, fachadas, muros exteriores y soportantes, techumbres, instalaciones generales de energía eléctrica, de alcantarillado y agua potable.	Función: Referido al grado de corrección en el uso y goce para el cual fueron creados los bienes de dominio común. El grado de corrección puede ser adecuado, medianamente adecuado o inadecuado	Adecuado: Cuando se cumpla la función original de estos bienes en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.-	Sí	2
			Medianamente adecuado: Cuando se cumpla la función original y otra para la cual no fueron creados los bienes en más del 50% de los blocks de las poblaciones objeto de estudio.	No	0
			Inadecuado: Cuando no se cumpla la función original de estos bienes en más del 50% de los blocks de las poblaciones objeto de estudio	Sí	0
			Adecuado: Cuando se encuentren en el estado de conservación original o mejorado para su función estos bienes en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	No	0
			Medianamente adecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original, sin alterar la existencia, seguridad y conservación del condominio, en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	Sí	1
			Inadecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original y atenten contra la existencia, seguridad y conservación del condominio, en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	No	0
			Inadecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original y atenten contra la existencia, seguridad y conservación del condominio, en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	Sí	0

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL
BIBLIOTECA

VARIABLE	DIMENSION	SUBDIMENSION	INDICADOR	SUBINDICADOR	VALOR
Uso y goce de los bienes y espacios comunes: Referido al grado de cumplimiento de la función original y el estado de conservación en que se encuentran los bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio; aquellos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como circulaciones horizontales y verticales (Pasillos, escaleras).	Función y conservación de los bienes de dominio común que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como circulaciones horizontales y verticales (Pasillos, escaleras).	Función: Referido al grado de corrección en el uso y goce para el cual fueron creados los bienes de dominio común. El grado de corrección puede ser adecuado, medianamente adecuado o inadecuado.	Adecuado: Cuando se cumpla la función original de estos blocks en las poblaciones objeto de estudio.	Sí	2
			Medianamente adecuado: Cuando se cumpla la función original y otra para la cual no fueron creados los bienes en más del 50% de los blocks de las poblaciones objeto de estudio. Inadecuado: Cuando no se cumpla la función original de estos bienes en más del 50% de los blocks de las poblaciones objeto de estudio.	No	0
Conservación: Referido al estado material en que se encuentran los bienes de dominio común. Dicho estado puede ser adecuado, medianamente adecuado o inadecuado.			Adecuado: Cuando se encuentren en el estado de conservación original o mejorado para su función estos bienes en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	Sí	2
			Medianamente adecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original, sin perjudicar su propia existencia en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio. Inadecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original y atenten contra su propia existencia y la seguridad de los copropietarios, en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	No	0

VARIABLE	DIMENSION	SUBDIMENSION	INDICADOR	SUBINDICADOR	VALOR
Uso y goce de los bienes y espacios comunes: Referido al grado de cumplimiento y el estado de conservación en que se encuentran los bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio; aquella una de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo; los terrenos y espacios de dominio común del condominio, diferentes a los anteriores; y, los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio, la creación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.	Función y conservación de los terrenos y espacios de dominio común del condominio diferentes a los referidos en las dimensiones anteriores.	Función: Referido al grado de corrección en el uso y goce para el cual fueron creados los bienes de dominio común puede ser adecuado, medianamente adecuado o inadecuado.	Adecuado: Cuando se cumpla la función original de estos bienes en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio	Sí	2
			Medianamente adecuado: Cuando se cumpla la función original y otra para la cual no fueron creados los bienes en más del 50% de los blocks de las poblaciones objeto de estudio	No	0
			Inadecuado: Cuando no se cumpla la función original de estos bienes en más del 50% de los blocks de las poblaciones objeto de estudio.	Sí	0
				No	0
		Conservación: Referido al estado material en que se encuentran los bienes de dominio común. Dicho estado puede ser adecuado, medianamente adecuado o inadecuado.	Adecuado: Cuando se encuentren en el estado de conservación original o mejorado para su función estos bienes en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	Sí	2
				No	0
			Medianamente adecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original, sin perjudicar su propia existencia en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	Sí	1
				No	0
			Inadecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original y atenten contra su propia existencia y la seguridad de los copropietarios, en más del 50% de los blocks en las poblaciones objeto de estudio.	Sí	0
				No	0

VARIABLE	DIMENSION	SUBDIMENSION	INDICADOR	SUBINDICADOR	VALOR
Uso y goce de los bienes y espacios comunes: Referido al grado de cumplimiento de la función original y el estado de conservación en que se encuentran los bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio; aquellos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo; los terrenos y espaldantes con una unidad del condominio, diferentes a los anteriores; y, los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio, la creación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.	Función y conservación de los bienes de dominio común muebles o inmuebles destinados al servicio, recreación y esparcimiento común de los copropietarios (Sede comunitaria, juegos infantiles, áreas verdes y estacionamientos).	Función: Referido al grado de corrección en el uso y goce para el cual fueron creados los bienes de dominio común. El grado de corrección puede ser adecuado, medianamente adecuado o inadecuado.	Adecuado: Cuando se cumpla la función original de estos bienes en más del 50% de las poblaciones objeto de estudio.	Sí No	2 0
			Medianamente adecuado: Cuando se cumpla la función original y otra para la cual no fueron creados los bienes en más del 50% de las poblaciones objeto de estudio. Inadecuado: Cuando no se cumpla la función original de estos bienes en más del 50% de las poblaciones objeto de estudio.	Sí No	1 0
		Conservación: Referido al estado material en que se encuentran los bienes de dominio común. Dicho estado puede ser adecuado, medianamente adecuado o inadecuado.	Adecuado: Cuando se encuentren en el estado de conservación original o mejorado para su función estos bienes en más del 50% de las poblaciones objeto de estudio.	Sí No	2 0
			Medianamente adecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original, sin perjudicar su propia existencia en más del 50% de las poblaciones objeto de estudio. Inadecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original y atenten contra su propia existencia y la seguridad de los copropietarios, en más del 50% de las poblaciones objeto de estudio.	Sí No	1 0
			Inadecuado: Cuando estos bienes estén visiblemente distintos al estado original y atenten contra su propia existencia y la seguridad de los copropietarios, en más del 50% de las poblaciones objeto de estudio.	Sí No	0 0

TRICOTOMIZACION
BUENO : 08 - 06
REGULAR : 05 - 04
MALO : 03 - 00

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	VALOR
Organizaciones referidas a la ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.	Existencia de una Asamblea de copropietarios	Sí No	2 0
	Existencia de un Comité de Administración	Sí No	2 0
	Existencia de un Administrador	Sí No	2 0
	Existencia de un Reglamento de Copropiedad	Sí No	2 0
TRICOTOMIZACION			
BUENO	:	06	
REGULAR	:	04 - 02	
MALO	:	00	

VARIABLES	DIMENSIONES	SUBDIMENSION	INDICADOR	SUBINDICADOR	VALOR
Interacción Social: Referido al funcionamiento y vida de la comunidad	Tipo de funcionamiento y vida comunitaria que se da en las poblaciones objeto de estudio, la cual puede ser: Armoniosa.	Objetivamente: Cuando se aprecia a simple vista. Subjetivamente: Cuando el sujeto lo denuncia.	Cuando más del 50% de los sujetos exprese esta opción	Sí No	4 0
	Medianamente conflictiva. Cuando sólo subjetivamente se observen conflictos significativos en las comunidades objeto de estudio.	Subjetivamente: Cuando el sujeto lo denuncia.	Cuando más del 50% de los sujetos exprese esta opción	Sí No	2 0
	Conflictiva. Cuando objetiva y subjetivamente se observen conflictos significativos en las comunidades objeto de estudio.	Objetivamente: Cuando se aprecia a simple vista. Subjetivamente: Cuando el sujeto lo denuncia.	Cuando más del 50% de los sujetos exprese esta opción	Sí No	0 0
TRICOTOMIZACION BUENO : 04 REGULAR : 02 MALO : 00					

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	SUBINDICADORES	VALOR
Integración Organizacional: Incorporación a las organizaciones sociales existentes	Participación	* El 75% y más participa activamente	Sí No	4 0
		*El 50% y más participa activamente	Sí No	2 0
		* Menos del 50% participa activamente	Sí No	0 0
Norma: Ordenamiento social básico que rige las comunidades de copropietarios	Existencia de un ordenamiento social básico	Existencia. Más del 50% de los encuestados expresa esta opción	Sí No	2 0
		Inexistencia. Más del 50% de los encuestados expresa esta opción	Sí No	0 0
		Se cumple. El 50% y más de los encuestados manifiesta esta opción	Sí No	2 0
	Grado de cumplimiento de la norma	Se cumple medianamente. El 50% y más de los encuestados manifiesta esta opción	Sí No	1 0
		No se cumple. El 50% y más de los encuestados manifiesta esta opción	Sí No	0 0

TRICOTOMIZACION
 BUENO : 06 - 05
 REGULAR : 04 - 02
 MALO : 01 - 00

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	SUBINDICADORES	VALOR
Conocimiento de la ley: Identificación de los elementos jurídicos que permiten acogerse a la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria a las comunidades objeto de estudio	Conoce de la existencia de la ley	El 50% y más de los encuestados manifiesta saber de la existencia de la ley	Sí No	2 0
		El 50% y más de los encuestados manifiesta no saber de la existencia de la ley	Sí No	0 0
	Identificación de los elementos jurídicos en cuanto al conocimiento de los organismos de administración del régimen de copropiedad inmobiliaria (Asamblea, Comité de Administración, Administrador y Reglamento de Copropiedad)	Identifica entre 3 y 4 organismos más del 50% de la población objeto de estudio	Sí No	2 0
		Identifica entre 1 y 2 organismos más del 50% de la población objeto de estudio	Sí No	1 0
		No identifica organismos más del 50% de la población objeto de estudio	Sí No	0 0
		Identifica la función de entre 3 y 4 organismos más del 50% de la población objeto de estudio	Sí No	2 0
	Identificación de los elementos jurídicos en cuanto a la función de los organismos de administración del régimen de copropiedad inmobiliaria (Asamblea, Comité de Administración, Administrador y Reglamento de Copropiedad)	Identifica la función de entre 1 y 2 organismos más del 50% de la población objeto de estudio	Sí No	1 0
		No identifica la función de los organismos más del 50% de la población objeto de estudio	Sí No	0 0
		Identifica más de 5 el 50% y más del colectivo	Sí No	2 0
		Identifica más de 5 el 25% y más del colectivo	Sí No	1 0
	Identificación por parte de las comunidades objeto de estudio de los bienes y espacios que les son comunes	Identifica más de 5 menos del 25% del colectivo	Sí No	0 0

TRICOTOMIZACIÓN
 BUENO : 08 - 06
 REGULAR : 05 - 03
 MALO : 02 - 00

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	SUBINDICADORES	VALOR
Sentido de Comunidad: Sentimiento de pertenencia que poseen los sujetos en las comunidades objeto de estudio.	Factibilidad de resolver los problemas en forma conjunta.	*El 75% y más de los encuestados que presentan problemas	Sí No	4 0
		* El 50% y menos del 75% de los que presentan problemas	Sí No	2 0
		* Menos del 50% de los encuestados que presentan problemas	Sí No	0 0
		*El 75% y más participa activamente	Sí No	4 0
	Participación en las actividades de la comunidad	* Más del 50% y menos del 74.9% participa activamente	Sí No	2 0
		* Menos del 50% participa activamente	Sí No	0 0
		* El 75% y más manifiesta dicho interés	Sí No	4 0
	Interés en mejorar los entornos comunes	* El 50% y menos del 75% manifiesta dicho interés	Sí No	2 0
		* Menos del 50% manifiesta dicho interés	Sí No	0 0
Valor asignado a la propiedad: Valor que posee la vivienda para los habitantes de ella.	Valor asignado a la vivienda, el cual puede ser: Valor económico y de uso: Cuando la vivienda es visualizada por sus moradores como un bien que satisface las necesidades de techo y abrigo, y además es transable en el mercado Valor económico: Cuando la vivienda es visualizada por sus moradores como un bien transable en el mercado Valor de uso: Cuando la vivienda es visualizada por sus moradores como un bien que satisface únicamente las necesidades de techo, abrigo y seguridad			
		* El 50% y más de los encuestados está en esta categoría	Sí No	4 0
		* El 50% y más de los encuestados está en esta categoría	Sí No	0 0
		* El 50% y más de los encuestados está en esta categoría	Sí No	0 0

TRICOTOMIZACION
BUENO : 10 - 07
REGULAR : 06 - 04
MALO : 03 - 00

VI. "METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION"

De acuerdo a la metodología empleada, se hace necesario en este punto, especificar el tipo de estudio, las unidades de análisis, el tamaño y tipo del colectivo utilizado, el procedimiento de obtención de datos y por último, el procesamiento y análisis de éstos.

1. TIPO DE ESTUDIO:

El presente estudio corresponde a una investigación diagnóstica en torno al problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones asignatarias de SERVIU de vivienda Básica tipo C (block de departamentos) en la provincia de Quillota.

Con relación a los antecedentes del problema objeto de estudio, se identifican factores determinantes de tipo sociológico, socio-educativo y psicosociales. Como se vio, dichos factores estarían asociados al deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios, manifestándose en el no adecuado uso y goce de los bienes comunes, en la inexistencia de organizaciones referidas a la ley de copropiedad inmobiliaria vigente¹, y en la presencia de interacciones conflictivas entre vecinos.

¹Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, publicada el 16/12/1997.

2. UNIDADES DE ANÁLISIS:

Las unidades de análisis del presente estudio corresponden a:

- ◆ Familias que viven en poblaciones de vivienda básica, modalidad SERVIU tipo C, en la provincia de Quillota, desde el año 1990 en adelante.

- ◆ Poblaciones de vivienda básica, modalidad SERVIU tipo C, entregadas desde el año 1990 en adelante, en la provincia de Quillota, para ser observadas en su aspecto estructural en torno a los bienes y espacios comunes que establece la ley 19.537.

3. TAMAÑO Y TIPO DEL COLECTIVO:

El colectivo objeto de estudio es el que se forma automáticamente a partir de la definición de la unidad de análisis dada por el equipo seminarista. Es así como se estipula que las poblaciones a investigar serán aquellas entregadas por el SERVIU a partir del año 1990, separándolas en años pares hasta el año 1994, salvo una población del año 1995 por ser la última entregada por la institución al momento de la realización del estudio.

Dichas poblaciones son las siguientes:

NOMBRE	AÑO ASIGNACION	NUMERO DE VIVIENDAS
"Centenario"	1990	92
"Centenario II"	1992	72
"El Bosque"	1994	116
"Molinare"	1995	144
TOTAL	----	424

4. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE DATOS:

El proceso de recolección de datos se realiza a través de fuentes primarias y secundarias.

Dentro de las fuentes primarias se utiliza la técnica de la encuesta a través de un cuestionario aplicado, de preferencia, al asignatario o jefe de hogar de la vivienda con el fin de facilitar su incorporación en una potencial intervención del equipo seminarista en dichas poblaciones de acuerdo a la normativa vigente. También dentro de las fuentes primarias se utiliza una pauta de observación estructurada aplicada por un técnico especializado en el área (recurso SERVIU)² para detectar el uso y goce de los bienes de dominio común en cuanto a su función y conservación. Y por último entrevistas focalizadas a informantes claves de las comunidades en estudio.

²SERVIU, Delegación Provincial Quillota, Area Técnica

Las fuentes secundarias que se utilizan son las siguientes:

- ◊ Archivos especializados.
- ◊ Registros de las poblaciones entregadas por el SERVIU en la provincia de Quillota.

5. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LOS DATOS:

Con relación al estudio del problema, los resultados obtenidos son presentados a partir de un análisis de tipo descriptivo en su primera parte, referido a antecedentes generales de las comunidades investigadas, a la caracterización socio-demográfica del colectivo, a la organización de las comunidades, los problemas más frecuentes que ellas presentan, y a las manifestaciones del problema objeto de estudio; y en su segunda parte un análisis de tipo explicativo en cuanto a los factores determinantes del problema.

Para la primera parte se utilizan cuadros de frecuencia, gráficos estadísticos y la tricotomización de variables (esto último en el punto referido a las manifestaciones del problema). Para la segunda parte, en tanto, se utilizan tablas de frecuencia y de relaciones y la prueba de hipótesis, a través de la tricotomización de variables y la prueba del chi-cuadrado.

VII.

"INVESTIGACION DIAGNOSTICA"

Tal como se precisa anteriormente, a continuación se presentan los resultados de la investigación diagnóstica, que comprende aspectos descriptivos y explicativos. Los primeros, a su vez, se refieren a antecedentes generales de las comunidades investigadas, a la caracterización socio-demográfica del colectivo estudiado, a la organización de la comunidad, a los problemas más frecuentes evidenciados y a las manifestaciones del problema objeto de estudio. En cuanto al análisis explicativo, éste comprende el estudio de los factores determinantes del problema de carácter sociológico, socio-educativo y psicosocial.

1. ASPECTOS DESCRIPTIVOS.

Bajo este título se presentan antecedentes generales de las comunidades estudiadas, características socio-demográficas de los sujetos investigados, la organización de la comunidad, los problemas más frecuentes evidenciados y las manifestaciones del problema objeto de estudio.

1.1 **Antecedentes generales de las comunidades estudiadas.**

En cuanto al origen, las cuatro poblaciones estudiadas, "Centenario", "Centenario II", "El Bosque" y "Molinare", corresponden a una iniciativa del SERVIU de acuerdo a las necesidades planteadas en la provincia, por lo tanto, bajo la tipología según el grado de libertad en el origen y evolución de éstas, dichas comunidades se situarían en las de origen y evolución controlada, ya que se fundaron y desarrollaron sobre la base de un plan en el que se previeron las condiciones para su existencia social.

Según el grado de urbanización que caracteriza su forma de vida, éstas pueden clasificarse dentro de las predominantemente urbanas ("El Bosque" y "Molinare") ya que su localización física y su infraestructura son de carácter urbano; , y, suburbanas ("Centenario" y "Centenario II") ya que ambas poblaciones se localizan en la parte externa de la ciudad de la Calera, formando, en conjunto con otra población, un barrio periférico al núcleo urbano. Su población mayoritariamente presenta un nivel socioeconómico bajo, y tienen su propio orden social, las entidades policiales no intervienen en estas poblaciones, y en conjunto con la población aledaña mencionada anteriormente, son denominadas como "El pueblo sin ley", expresando así dicha situación.

Según su naturaleza jurídica, las comunidades estudiadas son predominantemente territoriales.

En cuanto a la conformación de estas poblaciones, los informes señalan que el modo de postulación a éstas fue de forma individual y colectiva, y un porcentaje especial para emergencias y adultos mayores; esto último en el caso de las poblaciones "El Bosque" y "Molinare".

De acuerdo a lo anteriormente mencionado se puede especificar que: en la población "Centenario", conformada por 92 viviendas, asignadas en el año 1990, 55 fueron postulaciones individuales y 28 colectivas, correspondientes a comités de tomas de terreno denominados "Manuel Rodríguez" y "El Chavo". Así mismo, las 9 viviendas restantes fueron asignadas a aquellas situaciones denominadas de emergencia.

Población "Centenario II", conformada por 72 viviendas, asignadas en el año 1992, de las cuales 47 fueron postulaciones individuales y 19 colectivas correspondientes, estas últimas al comité "Manuel Rodríguez" (cuyos integrantes fueron aquellos individuos que quedaron en lista de espera en las asignaciones de la población "Centenario"). Las 6 viviendas restantes por tanto corresponden a las asignadas por casos de emergencia habitacional.

Población "El Bosque", compuesta por 116 viviendas, asignadas el año 1994, de las cuales 47 correspondieron a postulación individual y 59 a postulación colectiva, en tanto 8 respondieron a situaciones de emergencia habitacional y 2 a la asignación para adultos mayores.

Y, finalmente población "Molinare", compuesta por 144 viviendas, entregadas el año 1995, de las cuales 120 correspondieron a postulación individual y 9 a colectiva, agrupadas, estas últimas en el comité del campamento "El esfuerzo"; a su vez, 12 respondieron a las viviendas asignadas por caso de emergencia habitacional y 3 inmuebles destinados a adultos mayores.³

1.2 Caracterización Sociodemográfica del colectivo:

Bajo este título se entrega una caracterización que permite tener una visión global de la población objeto de estudio, describiéndose para ello los siguientes datos: sexo; edad; estado civil; nivel educacional; ocupación e ingreso personal del asignatario o jefe de hogar (este último en los casos en que la vivienda sea arrendada o cedida, y entendiendo por jefe de hogar al individuo que la familia señala como tal), ingreso familiar, tipo de familia, y estructura etárea de las poblaciones objeto de estudio.

Es necesario señalar en este punto que el porcentaje de asignatarios a que alude esta investigación es del 88,6% del total de los encuestados, el porcentaje restante corresponde a los sujetos encuestados arrendatario jefe de hogar(6,5%), o jefe de hogar de vivienda cedida o prestada(5,0%), en razón de la ausencia continua de los primeros (asignatarios).

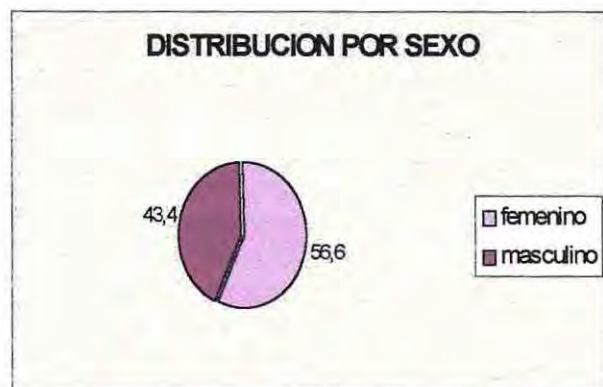
³Registros especializados del Area Postulaciones del SERVIU, Delegación provincial de Quillota.

Todas las variables mencionadas anteriormente se analizan a través de gráficos y cuadros estadísticos que se presentan a continuación.

♦ Distribución por Sexo del Asignatario o Jefe de Hogar:

En cuanto a esta variable se puede observar en el colectivo estudiado que el 56.6% de los Asignatarios o Jefes de Hogar corresponden al sexo femenino, asumiendo una tendencia habitual en el beneficiario SERVIU. Esto puede verse gráficamente de la siguiente forma:

Gráfico N°1



♦ Distribución por Edad del Asignatario o Jefe de Hogar.

Con relación a esta variable se puede apreciar que el tramo que presenta el mayor porcentaje de sujetos asignatarios o jefes de hogar es el correspondiente al de las edades comprendidas entre los 34 y 41 años, con un 36.7%, siguiéndole los tramos de 42 a 49 años con un 24.6% y con un 12.9% el tramo de edad entre los 26 y 33 años, tal como se observa a continuación:

Gráfico N°2



Lo anteriormente expuesto reflejaría la tendencia institucional de asignar viviendas a parejas jóvenes, con el objeto de fortalecer la estabilidad en este sentido de las familias.

♦ Estado Civil del Asignatario o Jefe de Hogar:

Como se observa en el gráfico siguiente, el mayor porcentaje de distribución se encuentra en la categoría "casado", con un 53.1%; a ello le sigue, aunque muy

distantemente, la categoría "convive" con un 16.4% (categoría que legalmente no existe, pero que, sin embargo, para efectos de este estudio, fue contemplada para hacer más exhaustiva la caracterización de la población objeto de estudio).

Gráfico N°3

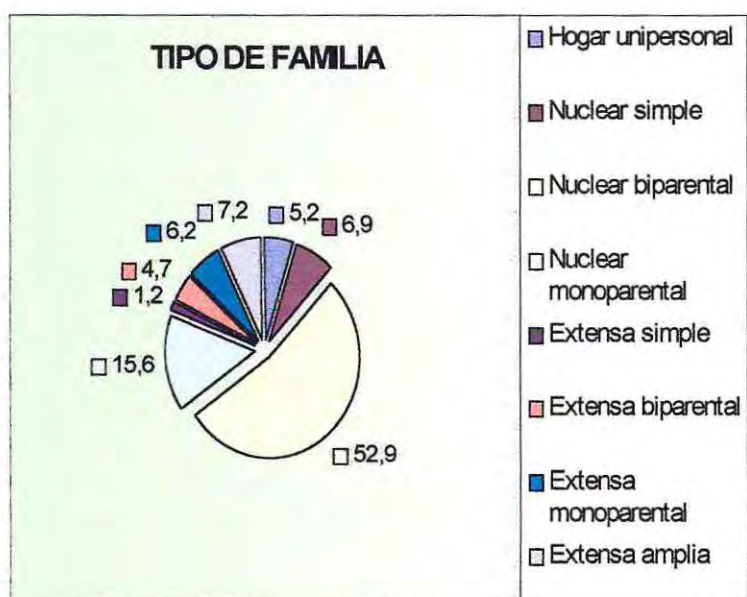


Es interesante destacar en este sentido, que la función biológica asume mecanismos legales y consensuales habituales en el colectivo estudiado, con un 69,5% de éste.

♦ Distribución por tipo de familia:

En el colectivo estudiado la familia nuclear es la que contiene, en conjunto, los mayores porcentajes de hogares en las poblaciones investigadas. Esto lo podemos observar en el gráfico número 4 que se presenta a continuación:

Gráfico N°4



Si bien la familia nuclear biparental por si sola es la que agrupa el mayor número de familias, se hace necesario señalar que en este porcentaje están incluidas las parejas actuales de uno de los padres, no siendo necesariamente el progenitor de los hijos. Un porcentaje importante de familias nucleares (15.6%) presenta la ausencia de uno de los padres, lo que podría incidir en el presupuesto familiar al no contar, en la mayoría de los casos, con otro adulto que aporte al hogar.

La situación de allegamiento, como se puede apreciar, es de un 12.1% en lo que respecta a familias que acogen a parientes y no parientes en su hogar, existiendo otro porcentaje importante (7.2%) de dos o más familias por vivienda; todo lo cual podría ser un factor determinante en la modificación y ampliación inadecuada de las viviendas, como lo podemos observar en el grabado.

Figura N°1



◊ Distribución por nivel educacional del asignatario o jefe de hogar:

Con respecto a esta variable se aprecia que el 52.1% de los asignatarios o jefes de hogar presenta un nivel educacional dentro de las categorías de "básica completa" o

"básica incompleta" con una superioridad de esta última. Esto lo podemos observar en el cuadro N°1:

Cuadro N°1

NIVEL EDUC.ASIGN. O JEFE DE HOGAR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SIN ESTUDIOS	8	2.0%
BASICA INCOMPLETA	131	32.5%
BASICA COMPLETA	79	19.6%
MEDIA INCOMPLETA	93	23.1%
MEDIA COMPLETA	48	11.9%
TEC.PROF.INTERMEDIA INCOMPLETA	7	1.7%
TEC.PROF.INTERMEDIA COMPLETA	27	6.7%
TEC.SUPERIOR INCOMPLETA	2	0.5%
TEC.SUPERIOR COMPLETA	7	1.7%
PROF.UNIVERSITARIA INCOMPLETA	1	0.2%
PROF.UNIVERSITARIA COMPLETA	0	0
TOTAL	403	100%

La segunda categoría corresponde a "enseñanza media incompleta" con un 23,1%, a lo que sumando lo anterior, podemos observar que el 75,2% de los asignatarios o jefes de hogar presentaría una educación formal incompleta, no cumpliendo con los requisitos mínimos requeridos (4ª medio cursado) para acceder a fuentes de trabajo estables y mejor remuneradas, lo que se demuestra al cruzar la variable nivel educacional con el ingreso personal del asignatario o jefe de hogar, en donde encontramos que el 51,4% que presenta una educación formal mínima incompleta accede a remuneraciones inferiores a los \$ 80.500.

♦ Distribución por ocupación del asignatario o jefe de hogar:

Con respecto a esta variable se puede observar que la categoría "dueña de casa" es la que concentra el mayor porcentaje de sujetos asignatarios o jefes de hogar(20,3%); al cruzar esta variable con sexo del asignatario, se evidencia que del 55,6% de los asignatarios que son mujeres, el 33.9% es dueña de casa. Lo anterior significaría que la mujer asignataria o jefa de hogar se desempeñaría en labores que no aportan dinero al hogar, siendo su cónyuge o pareja, el que hace el aporte en este sentido.

El segundo porcentaje predominante corresponde a la categoría "servicios", que agrupa a las ocupaciones de garzón, gáster, electricista, chofer, junior, peluquería, modista, etc., con un 17,9%.

Todo lo anterior lo podemos observar en el cuadro N°3 que se presenta a continuación:

Cuadro N°2

OCUPACION ASIGN. O JEFE DE HOGAR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SERVICIOS	72	17.9%
OBRERO	58	14.4%
ADMINISTRATIVO	9	2.2%
ARTESANO	3	1.2%
COMERCIANTE	26	6.5%
LABORES AGRICOLAS	28	6.9%
MECANICO	4	1.2%
ASESORA DEL HOGAR	30	7.4%
TEMPORERO (A)	17	4.2%
TRABAJOS ESPORADIC.	8	2.0%

DUEÑA DE CASA LABOR REMUNERADA	16	4.0%
DUEÑA DE CASA	82	20.3%
JUBILADO O MONTEPIO	28	6.9%
BENEFICIARIO PASIS	5	1.2%
CESANTE	9	2.2%
OTRAS OCUPACIONES	5	1.2%
TOTAL	403	100%

En lo que respecta a las ocupaciones por sexo del asignatario o jefe de hogar, tenemos que de las mujeres asignatarias o jefas de hogar que sí realizan actividades remuneradas, los mayores porcentajes se encuentran en las categorías de "dueña de casa que desarrolla labores remuneradas de servicio doméstico" (lavados, planchados, cuidado de niños, etc.) y "temporeras" (agrícolas y floristas) con un 14,2% en conjunto, seguido por la categoría "asesora del hogar" con un 13.4% y "servicios" con un 10,7%.

En cuanto a los varones asignatarios o jefes de hogar, que corresponden al 44,4%, se desempeñarían principalmente en las categorías de "obrero" (de construcción o industrias) con un 29,6%, "servicios" con un 26,8% y "labores agrícolas" con un 12,8%.

◆ Distribución por ingreso personal del asignatario o jefe de hogar:

La categoría que agrupa al 52,9% de los asignatarios o jefes de hogar perciben un ingreso promedio mensual igual o inferior a \$80.500, lo que correspondería a aquellas personas que realizan trabajos remunerados por el sueldo mínimo o

ingresos inferiores a éste, como podría ser el caso de las asesoras del hogar, si recordamos que el 55,6% de los asignatarios corresponden al sexo femenino y, dentro de la categoría de ocupación de las mujeres uno de los porcentajes predominantes es el de "asesora del hogar" con un 13.4%, podríamos inferir que estas remuneraciones podrían provenir de las "asesoras del hogar" y temporeras". Lo anterior lo observamos en el gráfico n°5.

Gráfico N°5



El 23,1% de los asignatarios o jefes de hogar perciben un ingreso que fluctúa entre los \$80.501 y \$161.000; el 2,1% percibe entre los \$161,501 y \$241.000; y sólo el 0,6% reciben un ingreso promedio que varía entre los \$241.501 y \$402.500, lo que nos estaría demostrando que el 2,7% del colectivo estudiado tendría ingresos que superan los dos sueldos mínimos, demostrándonos los bajos ingresos de la población.

♦ Distribución por ingreso familiar:

Al analizar los datos de esta variable, nos podemos dar cuenta que el 44,2% de los ingresos familiares se encuentran en la categoría que fluctúa entre los \$80,501 \$161.000, lo

que podría corresponder a familias en que más de un integrante hace un aporte económico al hogar. La segunda categoría dominante, con un 43,9%, correspondería a las familias que cuentan con un ingreso que puede alcanzar hasta \$80.500, que podría corresponder a personas que realizan trabajos remunerados por el sueldo mínimo. Dicha categoría, también es la predominante en el ingreso promedio de los asignatarios o jefes de hogar, al igual que en el ingreso del cónyuge de éste o del jefe de hogar, lo que nos demuestra que el ingreso familiar es aportado principalmente por el asignatario o jefe de hogar y/o cónyuge, no existiendo aportes significativos de los demás integrantes del grupo familiar en gran parte de los casos.

Esto podría explicarse porque en la mayoría de los casos los hijos se encuentran estudiando, o bien debido a la falta de especialización no tienen las posibilidades de encontrar y/o realizar trabajos bien remunerados. Así lo observamos en el gráfico n° 6:

Gráfico N°6



También podemos observar en el gráfico anterior que un 7,4% de los ingresos familiares oscila entre los \$80.500 y 61.000; sólo en un 3,8% del colectivo estudiado, las familias cuentan con un ingreso que fluctúa entre los \$241.001 y 644.000.

Distribución etárea de las poblaciones

La población investigada se encuentra predominantemente entre las edades de los 35 y 59 años con un 29.6%. Dichas edades, para nuestro estudio, corresponderían a la etapa de vida de la "adulthood media", en donde sus principales tareas de desarrollo hacen referencia a la administración de la casa, a la crianza de los hijos y a la administración de un trabajo.

Le sigue en porcentaje al tramo mencionado anteriormente el que contiene las edades entre los 18 y 34 años, con un 24.5% promedio, oscilando entre los 20,8% de la población "Molinare" y los 28,1% de la población "El Bosque". Las etapas de vida en este tramo dicen relación con la "adolescencia tardía" y la "adulthood temprana", en donde las principales tareas de desarrollo son la autonomía respecto de los padres, la moralidad internalizada, el matrimonio, el tener hijos, el trabajo y un estilo de vida.

Todas estas etapas las podemos ver reflejadas en el cuadro siguiente:

Cuadro N°3

POBLACION	A	B	C	D	E	F	TOT.
MOLINARE	9.8%	16.4%	18.8%	20.8%	30.9%	3.3%	100%
EL BOSQUE	11.7%	15.7%	10.6%	28.1%	27.6%	6.3%	100%
CENTENARIO	9.1%	13.4%	16.7%	26.4%	29.5%	4.9%	100%
CENTENARIO II	7.8%	14.3%	22.1%	24.2%	29.9%	1.7%	100%
PROMEDIO	9.8%	15.2%	16.8%	24.5%	29.6%	4.1%	100%

En la tabla N°6, las letras mayúsculas superiores hacen referencia a etapas de vida de la población encuestada y sus familias. Para ello se establecieron tramos de edades

relevantes con un referente teórico apoyado en la teoría de Newman y Newman.

De esta forma se consignaron los siguientes tramos de acuerdo a cada letra:

- ◊ A = Menores de 5 años, etapa de vida entre la "infancia" y el "empezar a caminar".
- ◊ b= Las edades fluctúan entre los 6 y 12 años, y están dentro de las etapas de vida de la "edad escolar temprana" y la "edad escolar mediana".
- ◊ C = Las edades fluctúan entre los 13 y 17 años, y están en la etapa de vida de la "adolescencia temprana".
- ◊ D = Las edades fluctúan entre los 18 y 34 años, y están dentro de las etapas de vida de la "adolescencia tardía" y la "adulthood temprana".
- ◊ E = Las edades fluctúan entre los 35 y 59 años, y están en la etapa de vida de la "adulthood media".
- ◊ F = Las edades fluctúan entre los 60 años y más, estando en la etapa de vida de la "adulthood tardía" o "adulthood mayor".

La sumatoria de los porcentajes de sujetos que se encuentran en edad de estar pasivo económicamente y, por ende, de no aportar ingreso al hogar es de un 41.8%, lo que nos indica que serían sujetos económicamente dependientes. Si sumamos a ello el porcentaje de "adultos mayores" promedio por población que es de un 4.1%, puesto que regularmente la jubilación, montepío o PASIS los sitúa en un índice económico también de dependencia, tenemos un 45.9% de la población encuestada en esta situación.

♦ Organización del colectivo investigado.

La organización a la que nos referimos en este punto hace referencia a las organizaciones sociales, en donde éstas constituyen asociaciones entre diversos individuos para desarrollar ciertas actividades que interesan en común y que no pueden llevarse a cabo sin el concurso de varios miembros.⁴ En este sentido se pudo apreciar en los sujetos del colectivo estudiado con relación al saber de la existencia de organización en sus respectivas poblaciones lo que se observa en el gráfico n°7:

gráfico n°7



A través del gráfico nos podemos dar cuenta de que en un porcentaje importante del colectivo estudiado se reconoce la existencia de organización, y esta organización en el 100% obedece a lo que es una Junta de Vecinos.

⁴García, Patricio; "Desarrollo local y Servicio Social", 1995, Ed. EDEVAL.

Cabe señalar que los porcentajes de las categorías "no" y "no sabe" refleja el desconocimiento en el ámbito interno por parte de los sujetos encuestados de la existencia actual de organización en sus poblaciones.

En cuanto al tipo de actividad que se realiza a partir de la organización existente se puede decir que éstas hacen referencia principalmente a "actividades de adelanto", "actividades recreativas" y actividades de apoyo o ayuda por desgracia". Esto lo podemos observar en el siguiente cuadro:

Cuadro N°4

TIPO DE ACTIVIDAD	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Actv. de adelanto	208	51.6%
Actv. Recreativas	188	46.7%
Actv. de ayuda a vecinos	107	26.6%

Los motivos aducidos por los encuestados al por qué no existiría organización, del 18.9% de sujetos en que su respuesta fue en esa categoría tenemos que el 8.7% expresó el desinterés de los vecinos ante la organización, el 6.5% adujo como motivo las malas experiencias organizacionales, un 5.5% por malas relaciones entre vecinos, y un 1.2% por falta de información.

1.3 Problemas más frecuentes:

A continuación se describirán los problemas más frecuentes presentados por cada población, para ello se hará referencia en algunos casos a los planos de las poblaciones, que se encuentran en el análisis de cada una de ellas, en páginas posteriores.

Cuadro N° 5

PROBLEMAS MAS FRECUENTES	PORCENTAJE
RUIDOS MOLESTOS	43.0%
MALAS RELACIONES ENTRE VECINOS	16.4%
DELINCUENCIA	13.4%
SUCIEDAD DENTRO DE LA COMUNIDAD	11.4%
PROBLEMAS PROVOCADOS POR NIÑOS	10.7%
LANZAMIENTO DE BASURA DE PISOS SUPERIORES A PISOS INFERIORES	9.0%
APROPIACIÓN DE ESPACIOS COMUNES	8.9%
DROGADICCIÓN	7.9%
FALTA DE IMPLEMENTACIÓN COMUNITARIA	7.7%
FALTA DE PROTECCIÓN FÍSICA PARASEGURIDAD	7.4%
MAL USO DE ALCANTARILLADO	7.2%
FALTA DE ACCESO A TENEDEROS	6.2%
FALTA DE ILUMINACIÓN	5.7%
TENDIDO DE ROPA MOJADA DE PISOS SUPERIORES	3.2%
ROTURA DE TAPAS DE ALCANTARILLADO	2.2%
FALTA DE PRIVACIDAD	2.0%
NO PRESENTA PROBLEMAS	22.6%

◆ Ruidos molestos:

La variable ruidos molestos, entendida como: bulla excesiva; arrastre de muebles; música estridente, presenta un 43% de los problemas más frecuentes mencionados por los encuestados, situándose así en el problema más recurrente. Siendo los asignatarios de los pisos intermedios los que más denuncian esta situación, con un 21,1%; en el primer y último piso, este problema lo denuncian el 11,4% y el 10,7% respectivamente.

La asiduidad de este problema radica en el tipo de construcción al que pertenecen las viviendas, ya que por pertenecer a blocks de departamentos y estar en altura, las personas que habitan allí tienen mayores espacios que compartir y las viviendas se encuentran más próximas. Por la falta de conocimiento de los vecinos de la ley y específicamente sobre los derechos y deberes de cada copropietario, la gran mayoría piensa erróneamente que dentro de su casa pueden hacer "lo que quieran". Los pisos más afectados son los intermedios; el último piso, si bien, no presenta el problema de traslado de muebles o ruidos provocados por los vecinos de los pisos superiores, sí denuncia ruidos molestos, ya que éstos se refieren principalmente a música estridente a cualquier hora del día.

La población Molinare es la que presenta mayormente este problema, tomando en consideración que esta comunidad es la más nueva del colectivo estudiado, podría señalarse que es la que tiene el problema más latente, en tanto que las otras poblaciones de una u otra forma ya lo han asimilado a su diario vivir.

◆ Malas relaciones entre vecinos:

Este problema lo manifiesta el 16,4% de los encuestados, siendo los asignatarios del segundo piso los que más lo denuncian con un 7,5% de este total, seguido por el primero y finalmente el último piso, el cual por su posición física, debiera presentar menos malas relaciones entre vecinos, ya que no tendría vecinos en un piso superior, lo que reduciría algún tipo de problema.

El que en todos los pisos se denuncien malas relaciones entre vecinos, expresa claramente las manifestaciones del problema objeto de estudio.

Finalmente la población que presenta mayores denuncias de este problema es "Centenario", seguida por "Centenario II" (poblaciones entregadas en el año 1990 y 1992, respectivamente) siendo en el colectivo las poblaciones más antiguas, lo que demuestra que en este tipo de poblaciones donde ya la problemática está presente, las malas relaciones entre vecinos ya están enraizadas, dificultando la intervención profesional. Se podría deducir que habría una relación directamente proporcional entre el año de entrega de la población con los problemas entre vecinos, es decir, mientras más años tenga la población mayores conflictos entre los vecinos habrían.

◆ Delincuencia:

Es el tercer problema citado por un 13,4% de los copropietarios, y se hace más recurrente en el primer piso, con un 5,7%, siendo inversamente proporcional a medida que aumenta la ubicación del departamento en el block. Esto se explica claramente, ya que son los primeros pisos los que tienen un contacto físico más próximo con el medio, están más

expuestos a la delincuencia (robos) que los otros departamentos, lo que se puede observar en las poblaciones estudiadas, las que en su gran mayoría los primeros pisos tienen protecciones en sus ventanas y en algunos casos puertas.

Esto nos podría dar una señal del uso y goce del bien común "espacios colindantes con el edificio", en el que los copropietarios del primer piso toman como suyo este bien, cerrándolo muchos bajo el argumento de seguridad.

La población que entre sus problemas más frecuentes denuncia la delincuencia es "Centenario", seguida por "Centenario II", lo que se explica al ser ambas comunidades que según el grado de urbanización que caracteriza su forma de vida, se clasifican en comunidades "suburbanas", ya que se ubican en barrios periféricos al núcleo urbano, (en las afueras de La calera para el camino internacional) y se trata de comunidades de un nivel socioeconómico bajo con las características propias de la marginalidad. Estas comunidades ("Centenario" y "Centenario II"), en el lenguaje popular de la ciudad, son denominadas como "El pueblo sin ley", donde las autoridades como carabineros e investigaciones no intervienen, debiendo asumir su propio orden social y sus propios líderes negativos y pandillas organizadas, que amedrentan a sus propios vecinos, cobrándoles peaje (seguro o protección contra robos o destrozos), amenazándolos, etc. Lo anterior explicaría claramente porque estas dos poblaciones presentan mayores conflictos entre vecinos.

♦ Suciedad dentro de la comunidad:

Este problema lo manifiesta el 11,4% de los asignatarios encuestados, siendo más citado por los residentes de los primeros pisos (5,0%), los que dada su ubicación geográfica,

se encuentran más expuestos a este problema. Los pisos intermedios lo mencionan en un 4,2% y los últimos en un 3,5% (estos referidos principalmente a suciedad a nivel general dentro de la población).

La población que denuncia mayoritariamente este problema es "Molinare", la más nueva del colectivo, lo que indica que este problema está más latente que en las otras poblaciones que también lo presentan. Este problema ha sido tal en esta población, que sus dirigentes han tenido que organizar a los vecinos de los distintos blocks, por pisos, para que se hagan cargo del aseo de la población en sus espacios comunes, ya que los vecinos de los pisos superiores argumentaban que a ellos no les correspondía el aseo de los terrenos ya que ellos vivían "arriba", por ello de un modo coercitivo, a través de la aplicación de multas, la Junta de Vecinos consiguió el acatamiento de esta norma. El hecho de que la Junta de Vecinos haya asumido un papel de administración del condominio, demuestra nítidamente el desconocimiento de la ley y la inexistencia de organizaciones referidas a la ley vigente, así como la necesidad de la administración de lo que son los bienes y espacios comunes de los condominios sociales.

♦ Problemas provocados por niños:

Aquí se hace referencia a aquellos problemas atribuidos a los niños, tales como pelotazos a las murallas, rompimiento de vidrios, juegos en las escaleras y pasillos, juegos y destrozos en los antejardines, etc. Este problema se da en un 10,7%, y es denunciado en más de la mitad de los casos, por residentes del primer piso, ya que son estos vecinos los que tienen que sufrir las consecuencias de la falta o mal mantenimiento de implementación comunitaria como multicanchas, juegos infantiles etc.

Nuevamente es la población "Molinare" la que denuncia mayoritariamente este problema, esto se explica porque en la población no existe un lugar donde los niños puedan recrearse, debiendo limitarse a jugar en los espacios colindantes de los blocks, lo que trae como consecuencia una serie de molestias para los habitantes, ya sea por pelotazos en las murallas, quiebre de vidrios, impedimento del normal tránsito y ruido en las escaleras y pasillos, etc.

La segunda población que manifiesta el problema es "Centenario II", la que, si bien, posee un área para juegos infantiles, éstos se encuentran en mal estado y los que se pueden ocupar son disputados por los niños, provocando peleas entre ellos incorporando a los respectivos padres en su defensa, lo que explica en parte las malas relaciones que hay entre los vecinos.

La población "El bosque" es la que presenta en 3er lugar este problema y llama la atención, ya que sus juegos infantiles se encuentran en buen estado. Lo anterior podría explicarse debido a que estos juegos se ubican en el sector que separa a los dos condominios que conforman la población y las madres muchas veces prefieren que sus hijos jueguen cerca del departamento a que se dirijan a los juegos que en algunos casos pueden resultar lejanos.

La población "Centenario" presenta áreas para recreación y juegos infantiles en mal estado, lo que no impide que los niños jueguen fútbol, pese a que esta área se encuentre en un sector posterior a la entrada de la población. Por otra parte, los residentes de la población no reconocen espacios de dominio común, y todo terreno que esté fuera de sus departamentos asumen que no les pertenece, por lo que no visualizan esto como un problema, sumándose, además, el que no existe en la población el mantenimiento de

jardines, siendo en otras poblaciones los destrozos a éstos las causa de los principales problemas.

♦ Lanzamiento de basura desde pisos superiores a inferiores:

Al nombrar este problema se da cuenta de los reclamos de aquellos asignatarios que viven en los pisos inferiores al último del block, alcanzando un 9,0% la denuncia de este problema en los encuestados, de los cuales no existe una diferencia significativa entre los residentes del primer piso y los intermedios. Dichos reclamos tienen que ver con la constante basura que algunos vecinos de pisos superiores arrojan por los pasillos, lanzamiento de colillas de cigarro, papeles de dulces, etc., y el más recurrente de todos, la caída de la basura resultante luego de barrer los pasillos y tirar la basura por el aire, lo que en muchos de los casos afecta a los vecinos que cuelgan la ropa lavada en las barandas de los pasillos, ocasionándose más de alguna contienda por estas situaciones. Como es obvio el último piso se encuentra libre de éste problema.

La población que presenta principalmente este problema es "Molinare", seguida por "Centenario II", "Centenario", y finalmente "El bosque". En todos los casos la mayoría de los vecinos hacen aseo de sus pasillos creyendo que es ésta la responsabilidad que tienen, olvidándose de los terrenos de abajo, atribuyéndoles tal responsabilidad a los residentes de los primeros pisos, quienes a la vez lo asumen como tal. Se exceptúa de esta situación la población "Molinare", en donde, debido a la acción de sus dirigentes, se turnan para limpiar los espacios comunes. No obstante, los habitantes de los pisos superiores no están ajenos al problema del arrojamiento de la basura desde sus pasillos.

♦ Apropiación de espacios comunes:

En este problema se hace referencia a aquellos terrenos colindantes con las unidades de los blocks, los que son comunes; sin embargo, generalmente los propietarios de los departamentos de los pisos inferiores hacen suyos estos espacios, muchas veces cerrándolos, construyendo antejardines, estacionamientos, etc. Desconociendo, en la mayoría de los casos, que estos terrenos no les pertenecen, demostrando así el desconocimiento de la ley 19.537.

El porcentaje de un 8,9% de reclamos por problemas de apropiación de espacios comunes es mayoritariamente denunciado por los residentes de los primeros pisos, quienes al creer propios estos terrenos, denuncian como problema la caída de ropa tendida por parte de los vecinos de los pisos superiores, las pelotas que vienen a caer en "sus patios". No obstante, este problema también es denunciado por los pisos superiores, quienes al verse afectados por la situación citan el problema con relación a las molestias producidas con los vecinos del primer piso, no reconociendo el derecho que tienen sobre estos espacios.

Se pudo observar también que las escaleras y pasillos muchas veces impiden el tránsito normal por ellas por encontrarse allí todo tipo de sillones, plantas, animales e incluso cierres por piso.

Los habitantes que más denuncian este problema son los de la población "El bosque" (ver mapa de población) ya que los blocks 1 y 2 forman un condominio independiente de los blocks 3, 4 y 5. Observándose en dicha población que los blocks 1 y 2 se encuentran totalmente aislados a través de rejas permanentes, en este caso de fierro. Por otra parte, se pudo observar que en los terrenos colindantes con los departamentos del primer piso los vecinos han tomado posesión

de éstos en beneficio propio, lo que molesta a los demás vecinos de la población. Los tendedores que se observan en los blocks 1 y 2 han sido apropiados por distintos vecinos, presentándose así el conflicto de que las demás familias no tienen donde tender su ropa, provocando las molestias y el reclamo por parte de éstos. Sin embargo, podemos afirmar que muchos de estos reclamos son hechos sin saber el derecho que cada copropietario tiene sobre estos terrenos, y los mismos vecinos que hacen suyos estos espacios reclaman porque no reconocen que estos terrenos son comunes, adjudicándose los por derecho natural, ya que quedan inmediatamente colindantes a su departamento.

Todas las poblaciones que forman parte del colectivo estudiado denuncian apropiación de espacios comunes, sin embargo, estas denuncias son hechas con respecto a las molestias que se les presentan tanto a los vecinos afectados como a los vecinos que se apropian de los espacios, ya que al sentirse dueños de estos espacios, les molesta que sus vecinos les reclamen o les soliciten los objetos que comúnmente caen en estos terrenos (como ropa de los pisos superiores, pelotas, etc.).

◆ Drogadicción y Alcoholismo:

Ambos problemas fueron denunciados con iguales porcentajes (7,9%), no obstante, existen diferencias entre la denuncia por ubicación del departamento dentro del block. Los vecinos del primer piso denuncian en un 4,0% la drogadicción y en un 2,5 los problemas relacionados con el alcohol. Esto podría explicarse porque para consumir drogas las personas requieren de espacios menos expuestos al tránsito de la gente, haciéndolo en sitios oscuros generalmente alrededor de los espacios del primer piso en la parte posterior de los blocks. Los vecinos de los segundos pisos denuncian

primeramente los problemas derivados del alcohol con un 3,5% y la droga con un 2,5%, explicándose esto ya que es común para algunos vecinos de la población que se ingieran éstos en las escaleras y pasillos.

Los reclamos disminuyen a medida que aumenta la ubicación del piso del departamento, siendo los más afectados los pisos inferiores.

Las poblaciones que más denunciaron estos problemas fueron: En primer lugar, la población "Centenario", teniendo la mayoría de las denuncias en ambos casos; en segundo lugar, la población "Molinare" y "Centenario II", siendo esta última la que presenta la mayor proporción en lo que es la drogadicción y el alcoholismo, respectivamente, mientras que para "Molinare" es primero el problema de alcohol seguido por el de drogas. La población que denuncia ambas problemáticas en menor proporción que las otras comunidades es "El bosque".

El que sea la población "Centenario" la más antigua y la que presenta en ambos casos estas problemáticas de tipo sociocultural, se explica en parte, por su tipología de suburbana, al poseer las características de población marginal. Lo mismo sucede con "Centenario II", que presenta iguales características.

Que la presencia de estos problemas socioculturales este presente en poblaciones que no pertenecen a la categoría de marginales, explica que este fenómeno está presente en todo tipo de comunidades.

♦ Falta de implementación comunitaria:

Entendiéndose por ésta a la carencia de multicanchas, áreas verdes, juegos infantiles en buen estado, basureros, etc.

La falta de implementación es mencionada en un 7,7% de los encuestados, siendo más recurrente en los pisos intermedios con un 3,2%, seguido por los primeros pisos con un 2,5% y el último piso con un 2,0%. Que sean los habitantes de los pisos intermedios los que más citen el problema, es explicable ya que son estos pisos los que más sufren el no adecuado uso y goce de los bienes de dominio común, no teniendo acceso inmediato a los espacios comunes que se encuentran en la población, como acceso a tendedores, estacionamientos, etc., debiendo compartir las escaleras y pasillos con los vecinos de los pisos superiores. Las personas de los últimos pisos son los que menos denuncian el problema ya que generalmente no reconocen sus derechos sobre los bienes de dominio común, siendo estos sujetos los que más se ven afectados por esta situación. Esto último podría explicarse por el desconocimiento que tienen los vecinos de los bienes comunes, no reconociendo sus derechos y asumiendo que los terrenos colindantes les pertenecen a los que viven en los primeros pisos, limitándose exclusivamente su derecho al departamento.

La población que más denuncia este problema es la población "Molinare", la que, si bien, dispone de áreas verdes para utilizar como espacio para que los niños jueguen (ver mapa correspondiente), éstas se encuentran en la parte posterior de la población, la cual esta emplazada en un cerro, por lo que el acceso a este sector no es expedito para todos los habitantes de la población. Si bien la población cuenta con sede comunitaria, los vecinos no la visualizan como parte de un bien común y tampoco como una parte de

implementación comunitaria, ya que la participación en la Junta de Vecinos es escasa.

♦ Falta de protección física para seguridad:

Este problema se entendió como la falta de rejas que circunden el perímetro total de la población, de tal modo que se impida el acceso de personas ajenas a ésta. De los sujetos que denunciaron este problema, un 7,4% de los encuestados, los más recurrentes fueron los vecinos de los pisos intermedios con un 4,0%, seguidos de los del primer piso, con un 2,0%, y finalmente por los últimos pisos con un 1,5%.

Estos datos nos darían cuenta de por qué en algunos departamentos ubicados en los segundos pisos, principalmente, se encuentran cierres en los pasillos, impidiendo el tránsito normal para los demás habitantes, ya que al no existir un cierre que les de seguridad, en algunos casos se hace imprescindible este tipo de cierres. Los vecinos de los primeros pisos, generalmente, solucionan este problema con protecciones en ventanas y también con la apropiación del terreno colindante, transformándolo en antejardín. Ello explicaría por qué las denuncias de falta de seguridad vendrían en su mayoría de los 2 pisos y no de los primeros, como se supondría, dada la ubicación física de los inmuebles.

La población que presenta mayor número de denuncias por falta de protección física es "Molinare", (ver plano de referencia), la que no presenta ningún tipo de cierre que circunde la población (exceptuando el block 5, que tiene un cierre posterior que lo separa del cerro). La parte frontal de la población está expuesta a una calle transitable por vehículos, lo que pone en riesgo a los niños del sector. Por otra parte, los blocks 1 y 2 están dispuestos a un extremo de la población que los divide por un pasaje de los blocks

restantes, este pasaje permite el acceso de personas ajenas a la población para transitar hacia poblaciones que se ubican inmediatamente atrás de la población, en la parte superior del cerro.

La segunda población en denunciar este problema es "Centenario", la que presenta (ver mapa correspondiente) en todos sus blocks apropiación de espacios colindantes transformados principalmente en antejardines cerrados con rejas (por seguridad para sus moradores). Esta variable es importante, ya que dada las características de marginalidad de la población se explica claramente la necesidad de protección de sus habitantes.

La tercera población que denuncia este problema es "Centenario II", la que tampoco tiene un cierre que la circunde, por lo que su territorio queda abierto al tránsito de cualquier peatón. Esto de alguna manera justifica la apropiación de los primeros pisos de los terrenos colindantes transformándolos en antejardines con rejas de seguridad, ya que los habitantes de dicha población temen que afuera de sus puertas, se junten grupos para consumir droga y alcohol.

Por último, la población "El bosque" es la que presenta el menor número de denuncias al respecto, ya que, como se puede observar en el mapa correspondiente, los blocks 1 y 2 están completamente protegidos por rejas permanentes. Los blocks 3, 4 y 5 también presentan cierres permanentes en algunos espacios colindantes, por lo que se explica el menor número de reclamos correspondientes a este problema.

♦ Mal uso de alcantarillado- filtraciones:

En este punto se hace referencia a aquellos problemas derivados del mal uso de los ductos de alcantarillados, como los desechos de basura a través de éstos, lo que provoca que las cámaras se obstruyan y provoquen problemas a todos los residentes, debiendo llamar a la empresa correspondiente para destapar dichas cámaras, lo que implica muchas veces hacer colectas para pagar el servicio. Este problema lo denunció el 7,2% de los encuestados, siendo principalmente los residentes del primer piso los más afectados por la situación, con un 3,5%; seguido por los pisos intermedios con un 2,7%; y, finalmente por los últimos pisos con un 1,0%.

La población que mayormente presenta esta problemática es "El bosque", seguido por "Centenario", en la que el problema es tan recurrente que sus vecinos ya están acostumbrados a las colectas para solucionarlo.

♦ No acceso a tendederos comunes:

Este problema está referido a la falta de acceso a tendederos comunes, es decir, al no tener la posibilidad de colgar la ropa en los espacios destinados para ello, ya sea porque algunos copropietarios instalan sus propios tendederos en espacios comunes no dejando a otros utilizarlos, o simplemente porque no saben que el espacio de abajo también es de su copropiedad, solucionando este problema a través del tendido de ropa en las barandas de los pasillos.

Dicho problema fue mencionado por el 6,2% de los encuestados, de los cuales el segundo piso presentó el mayor número de denuncias, lo que se explica claramente por su ubicación. Los habitantes del tercer piso son los que menos citan este problema, con un 1,2%, ya que la mayoría de los

copropietarios de este piso conciben que sólo tienen derecho a su departamento, ignorando su opción de utilizar los espacios comunes y, por ende, los tendederos. Llama la atención que el primer piso denuncie este problema en un 2,0%, ya que se presupone que debieran ser los menos afectados dado su acceso directo a estos espacios y tendederos. Lo que ocurre en esta situación es que este porcentaje de vecinos tampoco tiene acceso a tendederos, ya sea porque otros copropietarios han instalado sus propios tendederos en bienes comunes, por lo que no tienen acceso otros vecinos a su utilización, o porque el cierre que algunos vecinos hacen de espacios colindantes no permite a otros vecinos acceder a este sitio.

La población que denuncia principalmente este problema es "El Bosque", la cual es, a su vez, la que también tiene el mayor número de reclamos por apropiaciones de espacios comunes. Si bien existen en esta población tendederos, éstos son apropiados por los vecinos, los que luego de su instalación en terrenos comunes, no dejan a los demás hacer uso de ellos.

La segunda población que presenta la problemática es "Molinare", en la que se puede observar (ver mapa) que existen pocos tendederos, a pesar de la disponibilidad de espacio físico para ello. Esta situación se ve claramente reflejada en que la ropa se cuelga en las barandas de los pasillos. Tal situación se da en todos los blocks que conforman la población, esto principalmente por la falta de seguridad que presenta la población, la que al no tener cercado uno de sus pasajes, sirve de vía de tránsito para otras poblaciones que se encuentran en sectores posteriores a ella, lo que hace que los vecinos no tengan confianza en tender la ropa debido al tránsito de personas ajenas a la población.

Finalmente, en las poblaciones "Centenario" y "Centenario II", no existen tendederos dispuestos en espacios comunes, esto debido a la poca seguridad que presenta para sus habitantes tender la ropa lejos de sus departamentos, debido a la delincuencia del sector, por lo tanto, es normal para ellos colgar la ropa en los balcones. Los problemas se producen cuando la ropa cae al "antepatio" del primer piso y sus residentes se molestan por ello, ya que lo asumen como su territorio.

♦ Falta de iluminación:

Este problema fue mencionado por un 5,7% del total de encuestados, siendo los habitantes de los segundos pisos los que más lo citaron, con un 2,5% del total de los encuestados. Entre el primer y último piso no existieron diferencias significativas.

La población que más denuncia esta situación es "Centenario", seguida por "Molinare", luego por "Centenario II" y "El Bosque". En todas ellas, y especialmente en la primera, no existe además del alumbrado público otro tipo de iluminación, como luminarias internas, luz en las escaleras, etc., lo que provoca una gran oscuridad y demuestra que los habitantes no tienen un concepto de que su departamento pertenece a una población en la cual es posible realizar adelantos y mejoras.

♦ Tendido de ropa mojada en los balcones o escaleras:

Este problema fue nombrado por el 3,2% de los encuestados, no existiendo diferencias significativas entre la ubicación del departamento en el block. Los vecinos de los pisos inferiores reclaman por el agua con detergente que les

ensucia las ventanas, a su vez, los vecinos de los pisos superiores denuncian el problema por los conflictos que han tenido con sus vecinos de los primeros pisos. En gran parte de los casos, las personas que viven en pisos superiores siguen tendiendo su ropa en los balcones, pero han tenido que comprar artefactos que centrifuguen, para así evitar la caída del agua.

Este problema está directamente relacionado con el no acceso a tendederos comunes. Ya analizado previamente.

La población que denuncia mayoritariamente este problema es "Molinare", situación que los vecinos han resuelto utilizando centrifugas en la mayoría de los casos. Las poblaciones que les siguen respectivamente es "Centenario" y "Centenario II", las que por tener el carácter de marginales, resuelven, en la gran mayoría de los casos el problema, avisándose entre los vecinos cuando van a colgar la ropa, sin perjuicio que en algunos casos también utilicen centrifugas.

♦ Rotura de tapas de alcantarillado:

Este problema mencionado por un 2,2% de los encuestados, sin presentar diferencias significativas por pisos, hace referencia a aquellas tapas de alcantarillado ubicadas en espacios de dominio común las cuales son quebradas por los vehículos que se estacionan en los terrenos colindantes de los blocks, espacios que también son comunes, pero que son apropiados por vecinos de los primeros pisos.

Esta situación la denuncian principalmente vecinos de la población "El bosque", seguida por la población "Molinare", (ver mapas correspondientes), en donde los automóviles se estacionan en los espacios colindantes a los

departamentos, teniendo que pasar muchas veces sobre las tapas de alcantarillado quebrándolas sin asumir responsabilidad en la reparación de ellas, lo que produce el deterioro paulatino de este bien común.

♦ Falta de privacidad:

Este problema fue mencionado por un 2,0% de los encuestados, de los cuales los residentes del último piso, fueron los que presentaron menores quejas al respecto, esto se explica porque es el piso en que por su ubicación presenta menor tránsito por las escaleras y pasillos, y evidentemente por los espacios inmediatamente contiguos.

Al analizar los problemas más frecuentes mencionados por el colectivo investigado y a la luz de los datos obtenidos, nos podemos dar cuenta de manera fehaciente de la falta clara de organizaciones referidas específicamente a la administración de los bienes y espacios comunes, así como de la necesidad de llevar a cabo obras de adelanto, que sólo a través de este tipo de organizaciones (de copropiedad) se pueden hacer dentro de un marco legal.

1.4 Manifestaciones del problema objeto de estudio:

Es conveniente en este punto recordar que la hipótesis que da cuenta de este punto es la siguiente:

Hipótesis descriptiva.

El problema del deficiente funcionamiento de las Comunidades de copropietarios se manifestarían en:

- el inadecuado uso y goce de los bienes de dominio común
- la inexistencia de organizaciones referidas a la ley de copropiedad vigente
- la presencia de interacciones conflictivas entre vecinos.

A continuación se presenta el análisis del problema objeto de estudio a partir de la hipótesis mencionada. Para ello se comienza abordando por separado cada una de las manifestaciones contenidas en ella.

♦ Uso y goce de los bienes de dominio común.

Con relación a la infraestructura y el equipamiento comunitario de las viviendas que conforman la población objeto de estudio, como así también lo relativo a los servicios con los que cuentan éstas, se debe aclarar que; para efectos de la presente investigación se utiliza la variable "Uso y goce de los bienes comunes", la que a su vez se mide a través de cuatro dimensiones, las cuales se mencionan a continuación:

1. - Bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio.
2. - Bienes de dominio común que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo.

3. - Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados previamente.

4. - Bienes de dominio común muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.

Cada una de estas cuatro dimensiones se subdivide en subdimensión "**función**" y subdimensión "**conservación**". Para medir estas dos subdimensiones se utiliza a su vez los indicadores "adecuado", "medianamente adecuado" e "inadecuado".

La **subdimensión "función"** se refiere a sí se da o no una utilización y uso "correcto" para lo cual fueron creados los bienes de dominio común. Este grado de corrección puede ser:

- ◊ "Adecuado": Si se cumple la función original para lo cual fueron creados dichos bienes.
- ◊ "Medianamente adecuado": Si se cumple la función original y a la vez una función adicional para lo cual no fueron creados los bienes de dominio común.
- ◊ "Inadecuado": Cuando no cumple con la función original para lo cual fue creado, pudiendo o no cumplir otra función.

La subdimensión "conservación", en tanto, está referida al estado material en que se encuentran los bienes de dominio común.

Dicho estado de conservación puede ser:

- ◊ "Adecuado": Cuando el bien común se encuentra en un estado de conservación igual (no ha tenido adelantos, pero se mantiene o hace una mantención para conservarlos) o mejor (cuando se observen cambios que eleven el valor de los bienes de dominio común y no alteren la función y estructura de éste).

- ◊ Medianamente adecuado": Cuando el estado de conservación material esté visiblemente diferente al estado original en que se entregó el bien de dominio común, y este cambio no contribuya a mejorar el estado material del bien, pero no altere la existencia, seguridad y conservación del condominio, así como el uso y goce que se pueda hacer de éste.
- ◊ "Inadecuado": Cuando los bienes de dominio común estén visiblemente distintos al estado original en que fueron entregados y su alteración o transformación atenté contra la existencia, seguridad y conservación del condominio, así como al uso y goce que se puede hacer de éste.

Para apoyar visualmente estas manifestaciones de la problemática, y clarificar se mostrarán fotografías de la población respectiva, además de un plano que ira al final del análisis de la población correspondiente.

A continuación se presenta una tabla general correspondiente a las poblaciones estudiadas. Las dimensiones que aparecen en el lado izquierdo corresponden a los bienes y espacios que les son comunes a cada una de ellas y que son medidos en cada uno de los blocks que conforman dichas poblaciones. Sin embargo, en el caso de la sede comunitaria, juegos infantiles, áreas verdes y estacionamientos, la medición corresponde al conjunto total de dichas poblaciones por pertenecer a todos los integrantes de dichos condominios. Así mismo los juegos infantiles no son medidos en la población "Molinare" por la inexistencia de éstos; como tampoco los estacionamientos en las poblaciones "Centenario" "Centenario II" y "El Bosque" por el mismo motivo.

Por otro lado se debe hacer mención a que la aplicación de la pauta que evalúa el uso y goce de los bienes de dominio común es efectuada por un técnico experto del SERVIU del área técnica de la Delegación provincial de Quillota.

OBSERVACION ESTRUCTURADA DE BIENES Y ESPACIOS COMUNES

DIMENSION	BIEN O ESPACIO COMUN	SUBDIMENSION	CATEGORIA	Nº BLOCKS O Nº POBLACION
Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio.	Terrenos de dominio común.	FUNCION	Adecuado	----
			Medianamente adecuado	17 blocks
			Inadecuado	3 blocks
			No corresponde	----
		CONSERVACION	Adecuado	----
			Medianamente adecuado	17 blocks
			Inadecuado	3 blocks
			No corresponde	----
	Fachadas	FUNCION	Adecuado	2 blocks
			Medianamente adecuado	17 blocks
			Inadecuado	1 block
			No corresponde	----
		CONSERVACION	Adecuado	7 blocks
			Medianamente adecuado	12 blocks
			Inadecuado	1 block
			No corresponde	----
	Muros exteriores y soportantes	FUNCION	Adecuado	14 blocks
			Medianamente adecuado	2 blocks
			Inadecuado	4 blocks
			No corresponde	----
		CONSERVACION	Adecuado	14 blocks
			Medianamente adecuado	2 blocks
			Inadecuado	4 blocks
			No corresponde	----
Techumbres	FUNCION	Adecuado	2 blocks	
		Medianamente adecuado	18 blocks	
		Inadecuado	----	
		No corresponde	----	
	CONSERVACION	Adecuado	18 blocks	
		Medianamente adecuado	1 block	
		Inadecuado	1 block	
		No corresponde	----	
Casetas de agua potable	FUNCION	Adecuado	2 blocks	
		Medianamente adecuado	18 blocks	
		Inadecuado	----	
		No corresponde	----	
	CONSERVACION	Adecuado	8 blocks	
		Medianamente adecuado	11 blocks	
		Inadecuado	1 block	
		No corresponde	----	
Casetas de alcantarillado	FUNCION	Adecuado	17 blocks	
		Medianamente adecuado	3 blocks	
		Inadecuado	----	
		No corresponde	----	
	CONSERVACION	Adecuado	5 blocks	
		Medianamente adecuado	14 blocks	
		Inadecuado	1 block	
		No corresponde	----	
Casetas de energía eléctrica	FUNCION	Adecuado	4 blocks	
		Medianamente adecuado	15 blocks	
		Inadecuado	1 block	
		No corresponde	----	
	CONSERVACION	Adecuado	8 blocks	
		Medianamente adecuado	12 blocks	
		Inadecuado	----	
		No corresponde	----	

OBSERVACION ESTRUCTURADA DE BIENES Y ESPACIOS COMUNES

DIMENSION	BIEN O ESPACIO COMUN	SUBDIMENSION	CATEGORIA	Nº BLOCKS O Nº POBLACION
Aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo.	Pasillos	FUNCION	Adecuado	1 block
			Medianamente adecuado	14 blocks
			Inadecuado	5 blocks
			No corresponde	----
		CONSERVACION	Adecuado	3 blocks
			Medianamente adecuado	12 blocks
			Inadecuado	5 blocks
			No corresponde	----
	Escaleras	FUNCION	Adecuado	7 blocks
			Medianamente adecuado	13 blocks
			Inadecuado	----
			No corresponde	----
		CONSERVACION	Adecuado	----
			Medianamente adecuado	20 blocks
Inadecuado			----	
No corresponde			----	
Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los anteriores	Terrenos colindantes	FUNCION	Adecuado	2 blocks
			Medianamente adecuado	5 blocks
			Inadecuado	13 blocks
			No corresponde	----
		CONSERVACION	Adecuado	2 blocks
			Medianamente adecuado	5 blocks
			Inadecuado	13 blocks
			No corresponde	----
Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios	Sede comunitaria	FUNCION	Adecuado	4 pobl.
			Medianamente adecuado	----
			Inadecuado	----
			No corresponde	----
		CONSERVACION	Adecuado	----
			Medianamente adecuado	4 pobl.
			Inadecuado	----
			No corresponde	----
	Juegos Infantiles	FUNCION	Adecuado	----
			Medianamente adecuado	1 pobl.
			Inadecuado	2 pobl.
			No corresponde	1 pobl.
		CONSERVACION	Adecuado	----
			Medianamente adecuado	1 pobl.
			Inadecuado	2 pobl.
			No corresponde	1 pobl.
	Areas verdes	FUNCION	Adecuado	----
			Medianamente adecuado	2 pobl.
			Inadecuado	2 pobl.
			No corresponde	----
		CONSERVACION	Adecuado	----
			Medianamente adecuado	4 pobl.
			Inadecuado	----
			No corresponde	----
Estacionamientos	FUNCION	Adecuado	----	
		Medianamente adecuado	1 pobl.	
		Inadecuado	----	
		No corresponde	3 pobl.	
	CONSERVACION	Adecuado	1 pobl.	
		Medianamente adecuado	----	
		Inadecuado	----	
		No corresponde	3 pobl.	

Población "Centenario"

De la tabla nos parece necesario hacer mención de los comportamientos más relevantes de las dimensiones estudiadas. Así, por tanto, es importante destacar el "inadecuado" uso que la población realiza con relación a la función de los terrenos colindantes con las unidades, situación denotada principalmente por el cierre, de los espacios inmediatamente contiguos a los departamentos ubicados en los primeros pisos, que hacen imposible el paso por dichos sectores. Esto lo podemos ver reflejado en el plano n°1 de la población, en el cual todos los blocks presentan cierres permanentes en estos espacios comunes.

La conservación, en tanto, también aparece como "inadecuada", ya que están imposibilitados los vecinos de los pisos superiores del uso y goce de esos espacios.

Figura N°2



En cuanto a las fachadas y su "función", se detectó en 1 block como "inadecuada", hecho que se debe a las construcciones contiguas a los departamentos del primer piso que los moradores han realizado, lo que además ha afectado su "conservación" la que también es "inadecuada" en el block.
(Ver plano n°1 de la población)

Los muros exteriores y soportantes en tres blocks de la población vuelven a aparecer como "inadecuado", tanto en su "función" (producto de construcciones como la que se aprecia en la figura n°3) como también en su "conservación".(ver plano n°1 de la población, blocks N° 1,3 y 4, ampliación materiales sólidos en muros soportantes)

Figura N°3



Las techumbres, por su parte, en uno de los blocks se muestra como "medianamente adecuada" su "función", situación que es provocada por la utilización de éste como base para la postura de antenas de televisión, afectando a su vez la "conservación" que en 1 block aparece como "inadecuada", producto además de la nula mantención que se le realiza.

Los pasillos, por su parte, en cuanto a su "función" se presenta en un block como "inadecuado" por el cierre que se observa en la figura N° n°5, en los restantes blocks se presenta como "medianamente adecuado" debido, principalmente, a los objetos pertenecientes a los moradores de las viviendas que se encuentran ubicados en dichos espacios, como lo podemos observar en la imagen n°4:

Figura n°4

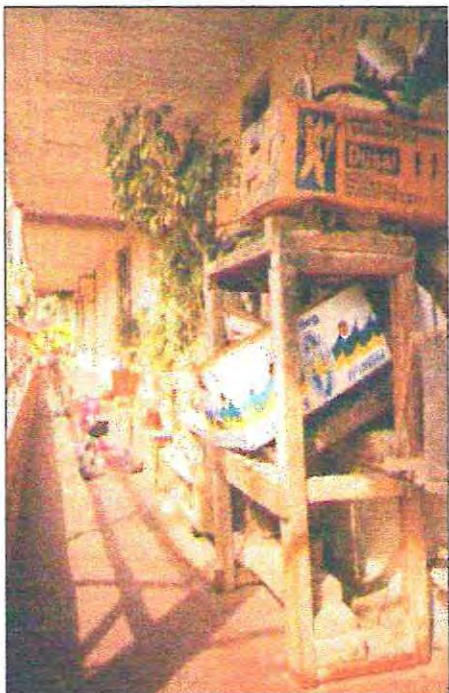
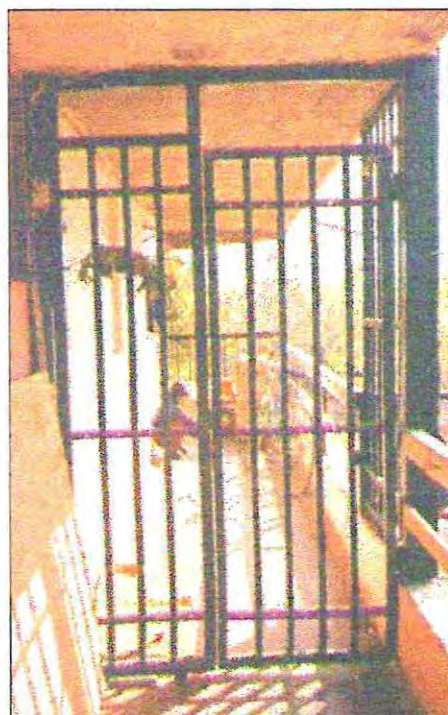


Figura n°5



Las escaleras en tanto se ven afectadas, mas bien en su "conservación", en donde 4 blocks se encuentran en la categoría de "medianamente adecuado". En lo relativo al bien común áreas verdes, su "función" aparece como "inadecuada" ya que es utilizada como estacionamiento o tendedero. La "conservación" por su parte denota un evidente descuido de estos espacios por parte de los vecinos lo que, sin embargo, como lo dice la definición dada por este estudio a dicha subdimensión no afecta la existencia, seguridad y conservación del condominio, ni el derecho a uso y goce de todos los copropietarios.

Los juegos infantiles en su "función" como "conservación" caen en la categoría de "inadecuado", en el primer caso a causa de que ese espacio es utilizado principalmente por grupos de jóvenes mayores, impidiendo el cumplimiento del objetivo para el cual fueron creados, así en cuanto a la "conservación", si bien los juegos ocupan un lugar físico dentro de la población, muchos de ellos han sido sacados de su lugar de origen.

Población "Centenario II"

La población da cuenta con relación a su "función" de un "inadecuado" uso y goce de los terrenos colindantes en dos blocks, situación que tiene su origen en los cierres traseros y algunos delanteros que han realizado los moradores de los departamentos de los primeros pisos, haciendo difícil el acceso por dichos espacios. Su "conservación", por el mismo hecho de impedir el uso y goce de los demás copropietarios, también responderían estos 2 blocks a esa categoría. (observar plano n°1 de la población, blocks 1 y 4). Lo anterior lo podemos observar en las siguientes imágenes:

Figuran°6

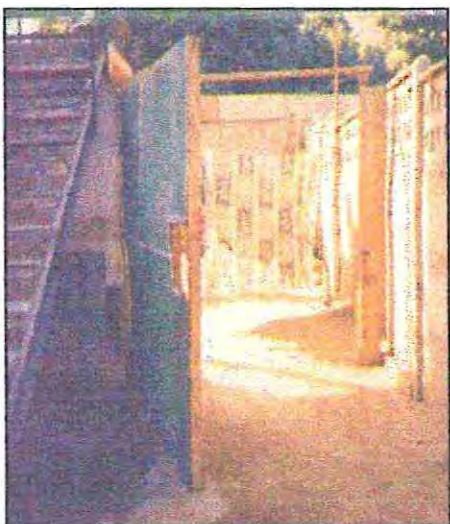
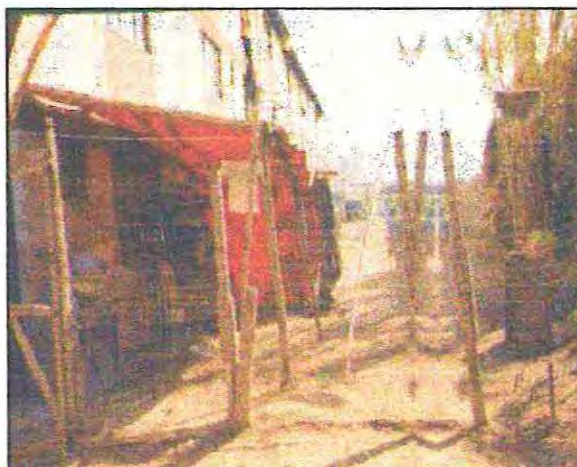


Figura n°7



La "función" de los pasillos en los 4 blocks que conforman la población es considerada como "medianamente adecuada", ya que si bien cumple con el objetivo para lo cual fueron creados también son utilizados como tendederos, depósito de muebles y morada temporal de animales domésticos, (ver plano correspondiente)

Las escaleras en cuanto a su "función" se consideran como "adecuado" en 3 blocks y en 1 como "medianamente adecuado", producto de los objetos ubicados en dicho espacio.

Las casetas de medidores de agua en su "conservación" son consideradas en 3 blocks como "medianamente adecuado", al estar visiblemente deteriorada, no obstante ello no afecta la existencia de los correspondientes blocks.

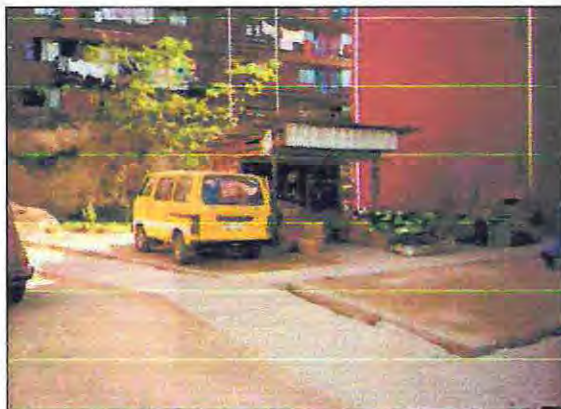
En lo referente a juegos infantiles, se puede apreciar en cuanto a su "función" la categoría de "inadecuado", lo que se relaciona directamente a que los espacios en que éstos se encuentran no son utilizados específicamente para lo cual fueron creados (existen al momento del estudio tendedores en el lugar). En cuanto a su "conservación" se le consideró como también como "inadecuado", ya que al igual que en la población anterior, fueron sacados de su lugar de origen.

Población "Molinare"

Presenta en la "función" de los terrenos de dominio común la categoría de "inadecuado" debido, principalmente, a la utilización de estos espacios por kioscos y negocios cuyos propietarios son dueños de departamentos que conforman la población, pero que a pesar de tener autorización municipal, no cuentan con los quórum que establece la ley 19.537 al respecto. (ver plano n°1 de la población, simbología negocio comercial)

Un ejemplo de ello es la figura, que observamos a continuación:

Figura N° 8



Con relación a la conservación", también es considerada como "inadecuada", producto de que dichos espacios se obstaculiza el uso y goce de los demás copropietarios.

Los pasillos en tanto, en cuanto a su "función" son observados en tres blocks con la categoría de "inadecuado" por los cierres que hacen de estos espacios los vecinos que habitan el último departamento al que conduce el pasillo. (ver blocks 4,5, 6, simbología pasillos cerrados).

Los restantes se encuentran en la categoría "medianamente adecuado" ya que se encuentran elementos que hacen dificultoso el paso, como bicicletas y maceteros en las barandas suceptibles de caer en cualquier momento, como podemos ver en la figura N°9., que se presenta a continuación:

Figura n°9



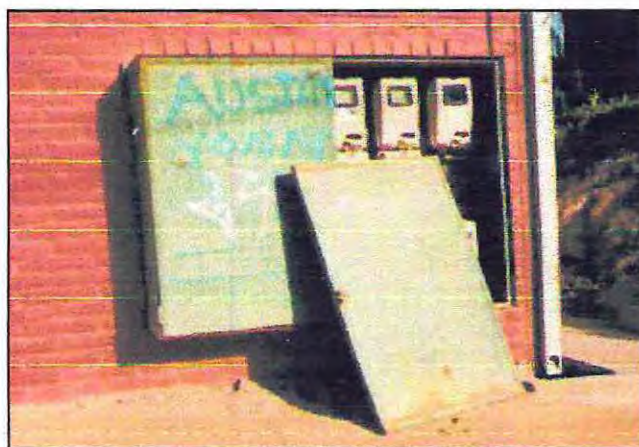
Figura n°10



Las escaleras, por su parte, en lo referente a su "función" se consideraron con la categoría de "medianamente adecuado", como se aprecia en la figura n°10, se cumple una función adicional para lo cual no fueron creadas, tendederos de ropa.

Las casetas de medidores de agua, por su parte, con relación a su "conservación", demuestran en 2 blocks la categoría de "medianamente adecuado", ya que se encuentran deterioradas pero sin afectar la seguridad, conservación y existencia del condominio. Esta situación también se aprecia en lo que son las casetas de medidores de luz, como se puede observar en la figura:

Figura N° 11



Población "El bosque"

Esta población presenta en la "función" referida a los terrenos colindantes la categoría de "inadecuado", producto de los cierres que los moradores de los primeros pisos realizan, y que son ocupados principalmente como estacionamientos para uso y goce exclusivo del copropietario (ver figura n°11), provocando interacciones conflictivas entre vecinos. También algunos instalan sus propias artezas en estos espacios haciendolos suyos. Observar plano n°1 de la población). Ambas situaciones las podemos observar en las siguientes figuras:

Figura n°11



Figura n°12



En las casetas de alcantarillado, en lo referente a la "conservación", se pudo observar en 1 block la categoría de "medianamente adecuado" y en otro la de "inadecuado", producto este último del evidente mal estado del alcantarillado, cuya tapa ubicada al lado del edificio se

encuentra quebrada y cubierta sólo por un cartón, como se puede apreciar en la figura:

Figura N°13



Los pasillos en tanto, en cuanto a su "función", en 4 blocks se le identificó con la categoría de "medianamente adecuada", producto de los muebles y plantas que se encuentran en esos espacios, situación que se puede apreciar al observar la figura n°12. En un block la categoría observada fue la de "inadecuado" al encontrarse cerrada la finalización de uno de sus pasillos.

En lo referente a las casetas de medidores de luz, con relación a su "función" en 4 blocks se consideró "adecuada", no obstante en 1 block ello se consideró como "inadecuado", producto de un cierre realizado en el primer piso que lo dejó dentro, dificultando su medición.

Los juegos infantiles por su parte presentan en cuanto a su "función" la denominación de "medianamente adecuado", ya que, si bien, es utilizado para el esparcimiento y recreación de los habitantes del lugar, especialmente de los niños, también son utilizados por grupos de esquina que beben alcohol y hacen ruido por las noches. A su vez la "conservación" de éstos categorizada también como

"medianamente adecuada" tiene su origen en que no se les ha realizado ningún tipo de mantención desde que fueron instalados, presentando por tanto el deterioro típico del paso del tiempo.

A partir del análisis expuesto de los comportamientos más relevantes manifestados por las dimensiones de la variable del "uso y goce de los bienes de dominio común" y de las tablas de observación estructurada de estos mismos, se hace necesario poder determinar la categoría general en la cual se encuentra el colectivo estudiado, con las reservas propias que dan cuenta de cuatro poblaciones distintas. Así, a través de la aplicación de la tricotomización de variables, podemos concluir que existe en el colectivo un "uso y goce de los bienes comunes" a nivel general en el colectivo "inadecuado" ,al obtener una valoración negativa en las subdimensiones de "función" y "conservación" (6 pts. de un total de 16), reflejado principalmente en la dimensión referida a los terrenos colindantes, en donde la apropiación de éstos por parte de los primeros pisos de cada blocks es impresionantemente recurrente.

b. Organizaciones referidas a la ley de copropiedad inmobiliaria vigente.

Esta variable fue medida a través de la existencia o inexistencia de los organismos referidos a la ley de copropiedad inmobiliaria vigente. Dichos organismos son la Asamblea de copropietarios, el Comité de Administración, el Administrador, y el Reglamento de copropiedad.

A través del instrumento de recolección de datos aplicado al colectivo estudiado nos pudimos dar cuenta de que no existe en las comunidades investigadas ninguno de los organismos mencionados, vale decir que en ninguna de las poblaciones de vivienda básica tipo C asignadas por el SERVIU en los años 1990 (Población "Centenario"), 1992 (Población "Centenario II"), 1994 (Población "El Bosque") y 1995 (Población "Molinare") existe una Asamblea de copropietarios, un Comité de administración, un Administrador y un Reglamento de copropiedad. Lo anterior se podría explicar por el desconocimiento a nivel general en el colectivo estudiado de la normativa vigente.

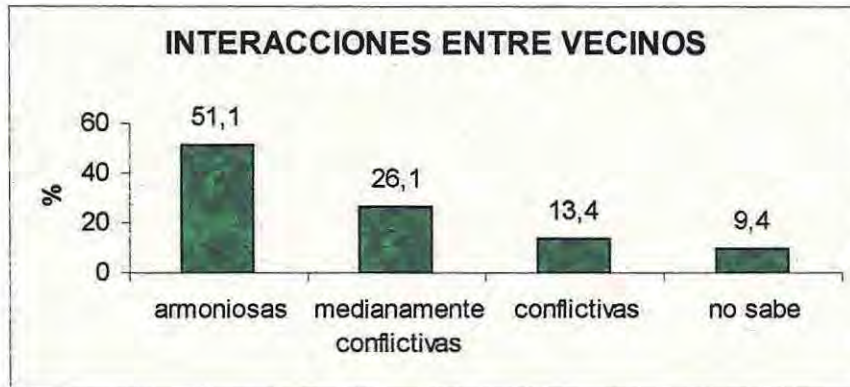
Dada esta situación, es que se considera, de acuerdo a la tricotomización de variables, en una categoría de MALO este aspecto de las manifestaciones del problema objeto de estudio, y en consecuencia se comprobaría esta parte de la hipótesis descriptiva.

C. Interacciones entre vecinos

Si bien es cierto, esta variable se midió específicamente a través de la percepción general de los encuestados acerca del tipo de relaciones existente en el colectivo estudiado, también es cierto que otras categorías reflejan de manera evidente dichas interacciones. Por lo anterior es que se procederá a detallar los resultados

obtenidos en la pregunta específica que abordaba esta variable, así como en otras que igualmente nos señalan el tipo de interacciones que se dan en las poblaciones encuestadas. Así tenemos que:

Gráfico N°8



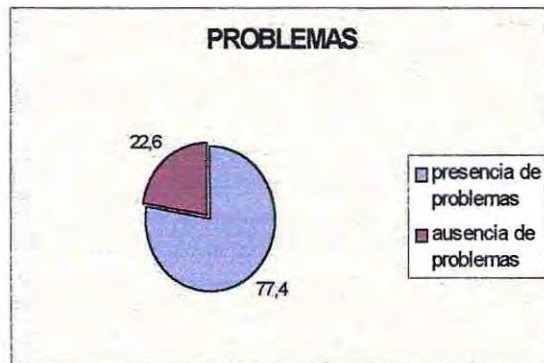
Como podemos apreciar en el gráfico n°8, más del 50% de los encuestados considera que las relaciones entre los vecinos son armoniosas. El 39.5% considera que subjetiva (percibe su existencia) y/u objetivamente (lo aprecia a simple vista) existen interacciones conflictivas entre los vecinos, dándose el mayor porcentaje parcial en la población "Centenario II" con un 58.2%, seguida por la población "Centenario" con un 39.1%. La población "Molinare" presenta, por su parte, un 36.8%, y la población "El Bosque", finalmente, un 32.7% en este sentido.

En cuanto a las interacciones que a nivel personal el sujeto encuestado ha vivenciado, tenemos que el 33.7% ha presentado algún nivel de conflicto en sus relaciones interpersonales, y nuevamente en los porcentajes parciales es la población "Centenario II" la que manifiesta la mayor proporción de sujetos con un 40.1%, seguida por la población "El Bosque" con un 34.5%. El porcentaje obtenido por esta última población en este punto nos reflejaría una discrepancia en la percepción manifestada por los sujetos encuestados en cuanto a las interacciones a nivel general y a nivel personal, lo cual haría prevalecer este último

resultado para efectos de nuestro estudio. Así el porcentaje que presentaría interacciones que objetiva y/o subjetivamente son conflictivas sería de un 41.8% a nivel general en el colectivo estudiado.

En relación a la existencia de problemas a nivel general en el colectivo estudiado de acuerdo a la percepción de los sujetos encuestados, pudimos observar lo siguiente:

Gráfico N°9



De los problemas mencionados, la visualización de una solución de éstos en forma conjunta por los vecinos, se pudo observar lo siguiente:

Gráfico N°10



Se puede deducir del gráfico n°10, que sólo el 44.9% de los 312 sujetos encuestados, que sí mencionaron la existencia de problemas al interior de su comunidad particular,

visualizan el poder solucionar sus dificultades con la contribución de los propios vecinos. El 34.9% considera los problemas percibidos como imposibles de solucionar aún con el concurso de otros agentes, lo que al relacionar con los motivos aducidos a esto tenemos que:

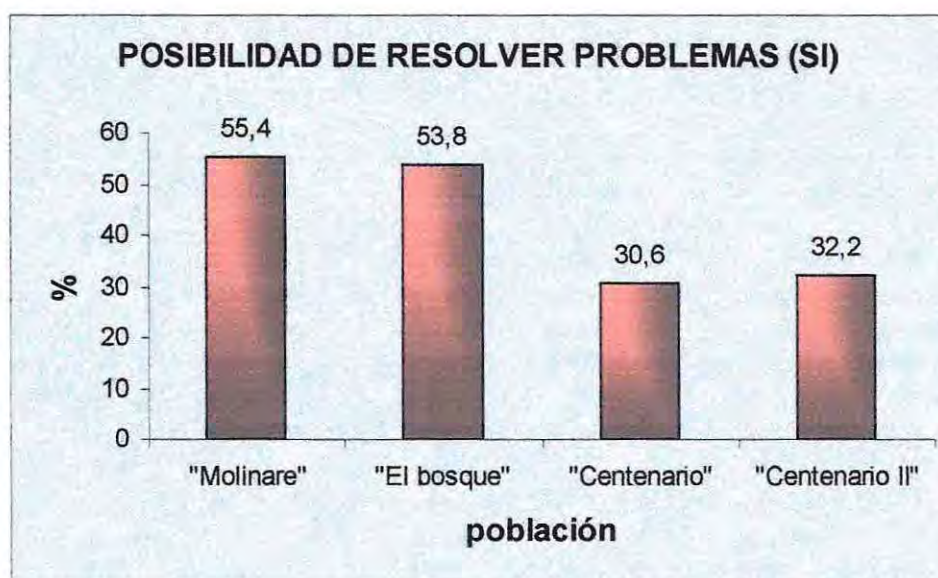
- Un 17.0% adujo la desunión o indiferencia entre vecinos
- Un 13.8% la falta de cooperación entre vecinos
- Un 11.9% las relaciones conflictivas entre vecinos
- Un 1.9% el mal funcionamiento de las organizaciones comunitarias existentes,

Todo lo cual nos indicaría un cierto nivel de apatía y desinterés ante los temas comunitarios, así como relaciones objetivas y/o subjetivamente conflictivas de estos sujetos.

El porcentaje restante de la población encuestada que sí percibe problemas en sus comunidades se encuentra entre las categorías de "solo con ayuda externa", "solo algunos" y "no sabe" (en suma 20.2%), lo que en cierto sentido marcaría una tendencia hacia la percepción por parte de los vecinos de la imposibilidad de que la interacción entre ellos por sí sola pueda resolver sus dificultades.

Los porcentajes parciales por comunidad estudiada dieron los siguientes resultados en cuanto a este punto:

Gráfico N°11



Como podemos apreciar en el gráfico n°11, existe una marcada tendencia en los sujetos encuestados de las poblaciones entregadas en los últimos dos años designados para la realización del estudio a percibir posibilidades de que los vecinos en conjunto puedan solucionar sus dificultades. Lo anterior se debería a conflictos entre vecinos menos enraizados en el tiempo y por lo mismo más factibles de soslayar.

Al relacionar, finalmente, el tipo de relaciones existentes en cada comunidad estudiada con la posibilidad de resolver las dificultades en forma conjunta por los vecinos, vemos que las poblaciones que presentan los mayores porcentajes de interacciones conflictivas presentan también los mayores porcentajes en la percepción de imposibilidad de resolver en forma conjunta sus dificultades (poblaciones "Centenario" y "Centenario II"), lo que estaría relacionado, como veíamos en el párrafo anterior, con el año de entrega de los conjuntos habitacionales.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, queda clara la presencia de interacciones conflictivas entre los vecinos tanto a nivel general como a nivel personal, acumulando un porcentaje de todo ello superior al 25% consignado para establecer la existencia de esta manifestación del problema.

2. ASPECTOS EXPLICATIVOS:

En este título nos basaremos en las hipótesis explicativas, que dicen que en su origen el problema objeto de estudio estaría determinado por factores sociológicos, factores socio-educativos y factores psicosociales, abordando por separado cada uno de los factores determinantes del problema objeto de estudio, con sus respectivas expresiones:

A. Factores Sociológicos:

Los factores sociológicos que serían determinantes del problema objeto de estudio, se expresarían en: la anomia y la atomización social.

En relación a la variable organización (en donde se puede analizar lo que es la atomización social), encontramos que el 73,7% de los encuestados reconoce la existencia de algún tipo de organización de los vecinos, siendo ésta principalmente en torno a la Junta de Vecinos. El 26% restante (ver gráfico n°7) no reconoce o no sabe si los vecinos de su comunidad se organizan, lo que demuestra un desinterés, y una indiferencia ante el acontecer de su comunidad, ya que en todas las poblaciones objeto de estudio existía algún tipo de organización por parte de los vecinos.

Es así como tenemos que el 18,9% de las personas que mencionaron que en su comunidad actualmente o nunca, se organizan, las razones de su respuesta fueron:

Cuadro N°6

Desinterés en participar	8.3%
Malas experiencias organizacionales	6.5%
Malas relaciones entre vecinos	5.5%
Falta de información	1.0%

El 7,4% restante no estaba al tanto de si existía algún tipo de organización, debido a la limitada o nula interacción con sus vecinos.

En cuanto al porcentaje de encuestados que participan en las actividades organizadas por los vecinos, encontramos que:

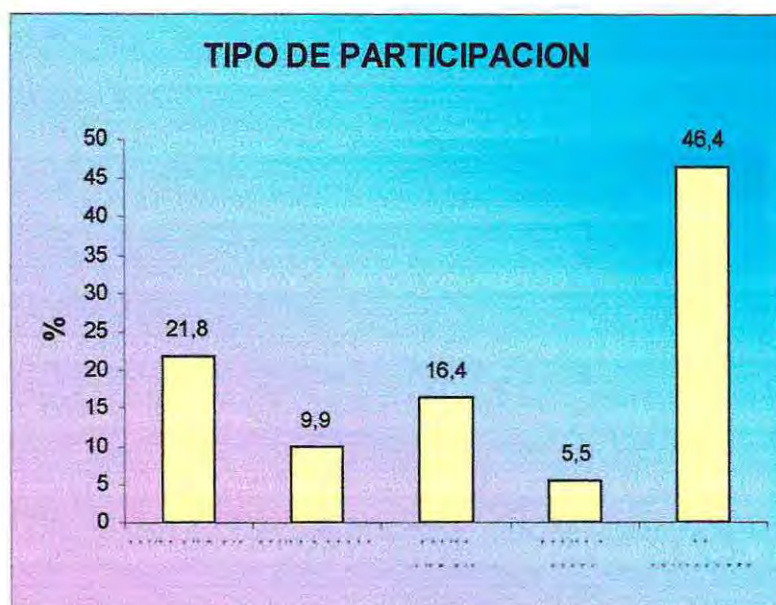
Cuadro N°7

PARTICIPACION	PORCENTAJE
Si participan	53.6%
No participan	20.1%
No corresponde(no saben de la existencia de organización)	26.3%

Llama la atención al observar estos porcentajes, que si bien un 73,7% de los vecinos reconocían algún tipo de organización, sólo el 53,6% respondiera participar, es decir un 20,1% de los encuestados reconoce la existencia de organización en su comunidad pero no participa, lo que demostraría una inhibición organizacional, que predispone a la persona a no integrarse a las organizaciones sociales de su comunidad, pese a que conoce de su existencia. Si sumamos los últimos datos referidos, tenemos que un 46,4% de los encuestados no participan en actividades organizadas por su comunidad, y de éstos un 26,3% del total de los encuestados no lo hace porque no reconoce o no sabe de ningún tipo de organización, lo que demuestra que no existe un interés por informarse sobre el acontecer de su comunidad, limitándose exclusivamente a su mundo individual, no interaccionando con los demás vecinos.

Ahora bien, del 53,6% de las personas que si participaban, el tipo de participación es de:

Gráfico N°12



Entenderemos por participación activa, a aquellas personas que participan físicamente y aportan económicamente cuando la actividad lo requiere, así tenemos que sólo un 21,8% de la población presenta este tipo de participación. Seguido por un 16,4% del tipo de participación pasiva siempre, es decir aquellas personas que solo aportan económicamente cuando se les requiere y van a pedir colaboración a sus departamentos. Luego vendría la categoría activa a veces, que es igual al tipo de participación activa, pero como su nombre lo indica, la colaboración económica y física no es frecuente. Y por último la pasiva a veces que corresponde a aquellas que solo ocasionalmente cuando se les requiere realizan un aporte económico. Podemos concluir entonces que el 31,7% del total de los encuestados, participa activamente. Lo que nos indicaría un bajo nivel de participación de la comunidad, en actividades promocionales, lo que es importante de considerar, ya que es este el tipo de participación que se requiere de la comunidad para llevar a cabo un trabajo de promoción organizacional. si además consideramos que existe un 21,9% de participación pasiva, la

que si bien es importante debido a la colaboración que hace la gente, no es la ideal para llevar a cabo acciones eficaces, y demuestran una cierta comodidad de los sujetos al adoptar este tipo de participación, no existiendo un real compromiso, provocando una ineficiente integración de la comunidad al no contar con el apoyo de sus miembros.

Considerando los antecedentes señalados, podemos concluir que en las comunidades objeto estudio existe una atomización social, existiendo inhibición organizacional e ineficiente integración.

En lo que respecta a las normas, encontramos que el 52,1%, afirma que en su comunidad no se han impuesto normas o reglas de ningún tipo, y el 13,2% responde no saber si existen o no reglas en su comunidad, lo que nos demuestra que el 65,3% de los encuestados no reconoce la existencia de ninguna norma en su comunidad, situación que es interesante conocer sobre todo en comunidades en que dada la estructura y distribución física de los departamentos, es imprescindible que sus habitantes se impongan o tengan algún tipo de norma que regule la convivencia entre ellos. Así tenemos que sólo el 34,7% de la población reconoce la existencia de algún tipo de regla o norma entre la comunidad, de las cuales el 24% corresponden a reglas expresas y el 10,7% a reglas tácitas, dichas reglas serían:

Cuadro N°8

REGLAS EXPRESAS O TACITAS	PORCENTAJE
- Realizar el aseo de los patios, mantener limpio el entorno	18.4%
- No hacer ruido en la noche	16.9%
- No tener animales domésticos	3.2%
- Trasladar la basura domiciliaria A los basureros comunes de la población	1.5%
- No colgar la ropa con agua desde los Balcones o avisar al vecino de abajo	1.0%
- Regar los jardines	0.5%

De este 34,7% de la población que reconoce la existencia de normas, ya sean expresas o tácitas, el:

Cuadro N°9

CUMPLIMIENTO DE REGLAS	PORCENTAJE
- Sí se cumplen	18.1%
- Solo algunos vecinos las cumplen	8.4%
- No se cumplen	6.7%
- No sabe si se cumplen o no	0.5%

En síntesis podemos concluir que un 72% de los encuestados, no cumple ningún tipo de regla que regule la convivencia entre los vecinos, ya sea por que no saben de su existencia, porque no existen en la comunidad y en menor porcentaje porque no se cumplen. Ante tal aseveración podemos concluir que existe anomia en las poblaciones objeto de estudio, que se demostraría en el tipo de problemas más frecuentes que se dan en la comunidad y el elevado porcentaje de sujetos que no cumple ningún tipo de norma, y se manifestarían en el inadecuado uso y goce de los bienes y espacios comunes.

En relación a la tricotomización de variables, se puede decir que este factor está claramente aceptado como determinante del problema objeto de estudio en lo que se refiriere a la atomización social, al existir menos del 50% de sujetos que participa activamente siempre en su comunidad.

Ahora bien, en cuanto al test X² (chi-cuadrado) utilizado para medir la dependencia entre las variables de las hipótesis explicativas que así lo requirieron, pudimos observar que en lo referido a la atomización social como determinante del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones de viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C en la provincia de Quillota, existe dependencia entre ambas variables.

Para observar la dependencia entre las variables referidas a esta hipótesis y al no existir las organizaciones establecidas en la ley 19.537 (como el "deber ser" de estas comunidades) en el colectivo investigado, se debió recurrir a la organización entendida como la Junta de Vecinos. Esta asume, como vimos en las actividades que ella realiza, en parte las funciones que competen al Comité de Administración (principalmente). Así, se estableció como variables a medir el "saber de la existencia de esta organización" y la "participación" (en cualquiera de sus tipos) en ella.

Entonces, el deficiente funcionamiento estaría dado a partir del reconocimiento o no de la existencia de la Junta de Vecinos (como organización que asume funciones del Comité de Administración), y a través de la participación que tienen los sujetos ante ella.

El cuadro bivariado resultante es el siguiente:

Cuadro N°10

Sabe de existencia de J.V	Si	No	Total
Participa			
Si	227	0	227
No	60	116	176
Total	287	116	403

$$X^2 = 210.1$$

$$Phi = 0.52$$

De la información que se aprecia en el cuadro anterior y de los resultados obtenidos podemos darnos cuenta de la dependencia existente entre las variables de la hipótesis ($X^2=210.1$) así como de la correlación significativa entre ellas. Por lo tanto podemos decir que el Deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios del colectivo estudiado estaría determinado por la atomización social.

En lo que respecta a Normas, en cuanto a la tricotomización de variables en este aspecto, habría inexistencia de éstas en más del 50% del colectivo estudiado y estaría sin cumplir ningún tipo de reglas el 72% de los sujetos encuestados, lo que indica la existencia clara de anomia. Con respecto a la correlación existente entre el deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C con la anomia, debemos señalar que al no existir un Reglamento de Copropiedad ("deber ser" de la ley 19.537 que sirve de base para el estudio) en ninguna población del colectivo y por lo tanto al no ser observable su cumplimiento, fue necesario establecer la dependencia y correlación existente entre la "existencia de reglas" en general (asumiendo la labor que le compete al Reglamento de Copropiedad) y el "cumplimiento" de estas mismas. Así podemos observar lo siguiente:

Cuadro N°11

Cumplimiento de Reglas	Sí	No	Total
Existencia de Reglas			
Sí	131	9	140
No	0	263	263
Total	131	272	403

$$X^2 = 364.9$$

$$Phi = 0.91$$

Al apreciar el cuadro se ve la existencia de dependencia entre las variables, teniendo esta dependencia, de acuerdo al coeficiente de Phi, un alto grado de asociación, por lo que se entiende que la anomia es un determinante claro del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios objeto de estudio.

De lo expuesto anteriormente se evidencia la presencia y correlación del factor sociológico (atomización social y anomia) con el deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios investigadas.

B. Factor Socio-educativo:

Este factor se midió a través de la variable "conocimiento de la ley" que rige a las comunidades de copropietarios. Para ello se estableció como puntos relevantes a detectar que el sujeto encuestado identificara bienes comunes, tuviera conocimiento de la existencia de la ley, tuviera conocimiento de los organismos establecidos en dicha ley, y, por último, que identificara las funciones de esos organismos.

En cuanto a la identificación de bienes y espacios comunes se pudo observar que:

Cuadro n°11:

IDENTIFICA BIENES Y ESPACIOS COMUNES	PORCENTAJE
- 1 A 4	43.9%
- 5 a 9	8.7%
- 10 o más	0.2%
- No sabe	47.1%

Se puede apreciar que el mayor porcentaje obtenido se dio en la categoría de "no sabe", con un 47.1%. Le sigue a este porcentaje el obtenido en la categoría de identificación de "1 a 4" bienes comunes, con un 43.9%. Si bien en porcentaje, este último revestiría alguna importancia, es necesario recordar que la dimensión "bienes comunes" ha estado presente con anterioridad a la normativa vigente. Lo anterior nos indicaría que el desconocimiento de este punto no radica en la relativa novedad de la normativa actual, sino en una desarticulación para la entrega y difusión de ésta.

Los datos obtenidos reflejan que un 73.7% de los encuestados sí saben de la existencia de algún tipo de organización en torno a actividades de interés común, en relación a la junta de vecinos. Sin embargo, esto no significa organizaciones referidas a la ley 19.537.

Esta variable fue medida a través de la existencia o inexistencia de los organismos referidos a la ley de copropiedad inmobiliaria vigente. Dichos organismos son la asamblea de copropietarios, el comité de administración, el administrador, y el reglamento de copropiedad.

En este sentido tenemos que no existe en el colectivo estudiado ninguno de los organismos mencionados, vale decir que en ninguna de las poblaciones de vivienda básica tipo C asignadas por el SERVIU en los años 1990 (Población "Centenario"), 1992 (Población "Centenario II"), 1994 (Población "El Bosque") y 1995 (Población "Molinare") existe una asamblea de copropietarios, un comité de administración, un administrador y un reglamento de copropiedad. Lo anterior se podría explicar por el desconocimiento a nivel general en el colectivo estudiado de la normativa vigente.

En cuanto al conocimiento de la ley propiamente tal se pudo observar que sólo 13 sujetos del total de encuestados tenían conocimiento de la existencia de la ley, y de éstos sólo 4 conocían los puntos establecidos como básicos para este estudio (conocimiento de los organismos que establece la ley y sus funciones). Esta situación se dio exclusivamente en la población "Molinare", lo cual se debería a que esta población fue objeto de una capacitación previa por parte del SERVIU en conjunto con el Municipio de la comuna de Quillota, en relación específicamente a lo que es la ley de copropiedad inmobiliaria. Dicha capacitación se llevó a efecto en un día con una duración aproximada de dos horas de exposición y consultas al respecto por parte de los vecinos. A ello podría deberse que este pequeño porcentaje conozca la ley.

En síntesis, se puede entender que al no tener conocimiento de la normativa vigente más del 50% (96.8%) de los encuestados y, por ende, dicho porcentaje no identificaría los organismos de la ley ni sus funciones, y al identificar más de 5 bienes comunes menos del 25% (91%) del colectivo, se manifiesta esta variable con la categoría de MALO. Lo anterior vendría a comprobar la hipótesis explicativa en este factor determinante del problema.

C. Factores Psicosociales

Estos factores dicen relación con el sentido de comunidad existente en el colectivo objeto de estudio y con el valor asignado a la vivienda por estos mismos.

En cuanto al Sentido de comunidad existente en las poblaciones investigadas, éste se pudo observar directamente a través del interés manifestado en lo que es el mejoramiento del entorno comunitario por los sujetos encuestados, así como indirectamente a través de la participación en actividades de las respectivas organizaciones existentes y en la visualización de la factibilidad de resolver los problemas en conjunto por los vecinos.

En lo que respecta al interés en mejorar el entorno comunitario por parte de los encuestados en general, pudimos observar que el 71.7% se manifestó afirmativamente ante la pregunta, contraponiéndose de manera evidente al nivel de participación existente, ya que éste en su tipo activa siempre refleja un porcentaje muy por debajo del óptimo (21.8%). Lo mismo acontece en la variable que alude a la posibilidad de resolver de forma conjunta los problemas, como vimos anteriormente en la variable interacciones sociales, que también estaría invalidando el porcentaje que contestó afirmativamente ante el interés en mejorar los entornos comunitarios. Todo lo anterior se ve justificado por el hecho de que la pregunta sesgaría la respuesta, puesto que en general este tipo de preguntas predispone a la respuesta afirmativa.

Aquí se hace necesario ver la dependencia y correlación existente entre las variables contenidas en la hipótesis que dice que "el deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C estaría determinado por el escaso sentido de comunidad". Para medir esta dependencia y correlación entre variables fue necesario entender el sentido de comunidad como referido principalmente a la visualización de la posibilidad de resolver los problemas en forma conjunta por los vecinos, como forma de asimilar esta situación a la herramienta que entrega la ley 19.537 en cuanto a la organización interna de los condominios. Lo anterior, unido a la participación que manifiestan los copropietarios ante la organización existente. Así se puede observar lo siguiente:

Cuadro N°12

Posibilidad de resolver probl. En conjunto	Sí	No	Total
Participación			
Sí	181	46	227
No	0	176	176
Total	181	222	403

$$X^2 = 254.8$$

$$Phi = 0.63$$

Del cuadro anterior y de los resultados obtenidos se aprecia la existencia de dependencia entre las variables contenidas en la hipótesis al ser el chi-cuadrado superior a cero, dando por descartada la hipótesis nula. Por otra parte, habría una correlación significativa entre este

deficiente funcionamiento comunitario y el escaso sentido de comunidad en el colectivo estudiado.

En relación al valor asignado a la vivienda por los integrantes de las comunidades investigadas pudimos apreciar que el 75.4% del colectivo, de acuerdo a una precategorización, se encuentra asignándole a su vivienda un valor puramente de "uso", o sea, visualiza la vivienda que habita como un satisfactor de necesidades básicas y de seguridad, y en su comentario ante esta pregunta en la encuesta se aprecia abiertamente afectividad con respecto a su obtención. Lo anterior lo podemos observar en el gráfico que le sigue a este párrafo:

Gráfico n°13



Si bien, el asignarle un valor de USO Y ECONOMICO a la vivienda es el óptimo esperado en este estudio y agrupa el segundo porcentaje mayor en la tabla (10.2%), está claro que la primera mayoría lo supera ampliamente. Este óptimo esperado en la categoría antes mencionada obedece a que si el individuo, a parte de visualizar la vivienda como un satisfactor de necesidades, la visualiza económicamente como una inversión o como susceptible de heredar, manifestaría sin duda un mayor interés en su entorno

próximo, sin desvirtuarlo del sentido de comunidad que se daría al asignarle a la vivienda un valor puramente económico.

Todo lo anterior nos indica la existencia a nivel general en las poblaciones encuestadas de un valor asignado a la vivienda de uso en perjuicio de un valor de uso y económico, puesto que dicho porcentaje supera en amplia mayoría a los con marcado valor de uso y económico en conjunto y los de índole económica propiamente tal.

En síntesis podemos decir que en cuanto al Valor asignado a la vivienda, éste es marcadamente de USO al estar en esta categoría más del 50% de la población encuestada.

Por todo lo anteriormente expuesto es que se considera como aceptada la hipótesis explicativa en relación al factor psicosocial ("escaso sentido de comunidad" y "valor de uso asignado a la vivienda").

VIII "CONCLUSIONES Y SÍNTESIS DIAGNÓSTICA"

Bajo este título se presentan las conclusiones generales del estudio, así como conclusiones específicas con relación a los objetivos de investigación e hipótesis planteadas, para culminar con la síntesis diagnóstica de la problemática visualizada.

1.- CONCLUSIONES

1.1 Conclusiones generales:

a La utilización de los elementos que proporciona la teoría en relación a la vivienda en el desarrollo humano, así como en lo referido a la comunidad y organización social, dentro del marco legal que proporciona la ley de copropiedad inmobiliaria, nos permitió acercarnos a la situación ideal de comportamiento de las comunidades de copropietarios. A su vez, este enmarque teórico, nos permitió inferir las manifestaciones reales del problema del deficiente funcionamiento de este tipo de comunidades, así como los factores determinantes de dicha situación.

Al trasladar este enmarque teórico a la realidad concreta observada en el colectivo estudiado podemos concluir, en razón del análisis efectuado, que existe un deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C en la provincia de Quillota. Las manifestaciones de esta situación se dan en el uso y goce no adecuado de los bienes comunes, en el desconocimiento de la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria y en las interacciones conflictivas entre vecinos. Todas estas manifestaciones se ven claramente determinadas por los factores sociológicos de la anomia y la atomización social, por el factor socio-educativo del desconocimiento de la ley, y por el factor psicosocial de la falta de sentido de comunidad y del valor de uso asignado a la vivienda.

Todo lo anteriormente expuesto nos lleva a concluir que la teoría empleada fue la adecuada en razón de los objetivos de investigación propuestos.

b) En cuanto a la metodología empleada, el diseño de investigación formulado permitió un acercamiento efectivo al problema objeto de estudio, de acuerdo a los tópicos fundamentales. Así se pueden observar las manifestaciones concretas del problema y los factores determinantes de éste.

c) Con respecto a la determinación del colectivo estudiado, se puede concluir que fue el adecuado ya que permitió la observación clara de la problemática y la obtención de datos se hizo acorde al tiempo disponible para el proceso. Los métodos de procesamiento de la información permitieron correlacionar las variables demostrando la incidencia de los factores en las manifestaciones del problema.

d) En lo que dice relación con el aporte de este trabajo a la disciplina podemos decir que el estudio de la problemática de las comunidades de copropietarios dentro del campo de la vivienda social, es sin duda un aporte a la profundización en el estudio de los factores particulares que obstaculizan el mejoramiento de las condiciones de vida de la población a través de las soluciones habitacionales.

e) El trabajo diagnóstico desarrollado por el equipo seminarista sirve de base para elaborar y desarrollar propuestas de intervención acorde al colectivo investigado con el fin de hacer eficiente el funcionamiento de las comunidades de copropietarios en la provincia de Quillota.

1.2 En relación a los objetivos de investigación:

En cuanto a los objetivos de investigación planteados se puede señalar que éstos permitieron orientar el estudio hacia la descripción de las principales manifestaciones que caracterizan el problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios, así como también permitieron identificar los factores sociológicos, socio-educativos y psicosociales determinantes del problema.

a. Ahora bien, en relación al primer objetivo descriptivo que buscaba conocer las características sociodemográficas de la

población objeto de estudio se pudo observar que dicho colectivo presenta como asignatario o jefe de hogar un porcentaje superior de sexo femenino (56.6%) ubicado predominantemente en el tramo de edad entre los 34 y 41 años (34.7%). El estado civil casado, por su parte, es el que es el que agrupa el mayor porcentaje de estos sujetos (53.1%) que viven predominantemente en familias nucleares biparentales (53.0%). El nivel educacional presentado por el asignatario o jefe de hogar está principalmente entre las categorías de básica completa (19.6%) e incompleta (32.5%), dándose en lo que respecta a ocupación las categorías de dueña de casa y servicios con los mayores porcentajes. En cuanto al ingreso personal del asignatario o jefe de hogar tenemos que más de la mitad de ellos (52.9%) recibe menos del sueldo mínimo mensual, y al llevar dicha cifra al ingreso familiar tenemos que un 43.9% continúa en ese tramo, siendo levemente inferior al tramo dos (de \$80.501 a \$161.000) que agrupa el mayor porcentaje (44.2%). La distribución etárea de la población, finalmente, se encuentra de preferencia entre las edades de 35 y 59 años (29.6%).

Por lo anteriormente señalado, se puede entender que el objetivo de caracterizar sociodemográficamente a la población se logró plenamente.

b. En cuanto al segundo objetivo descriptivo orientado a detectar el uso y goce de los bienes y espacios comunes, se pudo observar que no existe un uso y goce adecuado de dichos bienes tanto en lo referido a la función de éstos así como en su conservación, puesto que en más del 50% del colectivo (las poblaciones con sus respectivos blocks) la categoría aludió a la de medianamente adecuada.

Así, se puede entender que el objetivo de detectar el uso y goce de bienes comunes en las poblaciones objeto de estudio se logró óptimamente.

c. En relación al tercer objetivo descriptivo de conocer la realidad organizacional de estas comunidades se pudo observar que en las cuatro poblaciones investigadas existe organización (en lo referido a instancias organizativas), y ésta obedece

únicamente a la de Juntas de Vecinos, las que realizan principalmente actividades de adelanto, recreativas y de apoyo y ayuda a vecinos en dificultades económicas.

Por lo anterior, se entiende la consecución de dicho objetivo como lograda.

d. El cuarto objetivo descriptivo de identificar las problemáticas relacionadas con la convivencia de las comunidades de copropietarios al interior de los condominios, evidenció la presencia de conflictos, ya sea objetiva o subjetivamente y a nivel personal o general en el colectivo estudiado, en un 41.8%.

Así, entonces, se considera como logrado el objetivo de investigación referido al párrafo anterior.

e. En cuanto al objetivo explicativo de identificar los factores sociológicos (atomización social y anomia), psicosociales (valor asignado a la vivienda y sentido de comunidad) y socio-educativo (conocimiento de la ley 19.537) que en forma directa determinan el problema, se pudo observar que en lo referido al factor sociológico se evidencia una atomización social y anomia al participar activamente (siempre o a veces) en su comunidad menos del 50% del colectivo, y al no cumplir ningún tipo de regla el 70% de éstos.

El factor psicosocial, por su parte, se expresa sin duda en el valor de uso asignado a la vivienda por el 75.4% de la población y por el débil pronunciamiento del sentido de comunidad reflejado en la participación activa mencionada anteriormente y en el asumir la imposibilidad de resolver en forma conjunta los problemas más del 50% de los vecinos.

El factor socio-educativo del desconocimiento de la ley se ve expresado al ser sólo 13 los sujetos que tiene conocimiento de la existencia de la ley y de esos sólo 4 conocen los puntos básicos establecidos para el estudio. Con respecto a los bienes comunes a los que alude la ley, cuya alusión se vio también en la ley precedente, tenemos que más del 90% del colectivo identifica entre 4 y 1 o ningún bien común.

Por lo anteriormente mencionado se puede entender como logrado el objetivo explicativo de identificar los factores determinantes del problema.

f. En relación al objetivo explicativo de establecer la incidencia de dichos factores en el problema objeto de estudio se puede entender como logrado al haber dado origen a la comprobación de las hipótesis planteadas y que cuyas conclusiones se presentan en el siguiente punto.

1.3 En relación a las hipótesis:

a En relación a la hipótesis descriptiva referida a que "el problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios se manifestaría en el inadecuado uso y goce de los bienes de dominio común, en la inexistencia de organizaciones referidas a la ley de copropiedad inmobiliaria vigente, y en la presencia de interacciones conflictivas entre vecinos", podemos concluir que ésta se confirmó al existir efectivamente las manifestaciones del problema señaladas.

Así, entonces, se pudo observar que en cuanto a la manifestación del "uso y goce de los bienes de dominio común", ésta efectivamente es inadecuada tanto en la función como en la conservación de la variable, puesto que el puntaje obtenido en la tricotomización de variables (6 pts. de 16) lo deja en la categoría negativa. Lo anterior se vio reflejado principalmente en la dimensión referida a los terrenos colindantes.

En cuanto a la manifestación referida a las "organizaciones en torno a la ley 19.537", se pudo observar la inexistencia de ellas en la totalidad de la población objeto de estudio, considerándose en la categoría de MALO de acuerdo a la tricotomización de variables.

Finalmente, en cuanto a la manifestación referida a las "interacciones entre vecinos", se evidenció claramente la presencia de interacciones conflictivas ya sea de forma subjetiva (se percibe su existencia) u objetiva (se aprecia a simple vista) y a nivel general o personal, dándose un 41.8%

de afirmaciones en este sentido en el colectivo, siendo superior al 25% consignado para establecer la existencia de esta expresión del problema.

b En relación a la hipótesis explicativa referida a que "en su origen, el problema objeto de estudio, estaría determinado por el factor sociológico de la anomia", se pudo observar su clara expresión, puesto que la inexistencia de normas se da en más del 50% del colectivo y más del 70% de éste no cumple ningún tipo de regla. En relación a la dependencia existente entre las variables de la hipótesis, ésta también fue evidente, dándose un alto grado de correlación entre ambas (0.91).

c La expresión de la atomización social como el segundo factor sociológico que determinaría el deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de las poblaciones objeto de estudio, en su forma de inhibición organizacional básica referida a una ineficiente integración en las organizaciones sociales promocionales, se ve reflejada en la escasa participación activa de la población al ser ésta inferior al 50% del colectivo estudiado. La dependencia de las variables de la hipótesis también existe con una correlación significativa entre ambas (0.52).

d En cuanto al factor socio-educativo de la tercera hipótesis explicativa referido al desconocimiento de la normativa vigente en relación a la copropiedad inmobiliaria, su expresión se da al no tener conocimiento de la ley 19.537 más del 50% de la población objeto de estudio, y al identificar más de 5 bienes comunes menos del 25% del colectivo. Su categoría en la tricotomización de variables estuvo, evidentemente, en la de MALO.

E En cuanto al factor psicosocial referido la falta de sentido de comunidad como determinante del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios objeto de estudio (cuarta hipótesis explicativa), éste se vio confirmado al ser menos del 50% los sujetos que participan activamente de las organizaciones existentes y asumiendo la imposibilidad de resolver los problemas en conjunto por los vecinos más del 50% de ellos. Con respecto a la dependencia entre las variables de la hipótesis, ésta también es clara con una significativa

correlación (0.63).

f En lo referido al valor de uso asignado a la vivienda, éste se observó ampliamente al estar en esta categoría más del 50% de la población encuestada.

2 SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

El problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios observado en las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C, asignadas en los años: 1990, 1992, 1994 y 1995, en la provincia de Quillota, dice relación directa con **factores sociológicos**, como la anomia y atomización social; **socio-educativos**, como el desconocimiento de la ley 19.537; y **psicosociales**, como el valor de uso asignado a la vivienda y la falta del sentido de comunidad.

Dicho problema se manifiesta en un **uso y goce de los bienes de dominio común inadecuado**, tanto en lo que se refiere a función y conservación de éstos; en la **inexistencia** en la totalidad del colectivo estudiado **de organizaciones referidas a la ley de copropiedad inmobiliaria** vigente; , y, en las **interacciones entre vecinos**, en que se observa la presencia clara de **conflictos**, ya sea subjetiva u objetivamente, entre los vecinos en general o en el ámbito personal.

Las manifestaciones de la problemática, así como sus factores determinantes, permiten apreciar a la luz de dichos datos, comunidades deterioradas en su aspecto físico a simple vista y socialmente en una aproximación mayor, y, que con el paso del tiempo, se han ido difuminando las posibilidades reales de una solución eficaz incluso a percepción de los propios sujetos afectados.

La desvalorización económica de las viviendas y de los bienes comunes, por añadidura, por la desinformación existente en cuanto a la participación que les compete ante ellos (principalmente), va perjudicando la convivencia desencadenando conflictos desintegrados de la comunidad que inhiben las acciones que pudieran contrarrestar dicho efecto en desmedro de un ya escaso sentido de comunidad.

3- PROGNOSIS

De no mediar una intervención profesional referida a la capacitación y organización de las comunidades de copropietarios de poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C en la provincia de Quillota en torno a la ley 19.537 que las rige, la problemática entendida como un deficiente funcionamiento de dichas comunidades se mantendrá en el tiempo.

Programación

EJECUCIÓN

1. NOMBRE DEL PROGRAMA:

" Programa socio-educativo de organización de los condominios de poblaciones de viviendas sociales, asignatarias de SERVIU " .

2. FUNDAMENTACIÓN:

El derecho a la vivienda aparece consagrado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el año 1948, que en su artículo 25 estipula que tanto el hombre como la familia, tienen derecho a una vivienda adecuada.

La vivienda es concebida como "el lugar en que un ser humano o una familia buscan abrigo contra las inclemencias del tiempo e intimidad para el desarrollo de sus actividades personales"¹, no sólo es la "casa", sino que constituye un conjunto de servicios habitacionales que comprende inseparablemente el suelo, la infraestructura y el equipamiento socio-comunitario"².

Existe una estrecha relación entre la vivienda y el bienestar de la persona y la familia que la habita, como así en la integración de sus habitantes con la comunidad externa más amplia. Es por ello que cuando se carece de vivienda o es

¹Tercer congreso panamericano de servicio social.

²Haramoto, Edwin. Artículo "Políticas de vivienda social: experiencia chilena de la tres últimas décadas", del libro "Vivienda Social: reflexiones y experiencias". Corporación de promoción universitaria, 1983.

deficitaria su tenencia, provoca serias dificultades tanto en la vida del individuo como en la de su grupo familiar.

Frente al déficit habitacional, el Estado, a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y éste, a su vez, a través del Servicio de Vivienda y Urbanización han desarrollado diversos programas nacionales de vivienda, dentro de los cuales se encuentran aquellos referidos a la entrega de conjuntos habitacionales de construcción en altura (como la vivienda básica tipo c, modalidad SERVIU) que pueden dar origen a las denominadas Comunidades de Copropietarios.

En relación con el diagnóstico efectuado en la provincia de Quillota, donde formaron parte del colectivo estudiado, poblaciones de Calera: Centenario, Centenario II, El Bosque y Quillota: Molinare, se detecta el problema del "Deficiente funcionamiento de las comunidades de Copropietarios de poblaciones asignatarias de SERVIU en la provincia ". Dicho problema está dado por factores sociológicos, expresados en la presencia de anomia y atomización social; socio-educativos, expresados en el desconocimiento de la ley; y psicosociales, expresados en la falta de sentido de comunidad y el valor de uso asignado a la vivienda. Estos problemas se manifiestan en un uso y goce de los bienes de dominio común inadecuados, en la inexistencia de organizaciones referidas a la ley de copropiedad vigente, y en la presencia de interacciones conflictivas entre vecinos.

Es por ello que frente al problema detectado y ante las manifestaciones de éste, se hace necesario llevar a cabo un programa que intente solucionar este tipo de problema en las comunidades de copropietarios. Sin embargo, tomando en consideración que los recursos humanos, financieros y materiales, siempre serán insuficientes ante la demanda de este tipo de problemas y otros, se hace necesario definir cual sería la estrategia más óptima para intentar contribuir a la superación de la problemática.

Por lo anterior, se define realizar un programa socio-educativo, como intervención profesional, aplicable a las poblaciones de viviendas básicas tipo C, modalidad SERVIU, en la ley de copropiedad inmobiliaria 19.537.

Para la aplicación de este programa se trabajará en la población "El Bosque", ya que de las poblaciones que conformaron parte del estudio, ésta resultó ser la que menos manifestaciones del problema presentaba en un ámbito general, las interacciones entre los vecinos no estaban tan deterioradas como en las otras poblaciones, lo que facilita en primera instancia la intervención profesional. Tomando en cuenta el tiempo, los recursos humanos, materiales, y financieros con que se cuentan, se consideró que la intervención sería más eficaz y eficiente en esta comunidad. Las otras poblaciones que se consideraron intervenir fueron: población "Los Aromos", y "Villa Lorca", asignadas por SERVIU en el mes de Julio del presente año, en la provincia de Quillota. Es de especial importancia la intervención en estas dos últimas comunidades, ya que el trabajo a realizar sería de tipo preventivo, es decir, se estaría actuando antes que la problemática surgiera, previniendo el problema, lo que es muy importante puesto que se realizaría un tipo de intervención profesional que no siempre se puede llevar a cabo, ya que constantemente se actúa cuando los problemas ya están presentes.

No obstante, también se trabajará en una población que ya presenta la problemática, lo que permitirá realizar un estudio comparativo de intervención, beneficiando el modelo, para ser aplicado tanto a poblaciones nuevas como antiguas.

2. Estructura del programa:

El programa que a continuación se presenta estará constituido por tres proyectos:

- Proyecto N°1: "Aprendiendo a conocer la ley 19.537, que rige nuestra comunidad".

- Proyecto N°2: "Organizando nuestra comunidad de copropietarios".
- Proyecto N°3: "Acercando la comunidad de copropietarios a las instituciones que las amparan".

El programa se orienta a capacitar a los copropietarios de las poblaciones beneficiarias en la ley 19,537 sobre copropiedad inmobiliaria, pretendiéndose que cada copropietario conozca y maneje elementos de la ley, sea capaz de reconocer sus derechos y deberes frente a los bienes de dominio común, y visualice la importancia de los tres organismos de la ley: Comité de administración; Reglamento; Administrador. También está enfocado a adiestrar a los copropietarios en el funcionamiento de la ley, es decir que cada asignatario no sólo reconozca en el ámbito conceptual los elementos de la ley, sino que los aplique. Para ello, un proyecto contempla sesiones prácticas, que a la vez permitirán a las poblaciones asignatarias constituirse en condominios de viviendas sociales. Y por último está orientado a difundir la realización del estudio y la aplicación del modelo de intervención efectuado en la Delegación, con el objeto de facilitar la interacción de los organismos involucrados (Juzgados de policía local, Municipios, SERVIUS, etc.) en la temática, con los potenciales usuarios de estas instancias.

3 OBJETIVOS DEL PROGRAMA:

3.1 Objetivo General del Programa:

Contribuir a la superación del problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de la provincia de Quillota, a través de la capacitación y organización de los asignatarios o jefes de hogar de poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C en base a la ley 19.537, facilitando a su vez la interacción entre éstos y las entidades que tienen competencia en el tema.

3.2 Objetivos Específicos del Programa:

3.2.1 Favorecer el conocimiento de la Ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C, en la provincia de Quillota.

3.2.2 Favorecer el proceso organizativo de las comunidades de copropietarios de las poblaciones "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque", a través del apoyo en la creación de las instancias organizativas establecidas en la ley 19.537.

3.2.3. Favorecer la interacción de las instituciones involucradas en la ley 19537., con los potenciales usuarios (comunidades de copropietarios) de estas instancias.

4. DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA:

El presente programa depende administrativamente de la Delegación Provincial de SERVIU Quillota y de la Escuela de Servicio Social de la Universidad de Valparaíso.

5. TIEMPO:

El programa se llevara a cabo entre los meses de Julio, Agosto, Septiembre y Octubre del año en curso.

6. RECURSOS DEL PROGRAMA:

El presente programa contará con los siguientes recursos:

♦ Recursos Humanos:

- Alumnas seminaristas de la carrera de Servicio Social de la Universidad de Valparaíso.

- Asistente Social, Delegada Provincial SERVIU Quillota, Sra. Erica Pérez.
- Unidad Técnica SERVIU Quillota.
- Unidad de Postulaciones SERVIU Quillota
- Unidad de Títulos SERVIU delegación Quillota
- Secretaría SEVIU delegación Quillota
- Unidad De Difusión, SERVIU V Región
- Asistentes Sociales de Oficinas de la Vivienda de los Municipios de la Provincia.
- Funcionarios de los Juzgados de policía local de los Municipios de la provincia.
- Funcionarios de las Direcciones de Obras de los municipios respectivos.
- Encargado de Organizaciones comunitarias del Municipio de Quillota.
- Directora Escuela E- 161 Said.

◆ **Recursos Materiales:**

- Oficina alumnas seminaristas SERVIU Delegación Quillota
- Retroproyectora
- T.V.
- Video-grabador
- Material fungible
- Material audiovisual (Video socio-educativo; transparencias)
- Biblioteca Servicio Social Universidad de Valparaíso
- Oficina profesor guía
- Computadora
- fotocopidora

◆ **Recursos Financieros:**

Los recursos financieros serán aportados por el SERVIU Delegación Quillota en su parte material y por la Universidad De Valparaíso en cuanto al costo de horas profesionales.

7. EVALUACIÓN:

El presente programa será evaluado a través del modelo de evaluación descriptiva, por objetivos, Tabla Gantt.

8. ACCIONES GENERALES DEL PROGRAMA:

- **Organizadora:** tendiente a la planificación y ordenamiento secuencial de las diferentes actividades a realizar para la consecución de los objetivos propuestos en los proyectos. Además incorpora la asignación de roles, tareas y responsabilidades para cada uno de los integrantes del equipo seminarista.

- **Coordinadora:** Acción que se orienta a todos aquellos contactos, gestiones y entrevistas formales e informales que deben realizar las alumnas seminaristas, especialmente con los beneficiarios de las poblaciones en las que se va intervenir o sus representantes, como también de los Encargados de las Direcciones municipales y Juzgados de Policía Local de la provincia, y en general, a todas aquellas personas señaladas en los proyectos cuya intervención facilite la consecución de éstos.

- **Motivadora:** Contempla las acciones realizadas por los responsables de este proyecto destinadas a generar interés tanto de los asignatarios a los cuales va dirigido el proyecto, como a las autoridades que tienen directa responsabilidad en el tema de la copropiedad inmobiliaria, estimulando la asistencia a las actividades programadas.

- **Ejecutora:** Se refiere principalmente a la aplicación de los tres proyectos que conforman el programa, orientados a la capacitación de los copropietarios en torno a la ley 19.537; el manejo práctico de ésta mediante la organización de los beneficiarios de las acciones en base a dicha legislación;

como así también el facilitar la interacción de los copropietarios y las entidades que tiene competencia en el tema a través del conocimiento de éstas de sus responsabilidades ante la legislación y la difusión de un modelo de intervención aplicable a estas comunidades. Todo lo cual será llevado a cabo mediante sesiones expositivas y teórico prácticas especificadas en cada uno de los proyectos mencionados.

- **Evaluativa:** Etapa que considera la acciones tendientes a evaluar el desarrollo de los proyectos durante su ejecución de acuerdo a los objetivos propuestos, dentro de los tiempos definidos para ello, mediante la utilización de tabla Gantt, registro de asistencia entre otras técnica e instrumentos profesionales.

9. DISEÑO DE PROYECTOS

PROYECTO N°1.

1. **Nombre:** Taller socio-educativo "Aprendiendo a conocer la Ley 19.537, que rige nuestra comunidad".

2. **Fundamentación del proyecto n°1:**

Basándonos en la investigación diagnóstica, en la que se fundamenta el programa, y a través de éste el proyecto, se detectó que el deficiente funcionamiento en las comunidades de copropietarios de poblaciones de asignatarios de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C, en la provincia de Quillota, está dado por factores sociológicos, socio-educativos y psicosociales. Y dentro de los factores socio-educativos asociados al problema, se expresa el desconocimiento de la normativa vigente.

Considerando además que la población beneficiaria del proyecto habita departamentos que forman parte de un block, compartiendo espacios comunes entre vecinos, interacciones personales más periódicas en la que se exponen diferentes hábitos y estilos de vida; y, por otra parte, la estructura y disposición espacial presentada por los departamentos, que evidencian aún más el comportamiento de cada asignatario, los que se ven obligados a compartir ciertos espacios y establecerse ciertas limitaciones para poder habitar los departamentos, es que se plantea realizar un proyecto socio-educativo, orientado a capacitar a los copropietarios de las poblaciones beneficiarias del proyecto, en la ley 19.537. La cual les proporciona los instrumentos y organismos para organizar los bienes y espacios comunes que se encuentran en su población, regularizando el uso y goce adecuado de éstos, regulando a su vez la convivencia entre los vecinos y la correcta utilización de sus respectivas unidades o departamentos.

3. OBJETIVO GENERAL:

- ♦ Favorecer el conocimiento de la ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C en la provincia de Quillota.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

4.1 Motivar e informar a las comunidades de copropietarios de las poblaciones "El Bosque", "Villa Los Aromos" y "Villa Lorca", acerca del trabajo a realizar y la importancia que éste reviste.

4.2 Entregar elementos socioeducativos referidos a la ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque", todas correspondientes a viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C.

4.3 Contribuir a habilitar a los asignatarios de los condominios sociales de las poblaciones "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque", en la conservación, seguridad, hornato de sus condominios, en base a la entrega de elementos teórico prácticos.

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL
BIBLIOTECA

PROYECTO N°2

1. **NOMBRE:** "Organización de las comunidades de copropietarios"

2. **FUNDAMENTACIÓN:**

Considerando el estudio diagnóstico efectuado, en el que el problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios se manifiesta en la inexistencia de organizaciones referidas a la ley de copropiedad vigente, presencia de interacciones conflictivas entre vecinos, y uso y goce de los bienes de dominio común inadecuados, y en los fundamentos del programa, se hace necesario no tan sólo capacitar a las comunidades de copropietarios en lo referente a la ley 19.537, sino organizarlos en torno a ella, ya que dicha ley posibilita la creación de organismos que regulen la convivencia entre los vecinos y el uso y goce de los bienes de dominio común. Por ello, contribuyendo a organizar a los copropietarios en los organismos que dispone la ley, se estaría contribuyendo a enfrentar el problema, sumándose a que esta organización en torno a la ley estaría posibilitada y enriquecida con la capacitación previa en lo que respecta a la ley (que abarca el proyecto N°1), ya que los copropietarios estarán habilitados en el manejo práctico de la ley.

3. **OBJETIVO GENERAL:**

Favorecer el proceso organizativo de las comunidades de copropietarios de las poblaciones "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque", a través del apoyo en la creación de las instancias organizativas establecidas en la ley 19.537.

4. **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

4.1 Adiestrar en el manejo práctico de la ley 19.537 a las comunidades de copropietarios de las poblaciones "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque", organizándolas en torno a los organismos establecidos por ésta.

PROYECTO N°3.

1. **NOMBRE:** "Acercando la comunidad de copropietarios a las instituciones que las amparan".

2. **FUNDAMENTACION:**

El presente proyecto está orientado a la elaboración material del modelo socio-educativo, en primera instancia, de organización de los condominios de comunidades de asignatarios de viviendas sociales. La elaboración y síntesis final de este modelo, permitirá disponer al SERVIU de un modelo de trabajo, sobre la base de la capacitación y organización de los condominios de viviendas sociales en torno a la ley 19.537, lo que permitirá que el Servicio de Vivienda y Urbanización cuente con un modelo de trabajo eficiente y eficaz, aplicable en la provincia, y a nivel regional, si éste así lo dispusiere, lo que constituye un recurso de trabajo importante para dicha institución, ya que los conjuntos habitacionales que entrega deberán acogerse a la ley de copropiedad inmobiliaria, siendo fundamental el contar con un método de trabajo replicable a nivel general.

La segunda etapa de este proyecto consiste en difundir el modelo elaborado a los organismos involucrados en la temática, especialmente Direcciones de Obras, Juzgados de Policía local, y Municipios, ya que son estos organismos los que estarán involucrados con los potenciales copropietarios. Por ello, es necesario informarles del trabajo realizado y la aplicación de este modelo en la provincia, puesto que aunque la ley entró en vigencia el 16 de diciembre del año 1997, el conocimiento y aplicación de esta no se ha llevado a la práctica.

Es necesario resaltar que algunas Direcciones de Obras de La provincia, han autorizado realizar cierres en espacios de dominio común, demostrando así el desconocimiento operativo de la ley.

3. OBJETIVO GENERAL:

3.1 Facilitar la interacción de las instituciones involucradas en la ley 19.537 con los potenciales usuarios de estas instancias.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

4.1 Elaborar un modelo de intervención socio-educativo y de organización, aplicable a los condominios de viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C.

4.2 Difusión del modelo de intervención socio-educativo y de organización de los condominios de viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C, y la competencia de las instancias que tienen directa responsabilidad en el tema.

EJECUCIÓN

Introducción.

Como ya se ha señalado, la ejecución contempló la puesta en marcha de tres proyectos.

El primero de ellos, dirigido a entregar elementos socio-educativos referentes a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria a los integrantes de las tres poblaciones en que se intervino, mediante un modelo de trabajo diseñado especialmente para la adecuada incorporación y conocimiento de éstos elementos.

El segundo proyecto, se orientó básicamente al manejo práctico de la ley, en cuanto a la postura en marcha de la organización y mecanismos establecidos en ésta para el óptimo funcionamiento de las comunidades de copropietarios en las poblaciones intervenidas.

Y un tercer proyecto orientado a la difusión de la investigación diagnóstica realizada en la provincia, del modelo socio-educativo elaborado y responsabilidades y/o competencia de los distintos organismos establecidos por la ley 19.537., dirigido específicamente a las Municipalidades, a través de las Direcciones de Desarrollo Comunitario y Dirección de Obras; y a los Juzgados de Policía Local de la provincia a fin de facilitar una adecuada interacción entre dichas instituciones y sus potenciales usuarios, en esta legislación, denominados Copropietarios.

En este sentido, para las alumnas, la etapa de ejecución tiene sustancial importancia, pues permitió la concreción de los proyectos señalados, para lo cual fue necesario llevar a cabo acciones propias y genéricas de servicio social tanto en su rol de implementador de política como de educador informal, con la utilización de herramientas y técnicas que esto involucra , como también la aplicación de conocimientos, habilidades y destrezas, conjuntamente al manejo de roles y valores profesionales.

La forma en que desarrollaron los proyectos y cada una de las acciones contempladas en ellos, será analizada en las crónicas que se presentarán a continuación, así como se introducirá en detalle el modelo socio-educativo elaborado.

Para facilitar la comprensión del lector, el equipo seminarista procedió a ordenar las crónicas por proyecto y la aplicación de éste en cada población. Describiendo intercaladamente tanto las dirigidas a los copropietarios (denominadas sesiones) como las referentes al trabajo interno y externo desarrollado por las alumnas.

Crónicas pertenecientes al proyecto 1:
Taller socio-educativo "Aprendiendo a conocer la Ley 19.537, que rige nuestra comunidad".

Población "Villa Lorca".

Crónica 1.

Fecha: 20 al 24 de Julio 1998

Lugar: Escuela de Servicio Social, Congreso Nacional.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Recolectar información acerca de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y lo referente a desarrollo comunitario.

Relato:

En el transcurso de las fechas señaladas, las alumnas seminaristas acuden a las bibliotecas de la Escuela de Servicio Social y del Congreso Nacional, para recolectar información que oriente una adecuada y atingente entrega de contenidos a los beneficiarios del proyecto N°1. En este sentido, se revisó bibliografía concerniente a la ley de copropiedad inmobiliaria y el reglamento tipo que rige éstas comunidades. Por otro lado también se recopila material acerca del desarrollo comunitario y su importancia, que permita a los integrantes de las poblaciones a intervenir adquirir una visión contextualizada de los elementos a incorporar.

Técnicas: Entrevistas informales, recolección de datos, observación, síntesis y enfoque.

Evaluación: Se puede señalar que el objetivo se cumplió satisfactoriamente, puesto que mediante la revisión bibliográfica efectuada se obtuvo la información requerida, orientando de manera adecuada la acción del equipo seminarista.

Crónica 2.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota.

Fecha: 27 de Julio 1998.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Elaborar afiches e invitaciones, para promocionar la reunión informativa.

Relato:

En el horario y fecha propuesta las alumnas proceden a efectuar invitaciones dirigidas a los integrantes de las tres poblaciones a intervenir, conjuntamente a esto se confeccionan afiches promocionales referentes a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria aduciendo además al trabajo que se va a efectuar en cada una de las poblaciones, a través de un díptico motivacional.

Técnicas: Visual gráfica, focalizadora, análisis grupal.

Evaluación: El objetivo señalado fue alcanzado de manera satisfactoria, puesto que mediante las acciones efectuadas por el equipo seminarista, se pudo elaborar afiches, dípticos e invitaciones, para promocionar la reunión informativa.

Crónica 3.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU, Quillota.

Fecha: 28 al 31 de Julio 1998.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Elaboración y sistematización de material socio-educativo referente a la ley de copropiedad inmobiliaria, que será entregada en las sesiones a las poblaciones a intervenir.

Relato:

Dentro de las fechas y horas señaladas el equipo seminarista procedió a elaborar de manera didáctica el material socio-educativo, mediante el cual los beneficiarios de este proyecto recibirían los elementos para el adecuado manejo de éstos en el tema. Para ello las alumnas decidieron distribuir los Títulos y sus Artículos en 4 sesiones, destacando dentro de éstos los elementos más importantes contenidos en la ley. Esta sistematización de los contenidos es apoyada por trípticos, material visual y por un vídeo promocional que fuera efectuado en conjunto por SERVIU Difusión y las alumnas concernientes a la temática, todo lo cual será entregado a los destinatarios de este proyecto de manera atingente a cada sesión.

Las responsables del proyecto a su vez adecuaron la información recogida en el diagnóstico, más específicamente en la síntesis de éste, para ser tratado en la primera sesión con las apreciaciones que aparecieran como relevantes e interesantes a los destinatarios del proyecto.

Técnicas: Análisis y redacción de contenidos, visuales gráficas, enfoque, síntesis, discusión grupal.

Evaluación: De acuerdo al objetivo planteado, éste se considera logrado de manera óptima, puesto que a través de las acciones efectuadas se pudo elaborar y sistematizar el material socio-educativo referente a la ley de copropiedad inmobiliaria, que será entregado en las sesiones a las poblaciones a intervenir.

Crónica 4.

Encuentro motivacional con integrantes de la población.

Nº de asistentes: 53

Fecha: 6 de Agosto 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Motivar a los integrantes de la población "Villa Lorca" a participar de las actividades a realizar referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria que rige su comunidad.

Relato:

El encuentro se da inicio en la fecha y hora señalada, con la asistencia del Delegado Provincial del SERVIU Quillota, quién presenta formalmente al equipo seminarista quienes intervienen explicando que se va realizar un trabajo en la población referido a la ley 19.537, que rige a las comunidades de copropietarios, es decir a su población, estableciendo derechos y obligaciones sobre los bienes y espacios de dominio común que cada dueño de la unidad adquirió, dicho trabajo, se explica, corresponde a una labor primeramente educativa para dar paso a una tarea más práctica a través de la cual se constituirán las organizaciones correspondientes a dicha ley.

Por último se establecen los días y horarios más adecuados para efectuar las sesiones, de acuerdo al criterio de los integrantes de la población, quedando ésta para los días jueves a las 20:00 hrs.

Se da término a la reunión con la entrega de invitaciones y afiches confeccionados a tres representantes de la población, quienes se comprometen a distribuirlos.

Técnicas utilizadas: Explicativa, motivadora y focalizante, asignación de tareas.

Evaluación del encuentro: Este se considera logrado, ya que los

asistentes se comprometieron a asistir a las sesiones, fijando ellos mismos los días y horarios más adecuados para ellos.

Crónica 5

Sesión 1.

Nº de asistentes: 43

Fecha: 20 de Agosto 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la ley de copropiedad inmobiliaria, referidos principalmente a nociones generales que ésta señala acerca de los bienes y espacios de dominio común, como también la importancia de vivir en comunidad y aspectos generales del estudio diagnóstico realizado.

Relato:

La sesión que comienza a la hora y fecha señalada, se da inicio con una dinámica de presentación en la que los asistentes presentan al compañero del lado, se procede luego a aplicar a la totalidad de los presentes el cuestionario "antes", referido al conocimiento en el tema de la copropiedad inmobiliaria. Una vez terminado, las alumnas seminaristas exponen la síntesis diagnóstica, orientada a los problemas y dificultades visualizadas con relación al uso de los bienes y espacios de dominio común; exposición de los aspectos generales de la ley 19.537. (concepto y definición de unidad, condominio social y bienes comunes), como también la importancia de acogerse a ésta, se explica además la diferencia existente entre la ley de copropiedad inmobiliaria y la que rige a las juntas de vecinos.

Por último se hace entrega del material gráfico preparado,

dando paso a una reflexión y aclaración de dudas respecto al tema tratado, siendo las más recurrentes las referidas a la diferencia de esta ley con la de las juntas de vecinos y las de los espacios sobre los cuales se tiene copropiedad.

Técnicas: Expositiva, visuales, gráficas, focalizadora, motivadora, explicativas, discusión grupal y reflexión.

Evaluación: De acuerdo al objetivo planteado ésta se considera lograda, ya que se entregaron los elementos socio-educativos, referidos a las nociones básicas que señala la Ley acerca de los bienes y espacios de dominio común, como también la importancia de vivir en comunidad, conjuntamente a aspectos generales del estudio realizado.

Crónica 6.

Sesión 2.

Nº de asistentes: 42

Fecha: 27 de Agosto 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la ley de copropiedad inmobiliaria referentes al adecuado uso y goce que se le debe dar a los bienes y espacios de dominio común como también los derechos y obligaciones establecidos por ley para cada copropietario.

Relato:

La sesión se da inicio a la hora y fecha propuesta con una dinámica de animación, para luego presentar un vídeo preparado por la Unidad de Difusión del SERVIU V Región conjuntamente con el equipo seminarista referido a la ley 19.537., confrontando ideas por parte de los asistentes con relación a las imágenes

que en él aparecían (personas escuchando música fuerte, espacios y bienes de dominio común que los condominios sociales poseen etc.), orientando ésta a la temática a tratar. Se da paso entonces a la exposición de los planos y reconocimiento de límites y espacios comunes que conforman la población y los derechos y obligaciones de cada copropietario.

Por último conjuntamente a la entrega de material socio-educativo referente a los contenidos abordados, se aclaran dudas, dirigidas principalmente a los derechos que cada copropietario posee de acuerdo a lo establecido por esta ley, situación que también sirve para que los asistentes opinen en torno a ello, expresando su conformidad y el beneficio en que éstos sean claramente establecidos.

Técnicas: Visuales, gráficas, expositivas, explicativas, focalizadoras y discusión grupal.

Evaluación: Se considera la sesión lograda, ya que los contenidos referidos a los derechos y obligaciones que los copropietarios poseen como también el adecuado uso y goce que deben ejercer sobre los bienes y espacios de dominio común son entregados en su totalidad, y son adecuadamente internalizados por los asistentes, lo que se demuestra en la aplicación de conceptos y en sus preguntas y/o comentarios.

Crónica 7.

Sesión 3.

Fecha: 3 de Septiembre 1998.

Hora; 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Saíd, Quillota.

Nº de asistentes: 45.

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la administración que la ley establece para los condominios sociales, en cuanto a los tipos de asamblea, Comité de Administración y administrador.

Relato:

La sesión efectuada el día y hora señalada, se inicia con una dinámica de animación, para dar lugar a la exposición gráfica y visual por parte del equipo seminarista acerca de la asamblea ordinaria y extraordinaria y los roles y funciones que para éstas la Ley 19.537 establece; conformación y funciones del Comité de Administración y rol que cumple el administrador de un condominio social. Una vez entregados dichos contenidos se invita a los asistentes a un café. Se reinicia la sesión con una dinámica de conocimiento denominada "La carrera del saber"; en el que se agrupan al total de los presentes en tres grupos y se les hace participar en un juego de conocimiento mediante el lanzamiento de un dado respondiendo preguntas acerca de los temas tratados hasta esta sesión. Se da término con la aclaración de dudas y preguntas del juego que presentaron mayor dificultad, siendo éstas principalmente las correspondientes a los quórum establecidos por ley, en la toma de decisiones durante los dos tipos de asambleas.

Técnicas: Motivacionales, expositivas, explicativas, focalizadoras, clarificadoras, discusión grupal, visuales y gráficas.

Evaluación: Se considera lograda la sesión, por cuanto los elementos socio-educativos acerca de la administración que la ley establece para los condominios sociales, en cuanto a los tipos de asamblea, Comité de Administración y administrador, son entregados en su totalidad e internalizados por los copropietarios, lo que se demuestra en el juego señalado, en cuanto a sus correctas respuestas y aclaración de dudas respecto a ellos mismos.

Crónica 8.

Sesión 4.

Fecha: 10 de Septiembre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 43.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de las instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria; gastos comunes y reglamento de copropietarios.

Relato:

Se da comienzo a la sesión en el horario y fecha estipulada, con la entrega de premios a los ganadores del juego "La carrera del saber", efectuado la sesión anterior, una vez entregados se procede a la exposición visual- gráfica de las instituciones que tienen competencia en el tema de la Ley 19.537; Municipalidades, Juzgados de Policía Local y SERVIU; los gastos comunes que se deben efectuar en los condominios de viviendas sociales; y, el reglamento de copropietarios, en cuanto a su importancia y los aspectos básicos que éste debe contener. Una vez entregados dichos contenidos, se invita a los asistentes a una café, para reiniciar la sesión con la aclaración de dudas por parte de los asistentes, referidas principalmente al tema de los gastos comunes acerca de cual era el objetivo real del pago de éstos expresando a su vez su descontento, ya que consideran que será muy difícil que la totalidad de los integrantes de la población cumplan con éstos, para ello el equipo seminarista vuelve a recordarles que la Ley establece instancias a las cuales pueden acudir y que es labor de cada uno de los asistentes motivar e informar a los que no han asistido a participar de las reuniones para que conozcan la importancia que éstos tienen en los condominios sociales. Los participantes aceptan la explicación demostrando nuevamente la

conformidad con la legislación vigente, proponiendo, incluso, la creación de un afiche y "eslogan" denominado: "Vecino aprovecha la Ley de Copropiedad y nuestra villa surgirá", que sirva para motivar a los demás integrantes de la población que no han asistido a las sesiones.

Por último las alumnas hacen entrega del material socio-educativo preparado dando término a la sesión.

Técnicas: Motivacionales, explicativas, clarificadoras, visuales, gráficas, discusión grupal y focalizadoras.

Evaluación: De acuerdo al objetivo la sesión se considera lograda, ya que, son entregados los elementos socio-educativos acerca de las instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria; gastos comunes; y, reglamento de copropietarios. Los asistentes realizan preguntas y comentarios acerca de los temas expuestos.

Crónica 9.

Sesión 5.

Fecha: 24 de Septiembre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 46.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la seguridad de los condominios y elementos acerca del cuidado y mantención de los departamentos.

Relato:

La sesión se da inicio con un atraso de 15 minutos en la fecha señalada, con la entrega por parte de las alumnas seminaristas del bosquejo más acabado del afiche creado por parte de los integrantes de la población en la sesión anterior, conjuntamente al eslogan, se procede luego a exponer acerca de la seguridad de los condominios y de la adecuada mantención de

los departamentos, entregando material socio-educativo elaborado por SERVIU, y de trípticos y material educativo de los temas tratados en la sesión elaborado por el equipo seminarista referido a los tópicos abordados de la ley 19.537.

Posteriormente se entrega a aquellos participantes que contestaron el test "antes", en la primera sesión de este proyecto el test "después". Una vez devueltos se da término a la sesión con el otorgamiento de diplomas de asistencia de los presentes y con la iniciativa de los vecinos de la creación de una mañana de motivación a efectuar en la población, destinada a promocionar la ley 19.537. entre los copropietarios.

Técnicas: Explicativas, motivadoras, clarificadoras, focalizantes, visuales y gráficas.

Evaluación: Se considera el objetivo logrado, ya que se entregan los contenidos referidos a la seguridad de los condominios y elementos acerca del cuidado y mantención de los departamentos.

Crónica 10.

Actividad Promocional de la Ley 19.537.

Fecha: 27 de Septiembre 1998

Hora: 12:00 hrs.

Lugar: Población "Villa Lorca".

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 60.

Objetivo: Motivar a los copropietarios de la población "Villa Lorca" a participar de la organización en torno a la ley.

Relato:

La actividad se inicia a la hora y fecha indicada, con la instalación de paneles referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria, en distintos puntos estratégicos de la población, en una mesa dispuesta para ello los vecinos asistentes a las sesiones entregan citaciones y díptico promocional a los restantes integrantes de la población para conformar la primera asamblea de copropietarios, conjuntamente aclaran dudas, tomando como base los contenidos entregados durante las sesiones de capacitación a quienes se acercaban al lugar en donde estaba expuesta la información.

Técnicas: Motivadora, visuales, gráficas y apoyo.

Evaluación: La actividad, de acuerdo a su objetivo, se considera lograda, ya que, la Ley 19.537 es promovida en la población "Villa Lorca ", labor realizada por los propios integrantes de ésta, asistentes a las sesiones de capacitación. Se aplica test después.

Población "Los Aromos".**Crónica 1.**

Fecha: 20 al 24 de Julio 1998

Lugar: Escuela de Servicio Social, Congreso Nacional.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Recolectar información acerca de la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria y lo referente a desarrollo comunitario.

Relato:

En el transcurso de las fechas señaladas, las alumnas seminaristas acuden a las bibliotecas de la escuela de servicio social y del Congreso Nacional, para recolectar información que

oriente una adecuada y atingente entrega de contenidos a los beneficiarios del proyecto N°1. En este sentido, se revisó bibliografía concerniente a la ley de copropiedad inmobiliaria y el reglamento tipo que rige éstas comunidades, que apareciera el presente mes. Por otro lado también se recopila material acerca del desarrollo comunitario y su importancia, que permita a los integrantes de las poblaciones a intervenir adquirir una visión contextualizada de los elementos a incorporar.

Técnicas: Entrevistas informales, recolección de datos, observación, síntesis y enfoque.

Evaluación: Se puede señalar que el objetivo se cumplió satisfactoriamente, puesto que mediante la revisión bibliográfica efectuada se obtuvo la información requerida, orientando de manera adecuada la acción del equipo seminarista.

Crónica 2.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota.

Fecha: 27 de Julio 1998.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Elaborar afiches e invitaciones, para promocionar la reunión informativa.

Relato:

En el horario y fecha propuesta las alumnas proceden a efectuar invitaciones dirigidas a los integrantes de las tres poblaciones a intervenir, conjuntamente a esto se confeccionan afiches promocionales referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria aduciendo además al trabajo que se va a efectuar en cada una de las poblaciones.

Técnicas: Visual gráfica, focalizadora, análisis grupal.

Evaluación: El objetivo señalado fue alcanzado de manera satisfactoria, puesto que mediante las acciones efectuadas por el equipo seminarista, se pudo elaborar afiches e invitaciones, para promocionar la reunión informativa.

Crónica 3.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU, Quillota.

Fecha: 28 al 31 de Julio 1998.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Elaboración y sistematización de material socio-educativo referente a la ley de copropiedad inmobiliaria, que será entregada en las sesiones a las poblaciones a intervenir.

Relato:

Dentro de las fechas y horas señaladas el equipo seminarista procedió a elaborar de manera didáctica el material socio-educativo, mediante el cual los beneficiarios de este proyecto recibirían los elementos para el adecuado manejo de éstos en el tema. Para ello las alumnas decidieron distribuir los Títulos y sus Artículos en 4 sesiones, destacando dentro de éstos los elementos más importantes contenidos en la ley. Esta sistematización de los contenidos es apoyada por trípticos, material visual y por un vídeo promocional que fuera efectuado en conjunto por SERVIU Difusión y las alumnas, concerniente a la temática, todo lo cual será entregado a los destinatarios de este proyecto de manera atingente a cada sesión.

Las responsables del proyecto a su vez adecuaron la información recogida en el diagnóstico, más específicamente en la síntesis de éste, para ser tratado en la primera sesión con las apreciaciones que aparecieran como relevantes e interesantes a los destinatarios del proyecto.

Técnicas: Análisis y redacción de contenidos, visuales gráficas, enfoque, síntesis, discusión grupal.

Evaluación: De acuerdo al objetivo planteado, éste se considera logrado de manera óptima, puesto que a través de las acciones efectuadas se pudo elaborar y sistematizar el material socio-educativo referente a la ley de copropiedad inmobiliaria, que será entregado en las sesiones a las poblaciones a intervenir.

Crónica 4.

Encuentro motivacional con integrantes de la población.

Nº de asistentes: 50

Fecha: 11 de Agosto 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Sede social población "Los Aromos".

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Motivar a los integrantes de la población "Los Aromos" a participar de las actividades a realizar referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria que rige su comunidad.

Relato:

La actividad se da inicio a la hora y fecha señalada, con la asistencia del Delegado Provincial del SERVIU Quillota, quién presenta formalmente al equipo seminarista, quienes intervienen explicando a los asistentes que se va realizar un trabajo en la población referido a la ley 19.537, que rige a las comunidades de copropietarios, es decir a su población, estableciendo derechos y obligaciones sobre los bienes y espacios de dominio común que cada dueño de la unidad adquirió, dicho trabajo, se explica, corresponde a una labor primeramente educativa para dar paso a una tarea más práctica a través de la cual se constituirán las organizaciones correspondientes a dicha ley.

Posteriormente se procede a fijar los días y horarios más

adecuados para desarrollar las sesiones, de acuerdo al criterio de los participantes, quedando ésta para los días sábados a las 19:00 hrs. Se da término entonces a la reunión con la entrega de invitaciones y afiches confeccionados a cuatro integrantes de la población, los que se comprometen a distribuirlos.

Técnicas utilizadas: Explicativa, motivadora, asignación de tareas y focalizante.

Evaluación del encuentro: Este se considera logrado, ya que los asistentes se comprometieron a asistir a las sesiones, fijando ellos mismos los días y horarios más adecuados para ellos.

Crónica 5

Sesión 1.

Nº de asistentes: 42

Fecha: 22 de Agosto 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Sede social Población "Los Aromos".

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la ley de copropiedad inmobiliaria, referidos principalmente a nociones generales que ésta señala acerca de los bienes y espacios de dominio común, como también la importancia de vivir en comunidad y aspectos generales del estudio diagnóstico realizado.

Relato:

La sesión se da inicio en el horario y día indicado, con una dinámica de presentación en la que los asistentes presentan al compañero del lado. Se procede luego a aplicar a la totalidad de los presentes el cuestionario "antes", referido al conocimiento en el tema de la copropiedad inmobiliaria. Una vez terminado, las alumnas seminaristas exponen la síntesis diagnóstica, orientada a los problemas y dificultades

visualizados con relación al uso de los bienes y espacios de dominio común; aspectos generales de la ley 19.537. (concepto y definición de unidad, condominio social y bienes comunes), como también la importancia de acogerse a ésta, haciendo hincapié en la diferencia existente entre esta legislación y la que rige a las juntas de vecinos.

Por último conjuntamente a la entrega de material socio-educativo referente a los tópicos abordados, se da paso a una reflexión y aclaración de dudas respecto al tema, siendo las más recurrentes las referidas a los espacios sobre los cuales se tiene copropiedad, si se pueden hacer cierres alrededor de cada blocks, donde colgar la ropa mojada y la diferencia entre esta ley y la que rige a las juntas de vecinos.

Técnicas: Expositiva, visuales, gráficas, focalizadora, motivadora, explicativas y discusión grupal.

Evaluación: De acuerdo al objetivo planteado ésta se considera lograda, ya que se entregaron los elementos socio-educativos, referidos a las nociones básicas que señala la ley acerca de los bienes y espacios de dominio común, como también la importancia de vivir en comunidad, conjuntamente a aspectos generales del estudio realizado.

Crónica 6.

Sesión 2.

Nº de asistentes: 18

Fecha: 29 de Agosto 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Sede social Población "Los Aromos".

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la ley de copropiedad inmobiliaria referentes al adecuado uso y goce que se le debe dar a los bienes y espacios de dominio común como también los derechos y obligaciones establecidos por ley

para cada copropietario.

Relato:

La sesión comienza el día y hora señalado, con una dinámica de animación, para continuar con la presentación de un vídeo preparado por la Unidad de Difusión del SERVIU Regional conjuntamente con el equipo seminarista referido a la ley 19.537., confrontando ideas por parte de los asistentes con relación a las imágenes que en él aparecían (personas escuchando música fuerte, espacios y bienes de dominio común que los condominios sociales poseen etc.), orientando ésta a la temática a tratar, los asistentes piden la palabra expresando su disconformidad al ser tratados como "condominios sociales", ya que consideran que son personas de escasos recursos y no son capaces de solventar económicamente la mantención de un "condominio", en ese sentido el equipo seminarista explica que el hecho de ser denominados por ley así, no significa que deban enfrentar nuevos gastos, sino más bien, es una forma de designar a éstos conjuntos habitacionales y acogerlos al régimen establecido en esta ley. Una vez clarificada la situación se da paso entonces a la exposición de los planos y reconocimiento de límites y espacios comunes que conforman la población y los derechos y obligaciones de cada copropietario.

Por último se hace entrega del material socio-educativo elaborado, aclarando dudas acerca de los contenidos tratados durante la sesión, dirigidas principalmente a los derechos que cada copropietario posee de acuerdo a lo establecido por esta ley, situación que también sirve para que los asistentes opinen en torno a ello, expresando su conformidad en torno a los temas explicados.

Se debe hacer mención a las diferencias presentadas por las cúpulas de la directiva de la junta de vecinos de la población, más bien de su presidente con el trabajo hasta el momento realizado, ya que la notoria baja asistencia se debe, a que es éste quién prohibió a los integrantes de la población asistir a cualquier reunión efectuada por otra entidad que no

sea dicha organización, siendo ésta la única (a juicio de este miembro) quién posee la capacidad de reunir a las personas. Lo que fuere expresado por el tesorero de la organización. Con motivo a dicho alcance el equipo seminarista debe coordinar a fin de evitar posibles problemáticas, las invitaciones que para efecto de este proyecto se requerían entregar a los integrantes de la población, siendo por tanto la junta de vecinos quién formalmente cita a los vecinos a las sesiones.

Técnicas: Visuales, gráficas, expositivas, explicativas, focalizadoras y discusión grupal.

Evaluación: Se considera la sesión lograda, ya que los contenidos referidos a los derechos y obligaciones que los copropietarios poseen como también el adecuado uso y goce que deben ejercer sobre los bienes y espacios de dominio común son entregados en su totalidad.

Crónica 7.

Sesión 3.

Fecha: 5 de Septiembre 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Sede social población "Los Aromos".

Duración: 90 minutos.

Nº de Asistentes: 45.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la administración que la ley establece para los condominios sociales, en cuanto a los tipos de asamblea, Comité de Administración y administrador.

Relato:

La sesión se inicia en la fecha y horario estipulado, con una dinámica de animación, para dar lugar a la exposición gráfica y visual por parte del equipo seminarista acerca de la asamblea ordinaria y extraordinaria y los roles y funciones que

para éstas la ley 19.537 establece; conformación y funciones del Comité de Administración y rol que cumple el administrador de un condominio social. Una vez entregados dichos contenidos se invita a los asistentes a un café. Se reinicia la sesión con una dinámica de conocimiento denominada "La carrera del saber"; en el que se agrupan al total de los presentes en tres grupos y se les hace participar en un juego de conocimiento mediante el lanzamiento de un dado respondiendo preguntas acerca de los temas tratados hasta esta sesión. Se da término con la entrega del material socio-educativo confeccionado, aclarando las dudas y preguntas del juego que presentaron mayor dificultad, siendo éstas principalmente las correspondientes a la diferencia existente entre el Comité de Administración y la junta de vecinos, la diferencia entre el rol que cumple el administrador y el presidente del Comité y a los quórum establecidos por ley, en la toma de decisiones durante los dos tipos de asambleas.

Técnicas: Motivacionales, expositivas, explicativas, focalizadoras, clarificadoras, discusión grupal, visuales y gráficas.

Evaluación: Se considera lograda la sesión, por cuanto los elementos socio-educativos acerca de la administración que la ley establece para los condominios sociales, en cuanto a los tipos de asamblea, Comité de Administración y administrador, son entregados en su totalidad.

Crónica 8.

Sesión 4.

Fecha: 12 de Septiembre 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Sede social población "Los Aromos".

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 43.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de las

instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria; gastos comunes y reglamento de copropietarios.

Relato:

Se da comienzo a la sesión en el día y fecha señalado, con la entrega de premios a los ganadores del juego "La carrera del saber", efectuado la sesión anterior, una vez entregados se procede a la exposición visual- gráfica de las instituciones que tienen competencia en el tema de la ley 19.537; Municipalidades, Juzgados de Policía Local y SERVIU; los gastos comunes que se deben efectuar en los condominios de viviendas sociales; y, el reglamento de copropietarios, en cuanto a su importancia y los aspectos básicos que éste debe contener. Una vez entregados dichos contenidos se invita a los asistentes a una café, para reiniciar la sesión con la aclaración de dudas por parte de los asistentes, referidas principalmente al tema del reglamento que deben elaborar los copropietarios expresando que "no quieren vivir como en una cárcel", a lo que otros participantes responden que el Reglamento "es para vivir mejor y más ordenados", en ese sentido el equipo seminarista debe intervenir aduciendo que éste corresponde a un instrumento que la Ley les otorga que más que limitarlos les permite definir el tipo de población que ellos quieren, basándose principalmente en el respeto por los otros que viven dentro de la población, se hace hincapié además en que dicho Reglamento se elabora en acuerdo tomado por los integrantes de la comunidad por lo que reviste vital importancia la participación de la mayor parte de los vecinos que conforman "Los Aromos", debiendo ser cumplido por todos.

Las alumnas dan término a la sesión con la entrega del material socio-educativo elaborado especialmente para ésta.

Técnicas: Motivacionales, explicativas, clarificadoras, discusión grupal, visuales, gráficas, discusión grupal y

focalizantes.

Evaluación: De acuerdo al objetivo la sesión se considera lograda, ya que, son entregados los elementos socio-educativos acerca de las instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria; gastos comunes; y, reglamento de copropietarios.

Crónica 9.

Sesión 5.

Fecha: 26 de Septiembre 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Sede social Población "Los Aromos".

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 44.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la seguridad de los condominios y elementos acerca del cuidado y mantención de los departamentos.

Relato:

La sesión se da inicio en el horario y fecha estipulada, con una dinámica de animación, procediéndose a exponer acerca de la seguridad de los condominios y de la adecuada mantención de los departamentos, entregando material socio-educativo elaborado por SERVIU, como también de trípticos y material educativo del tema tratado en la sesión, elaborado por el equipo seminarista. Posteriormente se hace entrega del test "después" a aquellos asistentes que los contestaron en la primera sesión de capacitación. Una vez devueltos se otorga a los presentes un diploma de asistencia de la capacitación efectuada. Dándose término con la creación conjunta de la tarde de motivación a efectuar en la población, para efectos de promocionar la ley 19.537. entre los vecinos.

Técnicas: Explicativas, motivadoras, clarificadoras, focalizantes, visuales y gráficas.

Evaluación: Se considera el objetivo logrado, ya que se entregan los contenidos referidos a la seguridad de los condominios y elementos acerca del cuidado y mantención de los departamentos.

Crónica 10.

Actividad Promocional de la Ley 19.537.

Fecha: 10 de Octubre 1998

Hora: 12:00 hrs.

Lugar: Población "Los Aromos".

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 46.

Objetivo: Promover la Ley 19.537, en la población "Los Aromos".

Relato:

A la hora y fecha indicada, la actividad se da inicio con la instalación de paneles referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria, en los terrenos colindantes a la sede social de la población, en una mesa dispuesta por la junta de vecinos para ello los vecinos asistentes a las sesiones entregan citaciones a los restantes integrantes de la población para conformar la primera asamblea de copropietarios, conjuntamente al equipo seminarista aclaran dudas, tomando como base los contenidos entregados durante las sesiones de capacitación a quienes se acercaban al lugar en donde estaba expuesta la información.

Técnicas: Motivadora, visuales, gráficas y apoyo.

Evaluación: La actividad, de acuerdo a su objetivo, se considera lograda, ya que, la ley 19.537 es promovida en la población "Los Aromos", labor realizada por los propios integrantes de ésta, asistentes a las sesiones de capacitación.

Población "El Bosque".

Crónica 1.

Fecha: 20 al 24 de Julio 1998

Lugar: Escuela de Servicio Social, Congreso Nacional.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Recolectar información acerca de la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria y lo referente a desarrollo comunitario.

Relato:

En el transcurso de las fechas señaladas, las alumnas seminarista acuden a las bibliotecas de la escuela de servicio social y del Congreso Nacional, para recolectar información que oriente una adecuada y atingente entrega de contenidos a los beneficiarios del proyecto N°1. En este sentido, se revisó bibliografía concerniente a la ley de copropiedad inmobiliaria y el reglamento tipo que rige éstas comunidades, que apareciera el presente mes. Por otro lado también se recopila material acerca del desarrollo comunitario y su importancia, que permita a los integrantes de las poblaciones a intervenir adquirir una visión contextualizada de los elementos a incorporar.

Técnicas: Entrevistas informales, recolección de datos, observación, síntesis y enfoque.

Evaluación: Se puede señalar que el objetivo se cumplió satisfactoriamente, puesto que mediante la revisión bibliográfica efectuada se obtuvo la información requerida,

orientando de manera adecuada la acción del equipo seminarista.

Crónica 2.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota.

Fecha: 27 de Julio 1998.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Elaborar afiches e invitaciones, para promocionar la reunión informativa.

Relato:

En el horario y fecha propuesta las alumnas proceden a efectuar invitaciones dirigidas a los integrantes de las tres poblaciones a intervenir, conjuntamente a esto se confeccionan afiches promocionales referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria aduciendo además al trabajo que se va a efectuar en cada una de las poblaciones.

Técnicas: Visual gráfica, focalizadora, análisis grupal.

Evaluación: El objetivo señalado fue alcanzado de manera satisfactoria, puesto que mediante las acciones efectuadas por el equipo seminarista, se pudo elaborar afiches e invitaciones, para promocionar la reunión informativa.

Crónica 3.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU, Quillota.

Fecha: 28 al 31 de Julio 1998.

Hora: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 17:30 hrs.

Objetivo: Elaboración y sistematización de material socio-educativo referente a la ley de copropiedad inmobiliaria, que será entregada en las sesiones a las poblaciones a intervenir.

Relato:

Dentro de las fechas y horas señaladas el equipo seminarista procedió a elaborar de manera didáctica el material socio-educativo, mediante el cual los beneficiarios de este proyecto recibirían los elementos para el adecuado manejo de éstos en el tema. Para ello las alumnas decidieron distribuir los Títulos y sus Artículos en 4 sesiones, destacando dentro de éstos los elementos más importantes contenidos en la ley. Esta sistematización de los contenidos es apoyada por trípticos, material visual y por un vídeo promocional que fuera efectuado en conjunto por SERVIU Difusión y las alumnas concernientes a la temática, todo lo cual será entregado a los destinatarios de este proyecto de manera atingente a cada sesión.

Las responsables del proyecto a su vez adecuaron la información recogida en el diagnóstico, más específicamente en la síntesis de éste, para ser tratado en la primera sesión con las apreciaciones que aparecieran como relevantes e interesantes a los destinatarios del proyecto.

Técnicas: Análisis y redacción de contenidos, visuales gráficas, enfoque, síntesis, discusión grupal.

Evaluación: De acuerdo al objetivo planteado, éste se considera logrado de manera óptima, puesto que a través de las acciones efectuadas se pudo elaborar y sistematizar el material socio-educativo referente a la ley de copropiedad inmobiliaria, que será entregado en las sesiones a las poblaciones a intervenir.

Crónica 4.**Encuentro motivacional con integrantes de la población.**

Nº de asistentes: 47

Fecha: 21 de Agosto 1998.

Hora: 19:30 hrs.

Lugar: Sede social población "El Bosque".

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Motivar a los integrantes de la población "El Bosque" a participar de las actividades a realizar referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria que rige su comunidad.

Relato:

El encuentro se da inicio a la hora y fecha señalada, con la presentación del equipo seminarista que explica a los asistentes que se va realizar un trabajo en la población referido a la Ley 19.537, que rige a las comunidades de copropietarios, es decir a su población, estableciendo derechos y obligaciones sobre los bienes y espacios de dominio común que cada dueño de la unidad adquirió, dicho trabajo, se explica, corresponde a una labor primeramente educativa para dar paso a una tarea más práctica a través de la cual se constituirán las organizaciones correspondientes a dicha Ley.

Se da término a la reunión fijando los días y horarios más adecuados, de acuerdo a la disponibilidad horaria de los integrantes de la población, quedando ésta para los días Miércoles a las 19:00 hrs. Se hace entrega además a tres asistentes de las invitaciones y afiches confeccionados, los que se comprometen a distribuirlos.

Técnicas utilizadas: Explicativa, motivadora, asignación de tareas y focalizadora.

Evaluación del encuentro: Este se considera logrado, ya que los asistentes se comprometieron a asistir a las sesiones, fijando ellos mismos los días y horarios más adecuados para ellos, correspondiente a los miércoles a las 19:00 hrs.

Crónica 5.

Sesión 1.

Nº de asistentes: 31

Fecha: 26 de Agosto 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Sede social población "El Bosque".

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la ley de copropiedad inmobiliaria, referidos principalmente a nociones generales que ésta señala acerca de los bienes y espacios de dominio común, como también la importancia de vivir en comunidad y aspectos generales del estudio diagnóstico realizado.

Relato:

La sesión se da inicio a la fecha y hora señalada, con una dinámica de presentación en la que los asistentes presentan al compañero del lado, se procede luego a aplicar a la totalidad de los presentes el cuestionario "antes", referido al conocimiento con relación al tema de la copropiedad inmobiliaria. Una vez terminado se da paso a la exposición de las alumnas seminaristas de la síntesis diagnóstica, orientada a los problemas y dificultades visualizadas con relación al uso de los bienes y espacios de dominio común; aspectos generales de la ley 19.537. (concepto y definición de unidad, condominio social y bienes comunes), como también la importancia de acogerse a ésta, se explica además la diferencia existente entre la ley de copropiedad inmobiliaria y la que rige las juntas de vecinos.

Por último con la entrega del material socio-educativo elaborado, se da paso a una reflexión y aclaración de dudas respecto al tema tratado, siendo las más recurrentes las referidas a la diferencia de esta ley con la de las juntas de vecinos y su disconformidad en cuanto a lo que la se establece como bienes de dominio y uso común. En este punto se debe hacer

mención al desinterés de los copropietarios por acogerse a la ley 19.537, aludiendo que hace mucho tiempo ellos se organizaron sin necesidad de ella, visualizándola solamente como punto de conflicto entre los vecinos, ya que más que favorecer el adecuado uso y goce, se prestaría para que los jóvenes existentes en el lugar se paseen por todos esos llamados "espacios comunes". Se expresa además desconfianza en la asistencia de más integrantes de la comunidad, llegando a vaticinar que el número que llegará a la próxima reunión será inferior al actual. A raíz de lo expuesto el equipo seminarista se coordina tanto con la directiva de la Junta de Vecinos presente en la sesión como con los asistentes a ésta, para efectuar actividades de promoción acerca de las sesiones que se están realizando, llegándose al acuerdo de invitar individualmente a las sesiones.

Técnicas: Expositiva, visuales, gráficas, focalizadora, motivadora, discusión grupal y explicativas.

Evaluación: De acuerdo al objetivo planteado ésta se considera lograda, ya que se entregaron los elementos socio-educativos, referidos a las nociones básicas que señala la ley acerca de los bienes y espacios de dominio común, como también la importancia de vivir en comunidad, conjuntamente a aspectos generales del estudio realizado.

Crónica 6.

Sesión 2.

Nº de asistentes: 16

Fecha: 2 de Septiembre 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la ley

de copropiedad inmobiliaria referentes al adecuado uso y goce que se le debe dar a los bienes y espacios de dominio común como también los derechos y obligaciones establecidos por ley para cada copropietario.

Relato:

La sesión se da inicio en el día y horario indicado, con una dinámica de animación, para luego presentar un video preparado por la Unidad de Difusión del SERVIU Regional conjuntamente con el equipo seminarista referido a la ley 19.537., confrontando ideas por parte de los asistentes con relación a las imágenes que en él aparecían (personas escuchando música fuerte, espacios y bienes de dominio común que los condominios sociales poseen etc.), orientando ésta a la temática a tratar. Se da paso entonces a la exposición de los planos y reconocimiento de límites y espacios comunes que conforman la población y los derechos y obligaciones de cada copropietario. Por último se hace entrega del material socio-educativo referido a los tópicos abordados, aclarando dudas, dirigidas principalmente a los derechos que cada copropietario posee sobre los espacios colindantes a sus departamentos o unidades establecido por esta ley, momento que sirve para que los asistentes demuestren nuevamente su disconformidad respecto al tema aduciendo a que ello sólo va a contribuir a que "aquellos que no cuidan las cosas hagan mal uso de éstas", refiriéndose específicamente a los lugares destinados a tendederos por la población y escaleras (en el caso de los terceros pisos), ante ello el equipo seminarista explica que la Ley establece claramente que dichos espacios tienen funciones bien definidas y es ese el uso que se les debe dar.

Se debe mencionar que debido a la baja asistencia y como una forma de no perder los recursos desplegados hasta este momento, en conjunto con los asistentes, se decide realizar la capacitación a uno o dos representantes por blocks, los que son inscritos y comprometidos de inmediato. A su vez se decide realizar una labor con un mayor énfasis en la información dentro de la población acerca de la ley 19.537, para lo cual

son entregados papelográfos informativos y material socio-educativo a los presentes.

Técnicas: Visuales, gráficas, expositivas, explicativas, discusión grupal y focalizadora.

Evaluación: Se considera la sesión lograda, ya que los contenidos referidos a los derechos y obligaciones que los copropietarios poseen como también el adecuado uso y goce que deben ejercer sobre los bienes y espacios de dominio común son entregados en su totalidad.

Crónica 7.

Sesión 3.

Fecha: 9 de Septiembre 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 15.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la administración que la ley establece para los condominios sociales, en cuanto a los tipos de asamblea, Comité de Administración y administrador.

Relato:

La sesión se inicia el día y horario estipulado con una dinámica de animación, para dar lugar a la exposición gráfica y visual por parte del equipo seminarista acerca de la asamblea ordinaria y extraordinaria y los roles y funciones que para éstas la Ley 19.537 establece; conformación y funciones del comité de Administración y rol que cumple el administrador de un condominio social. Una vez entregados dichos contenidos se invita a los asistentes a un café. Se reinicia la sesión con una dinámica de conocimiento denominada "La carrera del saber"; en el que se agrupan al total de los presentes en tres grupos y se les hace participar en un juego de conocimiento mediante el lanzamiento de un dado respondiendo preguntas acerca de los temas tratados hasta esta sesión.

Se da término con la entrega de material socio-educativo, aclarando preguntas del juego que presentaron mayor dificultad, siendo éstas principalmente las facultades que el Comité de Administración posee, como también lo referente a la función del administrador y su financiamiento.

Técnicas: Motivacionales, expositivas, explicativas, focalizadoras, clarificadoras, discusión grupal, visuales y gráficas.

Evaluación: Se considera lograda la sesión, por cuanto los

elementos socio-educativos acerca de la administración que la ley establece para los condominios sociales, en cuanto a los tipos de asamblea, Comité de Administración y administrador, son entregados en su totalidad.

Crónica 8.

Sesión 4.

Fecha: 23 de Septiembre 1998.

Lugar: Sede social población "El Bosque".

Hora: 19:00 hrs.

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 14.

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de las instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria; gastos comunes y reglamento de copropietarios.

Relato:

Se da comienzo a la sesión en el día y hora señalada, con la entrega de premios a los ganadores del juego "La carrera del saber", efectuado la sesión anterior, una vez entregados se procede a la exposición visual- gráfica de las instituciones que tienen competencia en el tema de la ley 19.537; Municipalidades, Juzgados de Policía Local y SERVIU; los gastos comunes que se deben efectuar en los condominios de viviendas sociales; y, el Reglamento de Copropietarios, en cuanto a su importancia y los aspectos básicos que éste debe contener. Una vez entregados dichos contenidos se entrega el material socio-educativo elaborado con los temas tratados y se invita a los asistentes a una café, para reiniciar la sesión con la aclaración de dudas por parte de los asistentes, referidas principalmente al tema de los gastos comunes en cuanto al convencimiento por parte de los presentes de la dificultad que visualizan en el pago de éstos, así como también en el

cumplimiento de normas dentro de la población, ante ello el equipo seminarista vuelve a recordarles que la Ley establece instancias a las cuales pueden acudir al acogerse a esta Ley, siendo labor importante por tanto que cada uno de los asistentes informe a los que no han participado los aspectos más relevantes hasta el momento señalados.

Técnicas: Motivacionales, explicativas, clarificadoras, visuales, gráficas, discusión grupal y focalizadora.

Evaluación: De acuerdo al objetivo la sesión se considera lograda, ya que, son entregados los elementos socio-educativos acerca de las instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria; gastos comunes; y, reglamento de copropietarios.

Crónica 9.

Sesión 5.

Fecha: 30 de Septiembre 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Duración: 90 minutos.

Nº de asistentes: 15

Objetivo: Entregar elementos socio-educativos acerca de la seguridad de los condominios y elementos acerca del cuidado y mantención de los departamentos.

Relato:

La sesión se da inicio como es habitual a la hora y fecha indicada, con una dinámica de animación, procediéndose a exponer acerca de la seguridad de los condominios y de la adecuada mantención de los departamentos, entregando material socio-educativo elaborado por SERVIU, posteriormente se hace

entrega de trípticos y material educativo de los temas tratados en las sesiones elaborado por el equipo seminarista acerca de la ley 19.537., para luego aplicar el test "después" a aquellas personas que se les había efectuado el test "antes", y que siguieron participando de las sesiones. Se da término a la sesión con la entrega del material socio-educativo confeccionado para ésta, quedando pospuesta la tarde de motivación a efectuar en la población, para efectos de promocionar la ley 19.537. entre los vecinos, situación que responde a lo explicado por asistentes quienes expresan que este no sería el mejor momento para realizarla producto de su ocupación en "otras" actividades.

Técnicas: Explicativas, motivadoras, clarificadoras, focalizantes, visuales y gráficas.

Evaluación: Se considera el objetivo logrado, ya que se entregan los contenidos referidos a la seguridad de los condominios y elementos acerca del cuidado y mantención de los departamentos.

TABLA GANTT

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS										
	Julio		Agosto				Septiembre				Oct.
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1
Act. 1	*										
	-										
Act. 2			*								
V. Lorca			—								
Aromos				—							
El Bosque				—							
Act. 3	*										
	-										
Act. 4	*										
	-										
Act. 5					*						
V. Lorca					—						
Aromos					—						
El Bosque						—					
Act. 6						*					
V. Lorca						—					
Aromos						—					
El Bosque							—				
Act. 7							*				
V. Lorca							—				
Aromos							—				
El Bosque								—			
Act. 8								*			
V. Lorca								—			
Aromos								—			
El Bosque									—		
Act. 9										*	
V. Lorca										—	
Aromos										—	
El Bosque											—

* = Tiempo Programado
 — = Tiempo real

Crónicas pertenecientes al proyecto N°2: "Organizando nuestra comunidad de copropietarios"

Población "Villa Lorca".

Crónica 1.

Fecha: 28 y 29 de Septiembre 1998.

Lugar: Escuela de Servicio Social.

Hora: 10:00 a 13:00 hrs.

Objetivo: Recolectar información referente a los elementos organizativos y legales para la conformación de las organizaciones establecidas en la ley 19.537.

Relato:

En las fechas y horarios indicados el equipo seminarista procedió a recolectar acuciosamente información acerca de las organizaciones establecidas por la ley de copropiedad inmobiliaria y las normas básicas relativas a su conformación, a su vez también se revisó contenidos referentes al tema organizativo de las comunidades, para que dichas organizaciones pudieran ser formadas dentro de un contexto atingente a la realidad visualizada.

Técnicas: Revisión bibliográfica, síntesis, análisis.

Evaluación: Se puede decir que el objetivo fue cumplido de manera satisfactoria, puesto que las acciones realizadas permitieron a las alumnas obtener información completa y atingente al tema tratado.

Crónica 2.

Fecha: 30 de Septiembre 1998.

Hora: 9:00 hrs a 13:30 y 15:00 hrs a 15:30

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota.

Objetivo: Elaboración de material de apoyo, tendiente a reforzar la función y responsabilidad que deben cumplir las organizaciones acogidas a la ley 19.537.

Relato:

Durante la fecha y hora señalada el equipo seminarista se abocó a la confección del material de apoyo, que serviría de refuerzo en la aplicación del proyecto N°2, para estos efectos se sistematizó la información obtenida, rescatando los elementos más importantes contenidos en la ley 19.537, incorporando además, a través de programas computacionales, elementos que hicieran más atractivo dicho material.

Técnicas: Síntesis, análisis grupal, focalizadora, visuales y gráficas.

Evaluación: El objetivo se alcanzó de manera óptima, ya que mediante el trabajo efectuado se pudo elaborar el material de apoyo, tendiente a reforzar la función y responsabilidad que deben cumplir las organizaciones acogidas a la ley 19.537., de manera atingente a la realidad de las poblaciones beneficiarias del proyecto N°2.

Crónica 3.

Sesión 1.

N° de asistentes: 62

Fecha: 1 de Octubre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 50 minutos.

Objetivo: Conformar el Comité de Administración correspondiente

a la población "Villa Lorca".

Relato:

Es necesario mencionar que por tratarse del manejo práctico de la Ley 19.537, para los integrantes de la población la sesión (que para efectos de este estudio se denominó así), constituye la primera asamblea ordinaria de copropietarios, por lo tanto y de acuerdo a lo establecido por la legislación fueron los propios vecinos los que efectuaron la citación y organización de la actividad.

La asamblea ordinaria se da inicio a la hora y fecha estipulada con la bienvenida que cinco representantes de la población "Villa Lorca" (asistentes a las sesiones de capacitación) realizan, explicando el objetivo de la asamblea, posteriormente interviene el equipo seminarista quienes vuelven a recordar el objetivo de la sesión, referido a la conformación del Comité de Administración, rememorando el mínimo de asistencia establecido por Ley para éstos efectos correspondiente en primera citación al sesenta por ciento de los copropietarios. Al no encontrarse dicho número los participantes deciden esperar media hora más. Una vez cumplido el tiempo y no llegar el número de vecinos requeridos se decide posponer la asamblea realizando una segunda citación programada para la próxima semana.

Al finalizar el equipo seminarista recordó a los asistentes las funciones y atribuciones que debe cumplir el Comité, haciendo hincapié en la importancia que éste reviste, como también al hecho de una mayor participación de los vecinos, por lo que se requirió a los asistentes que invitaran a los ausentes. Así los presentes deciden pegar afiches durante la semana y organizarse para invitar formalmente a todos los integrantes de la población.

Técnicas: Motivación, estímulo y apoyo, discusión grupal, asignación de tareas, focalizadora y clarificación.

Evaluación: El objetivo de la sesión no es logrado, puesto que

no se conformó el Comité de Administración, posponiéndose este para la próxima reunión.

Crónica 4.

Sesión 2.

Nº de Asistentes: 66.

Fecha: 8 de Octubre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E- 161 Said, Quillota.

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Conformar el Comité de Administración correspondiente a la población "Villa Lorca".

Relato:

La asamblea se dio inicio el día y hora señalado, con la bienvenida a los asistentes por parte de cinco representantes de la población (participantes de las sesiones de capacitación), explicando al igual que la sesión anterior el objetivo de ésta y la importancia que reviste la conformación del comité de administración. Algunos presentes realizaron preguntas referentes a la función que debe cumplir éste organismo y como lo respalda la ley (éstas preguntas son efectuadas por integrantes de la población no asistentes a las sesiones de capacitación), lo que fue respondido por aquellos vecinos capacitados en torno a ella, estos contenidos fueron reforzados por el equipo seminarista en cuanto a los organismos que tienen competencia (Municipalidad, Juzgado de Policía Local y SERVIU). Aclaradas las dudas los representantes continúan la asamblea (que por tratarse de la segunda citación se puede llevar a cabo con la asistencia de los copropietarios que asistan), se proponen entonces los voluntarios para el Comité, el resto de los asistentes también proponen, en total son 9 los postulantes, que son elegidos por los participantes a viva voz. Así y de acuerdo a las primeras mayorías son elegidos los seis integrantes del Comité de Administración de "Villa Lorca", la

asamblea decide a su vez que son éstos mismos los que deben designar al presidente de dicho organismo.

Podemos observar en la figura a los miembros del comité recién electo:

Figura N°14:



Posteriormente el equipo seminarista hace entrega al Presidente del material de apoyo, quién se dirigió a los asistentes, expresando su confianza en que la ley promueva la población y los ayude a "vivir mejor", se finalizó entonces con la firma de los asistentes y Comité de Administración del acta oficial, citándolos para una próxima reunión en la que se va a comenzar con la confección del reglamento de copropiedad de la población.

Técnicas: Estímulo y apoyo, clarificadoras, discusión grupal y focalizadas.

Evaluación: De acuerdo al objetivo establecido para la sesión este es logrado, ya que se conformó el Comité de Administración de la población "Villa Lorca", a través de la asamblea ordinaria de copropietarios.

Crónica 5.

Sesión 3.

Nº de asistentes: 56

Fecha: 15 de Octubre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 90 minutos.

Objetivo: Promover la creación del reglamento de copropiedad inmobiliaria, correspondiente a la Población "Villa Lorca".

Relato:

Se dio comienzo a la sesión como es habitual a hora y fecha indicada, con la bienvenida del Comité de Administración a los asistentes, leyendo el acta de la asamblea anterior: Se continúa luego con la exposición de las gestiones realizadas por esta entidad referentes a la visita efectuada al Juzgado de Policía Local y a Carabineros de Chile presentándose formalmente ante éstos y consultándoles acerca de las multas y competencia de sus entidades ante la ley de copropiedad inmobiliaria, se da cuenta además de la visita de carácter formal (coordinada por el equipo seminarista), realizada ante el Delegado Provincial SERVIU Quillota, efectuada el día martes 13 de Octubre, en donde solicitaron el apoyo de la institución para los efectos referentes a la legislación de la cual forman parte. Una vez finalizado el informe de estas gestiones se comunica a los presentes una encuesta realizada a 53 personas integrantes de la población, en donde se les pidió sugerencias para confeccionar el reglamento, acto seguido los participantes propusieron nuevas normas aducidas específicamente a ruidos molestos y los horarios en los cuales se podrían efectuar, el

monto de las multas que se cobrarían si es que ello no se cumpliera y la definición del adecuado uso de espacios comunes, en este punto el equipo seminarista hace entrega del material de apoyo elaborado, aclarando dudas referentes a los montos propuestos. El Comité da término a la sesión, comprometiéndose a confeccionar un reglamento tentativo con las peticiones realizadas y presentarlo al equipo seminarista para ser revisado en conjunto por éste y el abogado del SERVIU.

Técnicas: Estímulo y apoyo, clarificación, asignación de tareas, focalizadora y discusión grupal.

Evaluación: De acuerdo al objetivo propuesto para esta sesión, éste se considera logrado, ya que mediante las propuestas de los asistentes y la labor efectuada por el Comité de Administración se logra promover la elaboración del reglamento de copropiedad inmobiliaria en la población.

Crónica 6.

Reunión Equipo seminarista y abogado del SERVIU V Región.

Asistentes: Abogado del SERVIU V Región y equipo seminarista.

Fecha: 16 de Octubre 1998.

Hora: 15:30 hrs.

Lugar: Departamento Jurídico SERVIU, V Región.

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Establecer un trabajo conjunto para el apoyo de los Comités de Administración formados en las poblaciones en que se está efectuando la intervención profesional.

Relato:

La reunión se da inicio el día y hora estipulado, con la presentación formal del equipo seminarista ante el abogado del

SERVIU, se explica el trabajo realizado hasta el momento, en cuanto a la investigación efectuada, síntesis diagnóstica, proyectos elaborados y resultados obtenidos hasta el momento. Explicando además la importancia de contar con su colaboración para asesorar jurídicamente la revisión de los reglamentos que se están elaborando. Ante ello el asesor jurídico del SERVIU, expresa su apoyo ante la gestión realizada y su disponibilidad para asesorar el trabajo con relación a los puntos expuestos. Así en conjunto con el equipo seminarista se acuerda que una vez confeccionados los documentos (en una semana más), éstos serán revisados con la presencia de los mismos asistentes a esta reunión.

Técnicas: Entrevista formal, expositiva, focalizadoras y gráficas.

Evaluación: De acuerdo al objetivo expuesto, éste se considera logrado, ya que se pudo establecer un trabajo conjunto para el apoyo de los Comités de Administración formados en las poblaciones en que se está efectuando la intervención profesional.

Crónica 7.

Sesión 4.

Nº de Asistentes: Comité de administración de "Villa Lorca" (seis integrantes), equipo seminarista.

Fecha: 22 de Octubre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Asesorar al Comité de Administración de la población "Villa Lorca" en la confección final del reglamento de copropiedad.

Relato:

La sesión se da inicio a la hora y fecha señalada, con la presentación del reglamento que será presentado oficialmente en SERVIU V Región, para ser revisado jurídicamente. Una vez finalizada la lectura el equipo seminarista explica que debe contemplar la ubicación geográfica del condominio y sus límites, como también explicitar de manera más concreta lo concerniente a la utilización de tendedores dentro de la población. Hechas estas aclaraciones el Presidente del Comité pregunta acerca de la rigurosidad en el momento de aplicar las multas, en este sentido el equipo vuelve a explicar que su organización goza de las atribuciones establecidas por la ley 19.537 y también las establecidas en su reglamento. De esta manera se da término a la sesión con el compromiso por parte de los dirigentes de entregar corregido el documento en el transcurso de la próxima semana.

Técnicas: Estímulo y apoyo, focalizadora discusión grupal y asignación de tareas.

Evaluación: Se considera logrado el objetivo propuesto para la sesión, ya que se asesoró al Comité de Administración de la población "Villa Lorca" en la confección final del reglamento de copropiedad.

Crónica 8.**Sesión 5.**

Nº de Asistentes: 73

Fecha: 29 de Octubre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Presentación del reglamento provisorio elaborado por los vecinos de "Villa Lorca" a los asistentes, que será revisado jurídicamente por el equipo seminarista y el abogado del SERVIU V Región.

Relato:

La sesión la inicia el Comité de administración en el horario y fecha indicada, dando la bienvenida y explicando a los asistentes el objetivo de la reunión, se procedió luego a la lectura del Reglamento provisorio confeccionado con el aporte de los requerimientos expresados por los vecinos durante la reunión anterior y por lo escrito en las hojas de sugerencia entregadas por el Comité durante la semana, a los restantes copropietarios, una vez terminada la lectura el equipo seminarista responde dudas específicas relacionadas a la legalización de dicho documento, finalizadas las aclaraciones se da por terminada la sesión con el compromiso de una vez revisado, someterlo a la aprobación de la población, de acuerdo a los quórum establecidos para ellos en la ley 19.537.

Técnicas: Estímulo y apoyo, motivadora, clarificadora, discusión grupal y focalizadora.

Evaluación: De acuerdo a los objetivos planteados para esta actividad, ésta se considera lograda, ya que se efectuó la presentación del reglamento provisorio elaborado por los vecinos de "Villa Lorca" a los asistentes, que será revisado jurídicamente por el equipo seminarista y el abogado del SERVIU V Región.

Crónica 9.

Asistentes: Asesor Jurídico del SERVIU V Región.

Fecha: 30 de Octubre 1998.

Hora: 15:30 hrs.

Lugar: Unidad Jurídica SERVIU V Región.

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Revisión jurídica de los reglamentos de copropiedad inmobiliaria, para su potencial aprobación.

Relato:

La reunión que comienza a la hora y fecha señalada, se da inicio con la presentación del equipo seminarista de los reglamentos elaborados por las poblaciones beneficiarias del proyecto, los que son leídos detenidamente por el abogado del Servicio, finalizada su lectura el profesional manifiesta su conformidad con los documentos revisados, concordando en cada uno de los artículos especificados, manifestando a su vez la claridad con que éstos fueron expuestos. Ante ello las alumnas explican que en algunos casos, más específicamente en la utilización de los espacios inmediatamente colindantes a cada block y la fijación de multas, fueron los que presentaron mayor dificultad en su orientación.

Se da término de esta forma a la reunión, expresándose la conformidad mutua frente al trabajo realizado.

Técnicas: Entrevista formal, focalizadora, clarificación, visual y gráfica.

Evaluación: Se considera el objetivo ampliamente logrado, puesto que, se realizó una adecuada revisión jurídica de los reglamentos de copropiedad inmobiliaria, por parte del asesor jurídico del Servicio, él que expresó su conformidad con los documentos, facilitándose de esta forma su potencial aprobación al ajustarse a lo estipulado por la ley 19.537.

Crónica 10.**Sesión 6.**

Asistentes: 97

Fecha: 12 de Noviembre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Escuela E-161 Said, Quillota.

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Aprobación del reglamento de copropiedad inmobiliaria de la población "Villa Lorca".

Relato:

La asamblea se dio inicio a la hora y fecha señalada con la bienvenida de la totalidad de los integrantes del Comité de Administración a los asistentes, explicando luego el objetivo de la reunión, procediendo a leer cada artículo y especificación del reglamento provisorio elaborado, finalizada dicha lectura los copropietarios presentes manifiestan sus inquietudes frente al documento relativo preferentemente a las sanciones en el establecidas y la legitimidad que tiene el Comité para hacerlas cumplir (cabe señalar que dichas interrogantes fueron manifestadas en su totalidad por personas no participantes del proyecto N°1, ante ello la organización en cuestión responde que su acción se ampara en la ley y que de no respetarse ésta la infracción será derivada al Juzgado de Policía Local pertinente. Aclarada la situación el reglamento es aprobado por votación secreta, organizada por los miembros del comité, en la cual votaron los 85 asistentes, equivalente al % de la población, hecho que se enmarca en lo establecido por ley que exige el % para éstos efectos.

En la figura n°15 podemos observar a un miembro del comité de administración realizar el registro de cada uno de los copropietarios en el acta, exigiendo carne de identidad . Al lado en la figura n°16 podemos observar el recuento para la aprobación del reglamento:

Figura n°15



Figura N° 16



El equipo seminarista da por terminada la sesión, explicando que su función termina y que cualquier duda o inquietud debe ser dirigida al Comité de Administración, dándose por finalizada así la asamblea.

Técnicas: Estímulo y apoyo, clarificación, focalizadora, discusión grupal.

Crónica 11.

Asistentes:- Comité de Administración Población "Villa Lorca".
Comité de Administración Población "Los Aromos".

- Equipo seminarista.

Fecha: 13 de Noviembre 1998.

Hora: 12:00 hrs.

Lugar: Sede social población "Los Aromos".

Objetivo:

Asesorar a los Comités de Administración acerca de la gestión de recursos pertenecientes a fondos concursables, destinados a condominios sociales.

Relato:

La sesión se da inicio a la hora y fecha indicada con la bienvenida del equipo seminarista a los asistentes, se continúa con la exposición del formulario mediante el cual los postulantes a dichos fondos deben completar, explicando de manera didáctica cada uno de los puntos indicados. Finalizada la revisión del documento los participantes manifiestan sus dudas e inquietudes, referidas específicamente a la obtención real de estos fondos, ante ello las alumnas expresan que hasta el momento en la provincia son las únicas poblaciones organizadas en torno a la ley, por lo tanto, la factibilidad de que su propuesta sea aprobada es altamente probable. Así se da por finalizada la sesión con el compromiso de los asistentes de postular dentro de los tiempos estipulados para ello.

Técnicas: Expositiva, clarificadora, motivadora, reflexión, discusión grupal, estímulo y apoyo.

Evaluación: De acuerdo al objetivo planteado, éste se considera logrado, ya que mediante las acciones realizadas se pudo asesorar a los integrantes de los dos Comités de Administración, correspondiente a "Villa Lorca" y "Los Aromos", en la gestión de fondos destinados a condominios sociales.

Población "Los Aromos".

Crónica 1.

Fecha: 28 y 29 de Septiembre 1998.

Lugar: Escuela de Servicio Social.

Hora: 10:00 a 13:00 hrs.

Objetivo: Recolectar información referente a los elementos organizativos y legales para la conformación de las organizaciones establecidas en la Ley 19.537.

Relato:

En las fechas y horarios indicados el equipo seminarista procedió a recolectar acuciosamente información acerca de las organizaciones establecidas por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y las normas básicas relativas a su conformación, a su vez también se revisó contenidos referentes al tema organizativo de las comunidades, para que dichas organizaciones pudieran ser formadas dentro de un contexto atingente a la realidad visualizada.

Técnicas: Revisión bibliográfica, síntesis, análisis.

Evaluación: Se puede decir que el objetivo fue cumplido de manera satisfactoria, puesto que las acciones realizadas permitieron a las alumnas obtener información completa y atinente al tema tratado.

Crónica 2.

Fecha: 30 de Septiembre 1998.

Hora: 9:00 hrs a 13:30 y 15:00 hrs a 15:30

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota.

Objetivo: Elaboración de material de apoyo, tendiente a reforzar la función y responsabilidad que deben cumplir las organizaciones acogidas a la Ley 19.537.

Relato:

Durante la fecha y hora señalada el equipo seminarista se abocó a la confección de material de apoyo, que reforzaría la aplicación del proyecto N°2, para estos efectos se sistematizó la información obtenida, rescatando los elementos más importantes contenidos en la ley 19.537, incorporando además, a través de programas computacionales, elementos que hicieran más atractivo dicho material.

Técnicas: Síntesis, análisis grupal, focalizadora, visuales y gráficas.

Evaluación: El objetivo se alcanzó de manera óptima, ya que mediante el trabajo efectuado se pudo elaborar el material de apoyo, tendiente a reforzar la función y responsabilidad que deben cumplir las organizaciones acogidas a la Ley 19.537., de manera atinente a la realidad de las poblaciones beneficiarias del proyecto 2.

Crónica 3.

Reunión Equipo seminarista y abogado del SERVIU Valparaíso.

Asistentes: Abogado del SERVIU y equipo seminarista.

Fecha: 16 de Octubre 1998.

Hora: 15:30 hrs.

Lugar: Departamento Jurídico SERVIU, Valparaíso (falta dirección).

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Establecer un trabajo conjunto para el apoyo de los comités de Administración formados en las poblaciones en que se está efectuando la intervención profesional.

Relato:

La reunión se da inicio el día y hora estipulado, con la presentación formal del equipo seminarista ante el abogado del SERVIU, se explica el trabajo realizado hasta el momento, en cuanto a la investigación efectuada, síntesis diagnóstica, proyectos elaborados y resultados obtenidos hasta el momento. Explicando además la importancia de contar con su colaboración para asesorar jurídicamente la revisión de los Reglamentos que se están elaborando. Ante ello el asesor jurídico del SERVIU, expresa su apoyo ante la gestión realizada y su disponibilidad para asesorar el trabajo con relación a los puntos expuestos. Así en conjunto con el equipo seminarista se acuerda que una vez confeccionados los Reglamentos (en una semana más), éstos serán revisados con la presencia de los mismos asistentes a esta reunión.

Técnicas: Entrevista formal, focalizadoras y gráficas.

Evaluación: De acuerdo al objetivo expuesto, éste se considera logrado, ya que se pudo establecer un trabajo conjunto para el apoyo de los Comités de Administración formados en las poblaciones en que se está efectuando la intervención profesional.

Crónica 4.

Reunión Equipo seminarista y abogado del SERVIU Valparaíso.

Asistentes: Abogado del SERVIU y equipo seminarista.

Fecha: 10 de Octubre 1998.

Hora: 15:30 hrs.

Lugar: Departamento Jurídico SERVIU, V Región.

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Establecer un trabajo conjunto para el apoyo de los comités de Administración formados en las poblaciones en que se está efectuando la intervención profesional.

Relato:

La reunión se da inicio el día y hora estipulado, con la presentación formal del equipo seminarista ante el abogado del SERVIU, se explica el trabajo realizado hasta el momento, en cuanto a la investigación efectuada, síntesis diagnóstica, proyectos elaborados y resultados obtenidos hasta el momento. Explicando además la importancia de contar con su colaboración para asesorar jurídicamente la revisión de los Reglamento que se están elaborando. Ante ello el asesor jurídico del SERVIU, expresa su apoyo ante la gestión realizada y su disponibilidad para asesorar el trabajo con relación a los puntos expuestos. Así en conjunto con el equipo seminarista se acuerda que una vez confeccionados los reglamentos (en una semana más), éstos serán revisados con la presencia de los mismos asistentes a esta reunión.

Técnicas: Entrevista formal, expositiva, focalizadoras y gráficas.

Evaluación: De acuerdo al objetivo expuesto, éste se considera logrado, ya que se pudo establecer un trabajo conjunto para el apoyo de los Comités de Administración formados en las poblaciones en que se está efectuando la intervención profesional.

Crónica 5.

Sesión 1.

Nº de asistentes: 71

Fecha: 17 de Octubre 1998.

Hora: 19:00 hrs.

Lugar: Sede social población "Los Aromos".

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Conformar el Comité de Administración correspondiente a la población "Los Aromos".

Relato:

En este punto se aclara que por tratarse del manejo práctico de la Ley 19.537, para los integrantes de "Los Aromos", la sesión (que para efectos de este estudio se denominó así), constituye la primera asamblea ordinaria de copropietarios, por lo tanto de acuerdo a lo establecido por la legislación y las características propias de la intervención en esta comunidad es que los vecinos efectuaron la citación y organización de la actividad, mediante un llamado efectuado por la Junta de Vecinos de esta población.

La asamblea ordinaria se da inicio a la hora y fecha indicada, con la presencia de la Junta de Vecinos de la población quién en conjunto con el equipo seminarista dieron la bienvenida a los 60 asistentes presentes, explicando el objetivo de ésta, referido a la conformación del Comité de Administración. Se rememoró además el mínimo de asistencia establecido por Ley para éstos efectos, al no encontrarse dicho número los participantes deciden esperar cincuenta minutos más, ya que, para realizar una segunda citación la ley establece que debe mediar un lapso no inferior a media hora y no superior a seis. Cumplido el tiempo estipulado y con once asistentes más los integrantes de la población comenzaron a proponer a los potenciales miembros, de esta forma fueron ocho los nominados los que elegidos a viva voz conformaron el comité.

La asamblea decidió a su vez que los miembros del

organismo eran los que debían elegir a su presidente, siendo nominada con este cargo la Sra. María Eugenia Vidal, quién agradeció su nominación y expresó la importancia que revestía la participación de los vecinos para la elaboración del Reglamento, ya que, "este constituye la herramienta para poder tener la población que nosotros queremos".

Posteriormente se firma el acta y se hace entrega del material de apoyo elaborado por el equipo seminarista. Se dio término así a la reunión, invitando a los vecinos a llenar las hojas de sugerencias (facilitadas por las alumnas al comité), que se entregarían en el transcurso de la semana, con el objeto de que de ella emanaran las normas básicas que integrarían el Reglamento de Copropiedad de la población.

Técnicas: Motivación, estímulo y apoyo, asignación de tareas, focalizadora, discusión grupal y clarificadora.

Evaluación: El objetivo de la sesión es logrado, puesto que se conformó el Comité de Administración de la población "Los Aromos", mediante asamblea ordinaria en segunda citación.

Crónica 6.

Sesión 2.

Nº de Asistentes: Seis integrantes del comité de administración y equipo seminarista.

Fecha: 24 de Octubre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Sede social, Población "Los Aromos".

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Asesorar al comité de administración de la población "Los Aromos" en la confección de su reglamento de copropiedad.

Relato:

Se hace necesario mencionar que debido a la realidad vivenciada en esta población, en la que se realizaban constantes actividades y reuniones de la Junta de Vecinos, es que el equipo seminarista en conjunto con el Comité de Administración eligieron una modalidad distinta de intervención para la confección del Reglamento de Copropiedad que los regiría, optándose por que los miembros de este organismo recogieran la información mediante una hoja de sugerencias destinada especialmente para ello que fuera llenada por los copropietarios y en la que aparecerían las normas y especificaciones que cada uno estimaba debía incluir dicho documento, para ser sistematizada luego en reuniones de trabajo asesoradas por el equipo seminarista para su posterior revisión jurídica y aprobación a través de la asamblea extraordinaria.

La sesión se da inicio el día y hora indicada, con el agradecimiento del comité al equipo seminarista por el apoyo brindado en la conformación de éste, se continúa con la lectura de las 156 sugerencias recopiladas, las que son ordenadas de acuerdo a los artículos que corresponde cada una de ellas y desechadas aquellas que no correspondían, se explicó al comité que ellas debían incluirse en el reglamento tipo entregado por el SERVIU, el que debía comenzar con la ubicación geográfica y límites de la población, se llega al consenso además de las multas que establecería el documento de acuerdo a las sugerencias recibidas, a los planteamientos del Comité y a la orientación del equipo seminarista (que explica que en lo posible no sea superior a lo establecido por los Juzgados de Policía Local). Una vez finalizado el trabajo y entregado el material socio-educativo elaborado, la presidenta del organismo entonces se compromete a sistematizar formalmente el documento para ser presentado como tal ante el equipo la próxima semana

para su posterior revisión jurídica.

Técnicas: Estímulo y apoyo, motivadora, clarificadora y focalizadora, asignación de tareas y discusión grupal.

Evaluación: De acuerdo al objetivo propuesto para la sesión, ésta se considera logrado, puesto que se asesoró al Comité de Administración de la población "Los Aromos" en la confección de su reglamento de copropiedad.

Crónica 7.

Asistentes: Asesor Jurídico del SERVIU V Región.

Fecha: 30 de Octubre 1998.

Hora: 15:30 hrs.

Lugar: Unidad Jurídica SERVIU V Región.

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Revisión jurídica de los reglamentos de copropiedad inmobiliaria, para su potencial aprobación.

Relato:

La reunión que comienza a la hora y fecha señalada, se da inicio con la presentación del equipo seminarista de los Reglamentos elaborados por las poblaciones beneficiarias del proyecto, los que son leídos detenidamente por el abogado del Servicio, finalizada su lectura el profesional manifiesta su conformidad con los documentos revisados, concordando en cada uno de los artículos especificados, manifestando a su vez la claridad con que éstos fueron expuestos. Ante ello las alumnas explican que en algunos casos, más específicamente en la utilización de los espacios inmediatamente colindantes a cada block y la fijación de multas, fueron los que presentaron mayor dificultad en su orientación.

Se da término de esta forma a la reunión, expresándose la conformidad mutua frente al trabajo realizado.

Técnicas: Entrevista formal, focalizadora, clarificación, visual y gráfica.

valuación: Se considera el objetivo ampliamente logrado, puesto que, se realizó una adecuada revisión jurídica de los reglamentos de copropiedad inmobiliaria, por parte del asesor jurídico del Servicio, él que expresó su conformidad con los documentos, facilitándose de esta forma su potencial aprobación al ajustarse a lo estipulado por la Ley 19.537.

Crónica 8.

Sesión 3.

Nº de Asistentes: Seis integrantes del Comité de Administración y equipo seminarista.

Fecha: 2 de Noviembre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Sede Social Población "Los Aromos".

Duración: 50 minutos.

Objetivo: Presentación del reglamento provisorio sistematizado por el Comité de Administración de la población "Los Aromos" para su revisión conjunta por parte del organismo y el equipo seminarista.

Relato:

Se debe mencionar que producto de las continuas actividades realizadas por parte de la Junta de Vecinos de la población la presentación del reglamento al equipo seminarista se vio retrasado en una semana, ya que la presidenta del Comité y tres de sus miembros, debieron colaborar en éstas.

La sesión se dio inicio con la bienvenida del Comité al equipo seminarista, posteriormente se procede a la lectura del reglamento confeccionado, finalizado esto un integrante del organismo pregunta cuál es la forma en que se asegura la

integridad de sus miembros en cuanto a agresiones verbales o físicas que puedan sufrir al hacerlo cumplir, a ello el equipo responde que eso debe estar estipulado en el mismo documento, consignándose entonces que de existir alguna de dichas agresiones por parte del infractor(res), éste sería derivado inmediatamente al Juzgado de Policía Local competente. Así clarificada esta situación y especificados los avisos previos que debían mediar antes de hacer cumplir una sanción (no determinados en el reglamento) se da término al encuentro, programándose la aprobación del documento por parte de los copropietarios, mediante asamblea extraordinaria (a la cual ellos citarían), para el sábado 14 de Noviembre.

Técnicas: Estímulo y apoyo, motivadora, asignación de tareas, focalizadora y clarificadora.

Evaluación: De acuerdo al objetivo propuesto para la sesión, ésta se considera lograda, ya que se presentó el reglamento provisorio sistematizado por el Comité de Administración de la población "Los Aromos" revisándose en forma conjunta por el organismo y el equipo seminarista.

Crónica 9.

Sesión 4.

Nº de Asistentes: 148.

Fecha: 14 de Noviembre 1998.

Hora: 20:00 hrs.

Lugar: Sede social Población "Los Aromos".

Duración: 60 minutos.

Objetivo: Aprobación del Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria de la población Los Aromos.

Relato:

La sesión se da inicio con 30 minutos de retraso, ya que se debió esperar el término de la reunión convocada por la

Junta de Vecinos de la población (en la que trataron temas relacionados a la consecución de recursos para actividades programadas por la organización), así la Presidenta del Comité de Administración explica el objetivo de la asamblea extraordinaria, procediendo a leer cada uno de los artículos del reglamento tipo con las especificaciones efectuadas tanto por el Comité como por los copropietarios a través de sus sugerencias, Una vez finalizada la lectura los vecinos realizan preguntas referidas principalmente a especificar que se entendía por ruidos molestos (música, sonidos de máquinas etc.), a lo que se responde que a cualquiera que perturbe las horas dedicadas al descanso o al respeto del goce adecuado de las unidades de las cuales son dueños los copropietarios, sin ninguna otra duda a mano alzado los integrantes de la asamblea aprueban el reglamento con una mayoría del 80%.

Así el equipo seminarista se despide, explicando que la labor realizada culmina y que para cualquier consulta o inquietud deberán en el futuro dirigirse a su Comité de Administración.

Técnicas: Estímulo y apoyo, clarificación, discusión grupal y focalizadora.

Evaluación: Se considera el objetivo logrado, ya que se aprobó el reglamento de copropiedad inmobiliaria de la población "Los Aromos".

Crónica 10.

Asistentes:- Comité de administración Población "Villa Lorca".
- Equipo seminarista.

Fecha: 13 de Noviembre 1998.

Hora: 12:00 hrs.

Lugar: Sede social población "Los Aromos".

Objetivo:

Asesorar a los comités de administración acerca de la

gestión de recursos pertenecientes a fondos concursables, destinados a condominios sociales.

Relato:

La sesión se da inicio a la hora y fecha indicada con la bienvenida del equipo seminarista a los asistentes, se continúa con la exposición del formulario mediante el cual los postulantes a dichos fondos deben completar, explicando de manera didáctica cada uno de los puntos indicados. Finalizada la revisión del documento los participantes manifiestan sus dudas e inquietudes, referidas específicamente a la obtención real de estos fondos, ante ello las alumnas expresan que hasta el momento en la provincia son las únicas poblaciones organizadas en torno a la ley, por lo tanto, la factibilidad de que su propuesta sea aprobada es altamente probable. Así se da por finalizada la sesión con el compromiso de los asistentes de postular dentro de los tiempos estipulados para ello.

Técnicas: Expositiva, clarificadora, motivadora, reflexión, discusión grupal, estímulo y apoyo.

Evaluación: De acuerdo al objetivo planteado, éste se considera logrado, ya que mediante las acciones realizadas se pudo asesorar a los integrantes de los dos Comités de Administración, correspondiente a "Villa Lorca" y "Los Aromos", en la gestión de fondos destinados a condominios sociales.

TABLA GANTT

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS								
	Sept.			Octubre			Noviembre		
	4	1	2	3	4	5	1	2	3
Act. 1	*								
	—								
Act. 2	*								
	—								
Act. 3		*							
V. Lorca		—							
Aromos			—						
Act. 4			*						
V. Lorca				—					
Aromos				—					
Act. 5				*					
				—					
Act. 6					*				
V. Lorca					—				
Aromos						—			
Act. 7							*		
V. Lorca								—	
Aromos								—	
Act. 8								*	
V. Lorca									—
Aromos									—
Act. 9				*					
				—					
Act. 10						*			
						—			

* = Tiempo Programado

— = Tiempo real

Crónicas pertenecientes al Proyecto N°3.

"Acercando la comunidad de copropietarios a las instituciones que lo amparan"

Crónica 1.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota, Unidad Social.

Fecha: 2 al 15 de Noviembre de 1998.

Objetivo:

- Elaborar un modelo de intervención socio-educativo de organización, aplicable a las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C.

Relato:

El equipo seminarista, luego de la intervención profesional realizada en las poblaciones "Villa Lorca" y "Los Aromos" a través de los proyectos de Capacitación y Organización en torno a la ley 19.537, se dio a la tarea de sistematizar dicha ejecución para a partir de ella poder crear un modelo de intervención específico para las comunidades de copropietarios de poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C. Dicho modelo cuenta con las bases de la programación creada para efectos del trabajo realizado con las poblaciones anteriormente mencionadas, pero además con las modificaciones que el trabajo práctico, a modo de retroalimentación, pudo aportar. Este modelo cuenta con dos fases de intervención referidas a:

- Capacitación en la ley 19.537 a los asignatarios de las viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C.
- Organización y adiestramiento práctico de los copropietarios en torno a la ley 19.537.

En cada fase se incorporan módulos de trabajo con la siguiente cronología de intervención:

Fase 1.

1. - Dinámica de presentación o animación.
2. - Contenido. (a través de vídeo, transparencias, etc.)
3. - Dinámica de conocimiento.
4. - Discusión o Análisis grupal.
5. - Entrega de material socioeducativo.

Va incorporado en cada módulo un texto de apoyo para el encargado de realizar las sesiones de capacitación.

Fase 2.

Esta fase consiste en la realización de las respectivas Asambleas para la conformación del Comité de Administración y de la aprobación del Reglamento de Copropiedad.

- Asamblea ordinaria referida a la constitución del Comité de Administración.

- Trabajo de asesoramiento en la creación del reglamento de copropiedad con el Comité de Administración

- Asamblea extraordinaria para la aprobación del reglamento de copropiedad.

- Asesoramiento al Comité de Administración para optar a los fondos ministeriales para gastos de inscripción del reglamento de copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces y protocolización del acta de constitución del Comité.

Técnicas: Sistematización, discusión grupal, análisis y redacción de contenidos.

Evaluación: Se puede decir que a partir del trabajo realizado en la confección del modelo de intervención en torno a la ley 19.537 para poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C que el objetivo planteado fue alcanzado óptimamente.

Crónica 2.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota, Unidad Social.

Fecha: 14 y 15 de Octubre 1998

Objetivos:

- Determinar el número de reuniones a realizar, de acuerdo a las comunas existentes en la provincia.

- Definir las autoridades y encargados que se invitarán a las reuniones de difusión, a efectuar en las distintas comunas de la provincia.

- Gestionar y determinar el lugar, día y hora en que se realizarán cada una de las reuniones.

Relato:

De acuerdo a lo programado se procedió a determinar el número de sesiones que se llevarían a cabo de acuerdo al número de comunas integrantes de la provincia, optándose por efectuar una en cada de éstas, correspondientes a: Hijuelas; Nogales; La Cruz; Olmúe; Calera; Limache y Quillota.

Posteriormente se designó a los encargados o representantes de cada institución que serían invitados a la sesión, los que corresponden primeramente al Director de Desarrollo Comunitario y Director de Obras de cada una de las municipalidades mencionadas, conjuntamente al Juez de Policía Local o su representante.

La situación mencionada no fue difícil de abordar, debido al interés con el que se acogió la propuesta en cada municipalidad y Juzgado, incluso en el caso de Hijuelas, Quillota y Limache se incorporó a petición de éstas mismas a sus asesores jurídicos a fin de poder internalizar mejor la experiencia expuesta.

Así el equipo seminarista, en coordinación con los

profesionales encargados de cada Dirección y las secretarías de cada Juzgado establecieron mediante contacto telefónico el lugar, fecha y horario de reunión de acuerdo a los requerimientos y actividades de cada servicio.

Técnicas: Discusión grupal, entrevistas formales e informales.

Evaluación: Se concluye que de acuerdo a los objetivos planteados, ello fue logrado de manera óptima, ya que se pudieron efectuar adecuadamente todas las actividades propuestas, coordinando las reuniones a realizar con cada institución.

Crónica 3.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota, Unidad Social.

Fecha: 21 al 6 de Noviembre 1998.

Objetivo:

- Preparar los contenidos de las sesiones a efectuar con las instituciones que tienen competencia en la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Relato:

El equipo seminarista durante las fechas señaladas, se abocó a la preparación de los contenidos que serían expuestos en las reuniones a efectuarse con las instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria, para ello se sistematizó en un documento los resultados más relevantes y atingentes a cada dirección obtenidos a través de la investigación efectuada y que se encontraban en la síntesis diagnóstica de este estudio, así mismo se tomaron los tópicos con mayor importancia del modelo de intervención elaborado para ser expuesto y puesto a disposición de cada institución una vez terminada la intervención. Por último se focalizó en aquellos artículos en que la ley 19.537, establece la responsabilidad y acción a seguir de cada una de las

instituciones que tienen competencia en el tema y que estarían presentes en las sesiones.

Técnicas: Focalizadora, análisis y redacción de contenido.

Evaluación: Podemos decir que el objetivo planteado fue alcanzado de manera óptima, ya que mediante las acciones realizadas se pudo preparar un contenido atingente e interesante para cada una de las instituciones a la cual va dirigido.

Crónica 4.

Sesión.

Asistentes: Delegado Provincial SERVIU Quillota:

Sra. Erica Pérez Pizarro.

Asistente Social Delegación Provincial SERVIU

Quillota: Sr. Dante Pancani Corvalán.

Asistente Social del SERVIU V Región:

Srta. Marcela Peñaloza Díaz

Asesor Jurídico SERVIU V Región:

Sr. Cristian Moyano Guerra.

Encargado SERVIU Difusión:

Sra. María Angélica Carvajal Barrios.

Equipo seminarista.

Fecha: 28 de Octubre 1998.

Hora: 10:00 hrs.

Duración: 60 minutos.

Lugar: SERVIU Difusión V Región.

Objetivos:

- Dar a conocer a las unidades y departamentos del SERVIU V Región interesados en el tema de la Copropiedad Inmobiliaria el trabajo investigativo realizado y el programa diseñado en conformidad a los datos obtenidos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de implementar acciones tendientes a la organización de las viviendas asignadas por el Servicio que se encuentran dentro del régimen de Copropiedad Inmobiliaria, en torno a la legislación que las rige.

Relato:

La sesión se da inicio en el horario y fecha indicada, con la presentación por parte del equipo seminarista de la síntesis diagnóstica efectuada, se prosigue luego con el programa derivado de la información obtenida, explicando los tres proyectos que lo componen. Con relación a los dos primeros, éstos son analizados dentro de un marco profesional con los resultados obtenidos en las poblaciones en donde se intervino, sus ventajas y dificultades. El tercer proyecto, se explica, responde a la necesidad de dar a conocer a las entidades que tienen competencia en el tema la tarea efectuada a través de su sistematización del modelo elaborado y exponiendo a su vez las responsabilidades y acciones que le corresponden a cada uno de éstas.

Finalizada la exposición, la Encargada de Difusión y El delegado Provincial asistente expresa su conformidad con la temática abordada y las acciones efectuadas en torno a ésta, manifestando en concordancia, con el resto de los asistentes, la importancia de trabajar en torno a esta legislación en poblaciones nuevas asignadas por el Servicio en donde aún no se evidencian problemáticas referentes a la utilización de los bienes y espacios comunes. Por otra parte les parece altamente positivo que las instituciones que tienen injerencia en el tema conozcan sus responsabilidades frente a esta nueva ley.

Técnicas: Resumen, motivación, análisis de contenido, expositiva, clarificadora y focalizadora.

Evaluación: Se considera que el objetivo fue alcanzado de manera satisfactoria, ya que mediante la realización de la sesión el equipo seminarista dio a conocer a las unidades y departamentos del SERVIU V Región interesados en el tema de la copropiedad inmobiliaria el trabajo investigativo realizado y el programa diseñado en conformidad a los datos obtenidos, pudiendo motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de implementar acciones tendientes a la organización de las viviendas asignadas por el Servicio que se encuentran dentro del régimen de copropiedad inmobiliaria, en torno a la legislación que las rige.

Crónica 5.

Sesión Ilustre Municipalidad de Hijuelas.

Asistentes:

- Jefe Departamento Social y asistentes social de la institución: Sra. Elizabeth Quevedo.
- Director de Obras: Sr. Guillermo Castro Vázquez.
- Juez Policía Local: Rolando Pacheco Suárez.
- Arquitecto asesor: Sra. María Noemi Valladares.

Fecha: 12 de Noviembre 1998.

Hora: 10:00 hrs.

Duración: 60 minutos.

Lugar: I. Municipalidad de Hijuelas, oficina central de la Dirección de Desarrollo comunitario.

Objetivos:

- Dar a conocer a las unidades o Direcciones competentes en el tema de la copropiedad inmobiliaria y Juzgado de policía Local correspondiente acerca del trabajo investigativo realizado, el modelo socio-educativo elaborado a través de la intervención efectuada y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de cumplir con la responsabilidad establecida por ley para cada institución.

Relato:

La sesión se da inicio a la hora señalada, con la presentación del equipo seminarista a los asistentes a la hora y fecha indicada, se procede entonces a exponer la síntesis diagnóstica del trabajo investigativo realizado, para posteriormente explicar la intervención efectuada en tres poblaciones de la provincia, sus resultados, ventajas y dificultades. Posteriormente se da a conocer la sistematización efectuada de dicho trabajo a través de un modelo socio-educativo aplicable a los condominios sociales. Se dio paso entonces a las responsabilidades que le corresponde a cada una de las instituciones presentes establecidas por la ley 19.537. y la relevancia de que ello sea cumplido. Una vez terminada la exposición los encargados de cada institución o departamento hacen sus sugerencias y preguntas. En el caso de la Municipalidad (a través de su asistente social) referidas principalmente a sí dichas responsabilidades en el caso de conflictos son obligatorias o sugeridas respondiéndose que se podrá atender extrajudicialmente aquellas diferencias que se promuevan entre los copropietarios siempre que éstos no hayan recurrido previamente al Juzgado de Policía Local o a un árbitro designado previamente en conformidad a esta ley, haciendo hincapié, sin embargo, que deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de este tipo de condominio, promoviendo, asesorando y prestando apoyo a sus organizaciones, ante ello agradecen la entrega del modelo educativo, expresando que ello simplifica su trabajo en torno al tema. El representante del Juzgado de Policía Local, en tanto, expresa su conocimiento de la Ley, pero agradece la explicación realizada para fines prácticos, ya que aún no había tenido la oportunidad de actuar en torno a lo expuesto. El equipo seminarista da por finalizada la sesión agradeciendo la presencia de las instituciones invitadas.

Técnicas: Resumen, motivación, análisis de contenido, expositiva, clarificadora, focalizadora y discusión grupal.

Evaluación: De acuerdo al objetivo propuesto, éste se considera logrado, ya que se informó acerca del trabajo investigativo realizado, el modelo socio-educativo elaborado a través de la intervención efectuada y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos. Así mismo se considera altamente positiva la sesión por cuanto se obtuvo un interés y motivación real de los asistentes con relación al tema tratado como también un gran interés por aplicar el modelo de trabajo confeccionado, en futuras poblaciones acogidas bajo esta ley.

Crónica 6.

Sesión Ilustre Municipalidad de Quillota.

Asistentes: - Director de Obras: Sr. Marcelo Merino.
- Director de Desarrollo Comunitario: Sr. David Ramírez.
- Jefe de Gabinete: Sr. Oscar Calderón.
- Director Unidad de Asesoría Jurídica: Sr. Ricardo Veas.
- Secretario Juzgado de Policía Local:
- Sr. Patricio Ulloa.
- Equipo Seminarista.

Fecha: 12 de Noviembre 1998.

Hora: 12:00 hrs.

Lugar: I. Municipalidad de Quillota, oficina Jefe de Gabinete.

Duración: 60 minutos.

Objetivos:

- Dar a conocer a las unidades o Direcciones competentes en el tema de la copropiedad inmobiliaria y Juzgado de policía Local correspondiente acerca del trabajo investigativo realizado, el modelo socio-educativo elaborado a través de la intervención efectuada y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de cumplir con la responsabilidad establecida por ley para cada institución.

Relato:

La sesión acordada comenzó a la hora y fecha señalada con la presentación del equipo seminarista, quienes procedieron a la exposición del trabajo investigativo realizado en la provincia y los resultados extraídos de la síntesis diagnóstica de este estudio, se continúa luego con la explicación de la intervención referida a la ley 19.537 aplicada en tres poblaciones, sistematizada en un modelo socio-educativo dirigido a éstos condominios de los que se exponen los tópicos más relevantes, conjuntamente al análisis de los resultados de dichas intervenciones. Se dio paso entonces a las disposiciones establecidas por ley para las instituciones presentes y la importancia que radica en el cumplimiento de éstas, puntualizando tanto en la promoción de la ley como en las autorizaciones que debe otorgar la municipalidad en los espacios comunes.

Finalizada la exposición es el Director de Obras quién expresa la arbitrariedad con el que se designan nuevas responsabilidades a los municipios en lo que también concuerda el Director de Desarrollo Comunitario, ante ello el equipo seminarista clarifica bajo un marco profesional que esta ley más que sobrecargar el trabajo de dichas entidades viene a simplificarlo, ya que le otorga a las comunidades mayor autonomía para resolver sus conflictos mediante mecanismos establecidos como lo son el Comité de Administración, el reglamento de copropiedad inmobiliaria y la asamblea de copropietarios, lo que es recepcionado afirmativamente por parte de los asistentes, denotado de manera patente por ambos Directores al expresar interés, por actuar preventivamente en este tipo de comunidades. El representante del Juzgado de Policía Local y el Asesor Jurídico de la municipalidad, en

tanto, manifestaron su interés en el tema, debido a recurrentes consultas recibidas por representantes de poblaciones de su jurisprudencia.

Así se da por terminada la sesión con el agradecimiento de los encargados de cada Departamento y con el compromiso de revisar y trabajar en torno al modelo socio-educativo aplicable a los condominios sociales.

Técnicas: Motivadora, resumen, expositiva, clarificadora, discusión grupal, análisis de contenido, focalizadora.

Evaluación: Los objetivos planteados fueron alcanzados de manera satisfactoria, ya que los contenidos fueron entregados en su totalidad permitiendo a los asistentes adquirir una visión general tanto del trabajo y estudio realizado como de las responsabilidades que les atañe a cada una de sus instituciones en el tema, dentro de un ambiente que permitió a los asistentes expresar sus inquietudes e interesarse por lo expuesto. Así mismo se considera positivo el interés manifestado por los Directores de cada unidad por trabajar preventivamente y en forma conjunta ante la temática abordada.

Crónica 7.

Sesión Ilustre Municipalidad de Nogales.

Asistentes:

- Director de Desarrollo Comunitario:
Sra. Marcela Rojas Jiroz.
- Director de Obras: Fernando Bruces Larile.
- Secretario Juzgado Policía Local:
- Patricio Bahamondes Urzúa.

Fecha: 19 de Noviembre 1998.

Hora: 15:00 hrs.

Duración: 60 minutos.

Lugar: I.Municipalidad de Nogales, salón de reunión
Departamento de Educación.

Objetivos:

- Dar a conocer a las unidades o Direcciones competentes en el tema de la copropiedad inmobiliaria y Juzgado de policía Local correspondiente acerca del trabajo investigativo realizado, el modelo socio-educativo elaborado a través de la intervención efectuada y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de cumplir con la responsabilidad establecida por ley para cada institución.

Relato:

La sesión comenzó en el lugar, hora y fecha señalada, con la presentación del equipo seminarista, quienes a través de la síntesis diagnóstica dieron a conocer el trabajo investigativo realizado y sus resultados, se expone entonces la intervención efectuada en las comunidades en que se realizó la acción y su sistematización a través del modelo socio-educativo elaborado, conjuntamente al análisis de las ventajas y dificultades de dicha intervención. Posteriormente se explicó cual es el rol asignado por la ley 19.537 a cada organismo presente y la imperativa importancia de que cada uno las asuma de manera adecuada.

Finalizada la exposición la asistente social comentó la nula información que poseían referente a esta ley, manifestando sólo conocer la anterior (Ley de Venta por Piso y Departamento 6.071), reconoce a su vez la importancia de ésta en los futuros conflictos que se pudieran suscitar entre copropietarios, y en conjunto con el abogado de la I. Municipalidad y el Director de Obras de dicha entidad, expresan su conformidad con la nueva legislación, visualizando en ésta un instrumento legal que les permitiría organizar a las comunidades de copropietarios de acuerdo a sus requerimientos.

Así se da término a la sesión con el agradecimiento de los asistentes y el interés de aplicar el modelo de trabajo expuesto en las poblaciones acogidas a esta ley que se entregarán prontamente en la comuna.

Técnicas: Resumen, focalizadora, motivadora, discusión grupal, análisis de contenido.

Evaluación: De acuerdo a los objetivos planteados para la sesión, se puede decir que éstos fueron ampliamente alcanzados, ya que al entregar los contenidos de manera integra los asistentes tuvieron conocimiento tanto del estudio realizado, como también de la intervención efectuada, formándose un panorama clarificador de la situación vivenciada y la responsabilidad que por ley le corresponde a cada uno, cabe señalar la importancia de las acciones efectuadas en esta comuna, debido al desconocimiento que existía de la ley en el municipio.

Crónica 8.

Sesión Ilustre Municipalidad de Olmúe.

Asistentes:

- Director de Desarrollo Comunitario:

Sr. Alejandro Collao Reyes.

Fecha: 20 de Noviembre 1998.

Hora: 11:00 hrs.

Duración: 60 minutos.

Lugar: Municipalidad de Olmúe, oficina de la Dirección de Desarrollo Comunitario.

Objetivos:

- Dar a conocer la Dirección competente en el tema de la copropiedad Inmobiliaria y Juzgado de policía Local correspondiente acerca del trabajo investigativo realizado, el

modelo socio-educativo elaborado a través de la intervención efectuada y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de cumplir con la responsabilidad establecida por ley para cada institución.

Relato:

La sesión comenzó en el día y período señalado, con la asistencia del Director de Desarrollo Comunitario, quién explica que por motivos de salud y un trabajo de urgencia requerido por el alcalde, la presencia tanto del actuario del Juzgado de Policía Local como del director de Obras de la institución respectivamente se vio imposibilitada, no obstante el asistente se comprometió a informar acerca de los contenidos entregados. Atendidas las explicaciones se procede a exponer los tópicos más relevantes del estudio realizado y sus resultados, se continúa luego con la intervención realizada en las poblaciones de la comuna, en donde se aplicó el modelo de trabajo a través del cual dichas acciones fueron sistematizadas, por último y como corresponde a lo programado para éstas sesiones se explica la responsabilidad tanto de la Municipalidad en el tema de la copropiedad, como del Juzgado de Policía Local, recalcando la relevancia de su adecuado cumplimiento.

Finalizada la exposición el asistente agradece la inclusión de su comuna dentro de este proyecto de difusión, expresando a su vez que por las características de Olmúe y la orientación que el alcalde quiere dar a la ciudad, en lo posible se evita la construcción de condominios sociales, a raíz del comentario el equipo seminarista señala que el objetivo subyacente de esta actividad radica en ejercer una labor preventiva en aquellos municipios en que se ve muy lejana la acción de esta ley, debido a que producto de los costos en construcción y a la tendencia institucional del SERVIU, este tipo de edificación en los próximos años será muy frecuente y

es necesario tener las herramientas para poder orientarlas de acuerdo a la legislación que los rige, ante ello el DIDECO asiente positivamente, expresando su conformidad con lo establecido por ésta. Se termina así la reunión, mientras las alumnas agradecen la presencia del asistente.

Técnicas: focalizadora, motivadora, análisis de contenido, discusión grupal y clarificación.

Evaluación: De acuerdo a los objetivos planteados la sesión se considera satisfactoria, ya que se entregaron los contenidos preparados al Director de Desarrollo Comunitario, quién a su vez es el asistente social del municipio, quién se compromete a difundir dentro de su institución la información señalada, mostrando interés por lo expuesto. La ausencia, en tanto, del Director de Obras como del Juzgado de Policía Local, no dificultó mayormente la labor efectuada, ya que como expresó el DIDECO, hasta el momento y al menos en los siguientes cinco años ninguna construcción de carácter social se efectuará en la comuna.

Crónica 9.

Sesión Ilustre Municipalidad de Cabildo, Jefe de Oficina SERVIU La Ligua.

Asistentes:- Jefe de Oficina SERVIU La Ligua: Sr. Juan Rivas.

- Director de Desarrollo Comunitario Municipalidad de Cabildo: Sra. Ana Varas Cuevas.

Fecha: 20 de Noviembre 1998.

Hora: 15: 00 hrs.

Duración: 60 minutos.

Lugar: Delegación Provincial SERVIU Quillota, Unidad social.

Objetivos:

- Dar a conocer al Jefe de Oficina de la Ligua y a la Dirección de Desarrollo Comunitario de Cabildo el trabajo investigativo realizado; el modelo socio-educativo elaborado a

través de la intervención efectuada; y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de cumplir con la responsabilidad establecida por ley para cada institución.

Relato:

Se debe mencionar que las instituciones a las cuales está dirigida esta sesión no se contemplaron dentro de la programación, siendo éstas las que requirieron de la información otorgada, producto de situaciones presentadas en su provincia y comuna que hacían urgente la orientación referente al estudio e intervención realizado por el equipo seminarista en torno a la ley 19.537.

La sesión que se da inicio a la hora y fecha señalada, comienza con la presentación de las alumnas seminaristas, quienes proceden a exponer el trabajo investigativo realizado, sus resultados más relevantes y la intervención programada con relación a dichos datos. En este sentido se manifiesta bajo una óptica profesional las ventajas y dificultades evidenciadas en cada población en que se efectuó la acción, conjuntamente al modelo socio-educativo elaborado por el equipo seminarista para la aplicación teórico-práctico de la ley. Se continuó por último con las responsabilidades establecidas en la legislación para cada institución, reforzando la importancia de su adecuado cumplimiento.

Finalizada la exposición el Jefe de Oficina expresa su interés en la aplicación de este nuevo cuerpo legal, expresando a su vez tener un conocimiento somero de éste, situación también denotada por el DIDECO, quién reconoce la importancia de intervenir preventivamente en las poblaciones que serán próximamente entregadas, ante ello las alumnas hacen alusión directa a este tema, puesto que su experiencia en este sentido resultó ampliamente positiva.

Así se da término a la sesión con el agradecimiento por parte de los asistentes por la información entregada y el compromiso de revisar y trabajar el modelo socio-educativo elaborado.

Técnicas: focalizadora, motivadora, análisis de contenido, discusión grupal y clarificación.

Evaluación: De acuerdo a los objetivos planteados la sesión se considera satisfactoria, ya que se entregaron los contenidos preparados al Director de Desarrollo Comunitario.

Crónica 10.

Sesión I. Municipalidad de Calera.

Asistentes: Director de Desarrollo Comunitario:

Sra. Delfina Díaz Martínez.

- Director de Obras: Sr. Hugo Rollo Peña.

- Secretario Juzgado de Policía Local: Sra. Luisa Trigo González.

Fecha: 23 de Noviembre 1998.

Hora: 11:00 hrs.

Duración: 60 minutos.

Lugar: Municipalidad de Calera, oficina Dirección de Obras.

Objetivos:

- Dar a conocer a las unidades o Direcciones competentes en el tema de la copropiedad Inmobiliaria y Juzgado de policía Local correspondiente acerca del trabajo investigativo realizado, el modelo socio-educativo elaborado a través de la intervención efectuada y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de cumplir con la responsabilidad establecida por ley para cada institución.

Relato:

La reunión que comienza dentro del horario y fecha establecida, se inicia con la presentación del equipo seminarista, quién procede a exponer el estudio efectuado con sus resultados más relevantes, de acuerdo a ello se explica la intervención efectuada, a partir de la cual se elaboró el modelo socio-educativo aplicable a los condominios sociales, se continúa entonces con el análisis de las ventajas y dificultades encontradas dentro de las poblaciones en que la ley aplicó, para proceder a la exposición de las responsabilidades establecidas por esta legislación a cada institución, en este punto se refuerza la importancia del adecuado cumplimiento de estas normas.

Terminada la exposición el Director de Obras comenta que conocía esta ley y reconoce la importancia que ésta conlleva en los condominios sociales, permitiendo regular la convivencia entre los vecinos de dichas comunidades. A su vez el DIDECO, manifiesta su total colaboración en su promoción, ya que de acuerdo a lo expresado visualiza esta legislación como una forma real de solución a problemas acontecidos diariamente en las poblaciones de la comuna que se encuentran dentro de este régimen. El Secretario del Juzgado manifiesta, por su parte, que muchas personas se habían acercado a preguntar acerca de esta ley y sus sanciones, preguntando si el equipo seminarista podría organizar la difusión masiva de la legislación, a lo que es el Director de Obras quién responde que como se manifestó anteriormente es responsabilidad de los municipios su difusión dentro de la comunidad. De esta forma se da por terminada la reunión agradeciendo el interés y presencia de los asistentes.

Técnicas: Resumen, focalizadora, motivadora, discusión grupal, análisis de contenido.

Evaluación: Los objetivos de la sesión fueron cumplidos en forma óptima, ya que la entrega de la información preparada interesó y motivó a los asistentes, quienes asumieron su responsabilidad ante la temática, respondiendo afirmativamente ante ésta.

Crónica 11.

Sesión Ilustre Municipalidad de La Cruz.

Asistentes:- Director de Desarrollo Comunitario:

Sra. Carola Calderón Ríos.

- Director de Obras: Sr. Jorge Rettig Simken.

- Secretario Policía Local: Jorge Villegas.

Fecha: 23 de Noviembre 1998.

Hora: 16:00 hrs.

Duración: 60 minutos.

Lugar: Municipalidad La Cruz, oficina de la Dirección de Desarrollo Comunitario.

Objetivos:

- Dar a conocer a las unidades o Direcciones competentes en el tema de la copropiedad Inmobiliaria y Juzgado de policía Local correspondiente acerca del trabajo investigativo realizado, el modelo socio-educativo elaborado a través de la intervención efectuada y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de cumplir con la responsabilidad establecida por ley para cada institución.

Relato:

La sesión comienza en el día y horario previamente establecido, con la presentación del equipo seminarista ante los asistentes, se procede entonces a la exposición de los temas a tratar referentes al estudio efectuado y sus resultados más relevantes, para continuar con la intervención efectuada en tres poblaciones sistematizada en el modelo de trabajo elaborado con las ventajas y dificultades manifestadas en dichas acciones, finalmente se procedió a exponer las responsabilidades establecidas por la ley 19.537, atingente a cada institución presente en la sesión, haciendo hincapié en la

importancia que reviste su adecuado cumplimiento para el correcto funcionamiento de las comunidades de copropietarios establecidas en esta ley.

Una vez finalizada la exposición el Director de Obras manifiesta la importancia de que se de a conocer esta legislación, ya que por tratarse de una ley nueva su desconocimiento pudiera haber afectado el su correcto cumplimiento. El jefe del Departamento social manifiesta por su parte el interés de trabajar con el modelo de trabajo confeccionado especialmente para su aplicación en condominios sociales, ya que en marzo de 1999, está programada la primera población en la comuna que se acogería a esta ley, reconociendo en ésta una forma de regular el adecuado funcionamiento de las comunidades de copropietarios, en donde ellos mismos pueden definir las normas de convivencia de acuerdo a sus realidades. Finalizándose la sesión con el agradecimiento por parte de las alumnas por el respeto e interés con el que se recibió la información entregada.

Técnicas: focalizadora, motivadora, análisis de contenido y discusión grupal.

Evaluación: Se concluye que los objetivos se cumplieron positivamente, ya que la entrega de información preparada con los tópicos más atinentes a las instituciones a las cuales estuvo dirigida la sesión, permitió abordar de manera clara el tema tratado, motivando a los asistentes a trabajar en torno a ésta.

Crónica 12.

Sesión Ilustre Municipalidad de Limache.

Asistentes:- Director de Desarrollo Comunitario:

Sr. Daniel Morales.

- Director de Obras: Sr. Cristián Cisterna.

- Actuaría Juzgado de Policía Local: Sra. Paola Ríos.

Fecha: 25 de Noviembre 1998.

Hora: 10:00 hrs.

Duración: 60 minutos.

Lugar: I. Municipalidad de Limache salón de reuniones.

Objetivos:

- Dar a conocer a las unidades o Direcciones competentes en el tema de la copropiedad Inmobiliaria y Juzgado de policía Local correspondiente acerca del trabajo investigativo realizado, el modelo socio-educativo elaborado a través de la intervención efectuada y competencia establecida por la ley 19.537 de sus organismos.

- Motivar y sensibilizar a los asistentes, acerca de la necesidad de cumplir con las responsabilidades establecidas por ley para cada institución

Relato:

La sesión se inicia a la hora y fecha señalada, como es habitual con la presentación del equipo seminarista, el que expone el trabajo investigativo efectuado con sus principales resultados, se continúa con la exposición de la intervención realizada con las ventajas y dificultades encontradas, a su vez se explica el modelo de trabajo, mediante el cual se sistematizó la intervención, se procede entonces establecer las responsabilidades que la ley 19.537 determina para cada institución presente y la urgente importancia de que sea aplicada en forma correcta.

Finalizada la exposición se entrega a la palabra a los asistentes, así el DIDECO, manifiesta la importancia de establecer un trabajo coordinado tanto de su Dirección como de la de Obras, asumiendo de manera manifiesta su labor promotora dentro de la nueva legislación, a lo que los asistentes asienten, la Actuaría del Juzgado, en tanto, manifiesta que aún no han tenido la oportunidad de actuar con relación a esta legislación, pareciéndole positivo el interés institucional suscitado a raíz de lo expuesto. De esta manera las alumnas dan por terminada la sesión agradeciendo la asistencia e interés demostrado por los asistentes a ésta.

Técnicas: focalizadora, motivadora, análisis de contenido y discusión grupal.

Evaluación: Se considera que los objetivos planteados fueron logrados de manera ampliamente satisfactoria, ya que la entrega de contenido preparado para la sesión, permitió a los asistentes comprender el trabajo efectuado y las responsabilidades que les competen a cada uno dentro de esta legislación, siendo positivo la iniciativa demostrada por ambos directores presentes de actuar de manera coordinada tanto en la atención como en la promoción de esta Ley.

TABLA GANTT

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS							
	Octubre				Noviembre			
	2	3	4	5	1	2	3	4
Act. 1					*	*		
						—	—	—
Act. 2				*	*			
				—	—			
Act. 3					*	*		
						—		
Act. 4							*	*
						—	—	—

* = Tiempo programado

— = Tiempo real

"MODELO SOCIOEDUCATIVO DE ORGANIZACION RESPECTO A LA LEY 19.537, A NIVEL DE COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS ASIGNATARIOS DE VIVIENDAS SOCIALES"

INTRODUCCION

1. - GENERALIDADES:

Este modelo socio-educativo pretende constituir un elemento de trabajo para Servicio Social, en lo concerniente a la organización respecto a la ley 19.537 en las comunidades de copropietarios asignatarios de vivienda básica, modalidad SERVIU tipo C, creando una metodología de trabajo y aplicación de la ley para este tipo de comunidades. El modelo surge de la sistematización de la intervención efectuada, aplicada a las comunidades de copropietarios antes mencionadas, siendo enriquecido por la etapa metodológica de la ejecución misma, en la cual se obtuvo una retroalimentación positiva, según la realidad presentada por las distintas poblaciones, convergiendo las distintas experiencias en una estrategia de intervención profesional.

2. - FUNDAMENTOS DEL MODELO OPERATIVO:

El modelo de intervención, ha sido realizado con fines preventivos, es decir prevenir la problemática del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C. Este tipo de comunidades de construcción en altura, que están afectas a la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria, trata de responder a la necesidad visualizada por la institución patrocinante frente al problema objeto de estudio, a la iniciativa profesional y personal del equipo seminarista, y a la vez aprovechar un recurso legislativo que ampara y justifica la creación de dicho modelo, ya que entrega la posibilidad real de aplicar esta normativa a las viviendas sociales, permitiéndose aplicar la ley con una metodología de trabajo propia de Servicio Social.

3. - ESTRUCTURA GENERAL DEL MODELO:

La estructura del modelo está compuesta de dos fases; la primera de capacitación, que guarda relación con la entrega de elementos socio-educativos de la ley a las comunidades de copropietarios; y la segunda de Organización, con el adiestramiento práctico de los copropietarios en torno a la ley, organizándose y formándose en torno a ella.

Por otra parte la estructura de éste modelo, esta compuesta por dos módulos de trabajo:

- Modulo n°1: "Conozcamos la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria, por la cual nos debemos regir".
- Módulo n°2: "Organizando nuestra comunidad".

Los que corresponden a las fases anteriormente mencionadas. Cada módulo está compuesto de un cierto número de Sesiones como se verán a continuación:

Modulo n°1:

- Una sesión de motivación e información
- 5 sesiones de contenidos

Módulo n°2:

- Una sesión de organización y programación de una actividad Promocional
- 4 sesiones de organización (pueden exederse si no existen los quórum exigidos por ley)
- 1 sesión de asesoría al comité de administración formado.

4.- METODOLOGIA EMPLEADA:

La metodología o forma de trabajo a utilizar en la aplicación de este modelo es de tipo participativa, ya que busca la participación activa de los copropietarios.

Primero en su fase de capacitación, se busca que los sujetos internalicen los contenidos y los apliquen a su realidad, que sean capaces de vislumbrar las ventajas de conocer y aplicar la ley en su vida cotidiana, conocimiento de sus derechos y responsabilidades, evitando así conflictos innecesarios entre vecinos y logrando adelantos para su población. Para ello es necesario que los sujetos participen activamente de las sesiones, a través de preguntas, opiniones, designación de responsabilidades, etc.

En cuanto a su fase de Organización, se estimula la participación activa de todos los asistentes, a través de sesiones de adiestramiento práctico: como lo es ejecutar asamblea ordinaria realizadas por los propios copropietarios, actividades de motivación hacia la comunidad organizadas por ellos mismos; y conformación de acuerdo a los organismos que establece la ley. Así se trata de potenciar la autonomía de los sujetos, a través de la designación de sus responsabilidades y la ejecución de las actividades por parte de ellos mismos, limitándose los ejecutores del modelo a tomar un rol de asesoramiento y guía en esta fase.

Es importante destacar que los módulos que conforman el modelo permiten la adecuación de éste a la realidad de cada comunidad y a sus respectivos copropietarios, sin perder de vista los objetivos y temáticas a abordar. De tal forma resulta un modelo flexible y funcional, permitiendo la aplicación de los módulos de acuerdo a la realidad vislumbrada por el profesional.

Se destaca que la aplicación de éste modelo no solo contempla la entrega de contenidos sino que además la

organización de los copropietarios en torno a la ley, la promoción de la comunidad, etc.

Y por último, se hace necesario resaltar que la aplicación de éste modelo es un medio o un instrumento para contribuir a prevenir la problemática del deficiente funcionamiento en las comunidades de copropietarios de condominios de viviendas sociales, y en ningún caso debe ser asumido como un fin.

5.- OBJETIVOS DEL MODELO:

Los objetivos del modelo guardan relación con las dos fases de este, y en consecuencia a sus dos módulos

Modulo n°1: "Conozcamos la ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria, por la cual nos debemos regir".

Objetivo general :

- ◆ Favorecer el conocimiento de la ley 19.537 a los asignatarios pertenecientes a las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C, que conforman condominios sociales.

Objetivos específicos:

- ◇ Motivar e informar a las comunidades de copropietarios de los condominios sociales, acerca del trabajo a realizar y la importancia que éste reviste.
- ◇ Entregar elementos socioeducativos referidos a la ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones que conforman el condominio social.
- ◇ Contribuir a habilitar a los asignatarios de los condominios sociales, en la conservación, seguridad, hornato de sus condominios, en base a la entrega de elementos teórico prácticos.

Modulo n°2: " Organizando a nuestra comunidad"

♦ Objetivo general:

Favorecer el proceso organizativo de las comunidades de copropietarios de las poblaciones, a través del apoyo en la creación de las instancias organizativas establecidas en la ley 19.537.

♦ Objetivo específico:

◊ Adiestrar en el manejo práctico de la ley 19.537 a las comunidades de copropietarios de las poblaciones, organizándolas en torno a los organismos establecidos por ésta.

6.- POBLACION OBJETO DE INTERVENCION:

Este modelo de intervención profesional se dirige a: los asignatarios de condominios de viviendas sociales de poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C (block departamentos). No obstante también es posible de aplicar a aquellas poblaciones de viviendas sociales de un piso, que cuenten con espacios y bienes comunes que compartir.

Es importante resaltar que la mejor etapa para comenzar a aplicar el modelo es en la etapa de asignación de las viviendas, ya que así se aprovecha el entusiasmo inicial de los copropietarios, quienes al tener un contacto mayor con las instituciones como SERVIU, Municipios, se sienten más comprometidos y se encuentran más enganchados con el trabajo a realizar y presentan mayor disponibilidad hacia el tema.

En el primer caso, si se invita a trabajar a todos los copropietarios de la población, se debe tener en cuenta el número total de estos. En una primera instancia acudirán más de

los que finalmente se beneficiaran con el modelo, es en la segunda reunión cuando se deben conformar grupos de trabajo, ya que la aplicación del modulo n°1 correspondiente a la capacitación en torno a la ley, dada su metodología participativa no puede aplicarse a más de 70 personas. Por lo que deberán conformarse 2 a 3 grupos de trabajo dependiendo del número total de asignatarios

7.- CRITERIOS DE SELECCION DE LOS PARTICIPANTES A LA APLICACION DEL MODELO:

Como ya vimos anteriormente el modelo se compone de dos fases, en su primera que corresponde a la capacitación, debe tenerse en cuenta el número total de asignatarios por población, y los recursos económicos con que se dispongan, contando con dos posibilidades:

7.1.- Trabajar con todos los asignatarios:

- Si el número es igual o menor que 100, se debe invitar a todos los copropietarios (o representantes de éste), a participar ya que se sabe que no todos podrán participar debido a diversas causas (trabajo, horario, enfermedad, etc.) y es factible de trabajar con unas 70 personas, siempre y cuando las condiciones físicas así lo permitan.

- Si el número excede a las 100 personas, se deberán conformar equipos de trabajo de 70 personas, no teniendo más de 3 grupos de trabajo, (sí la población está conformada por más de 210 personas, se deberán establecer cupos limitados).

Como es de manifiesto, al tener más de un grupo de trabajo, cada sesión será replicada por el número de grupos que se tenga.

7.2.- Trabajar sólo con representantes por cada block que conforme la población, (en tal caso se debe dejar en claro a toda la comunidad que esto es para efectos prácticos, pero una

vez comenzado el modulo n°2, no deben dejar de asistir especialmente a las sesiones donde se requiere la aprobación del reglamento, elección del comité de administración, etc. En tales casos el criterio de selección será el siguiente:

* Disponibilidad horaria para dedicar a la realización de las sesiones.

* Características de liderazgo, respecto a sus vecinos de block (esta situación es importante, ya que el representante deberá replicar los conocimientos a sus vecinos, y si no posee tal atributo difícilmente podrá lograr este objetivo).

* Será requisito indispensable, que cada block tenga 2 representantes como mínimo, no pudiendo ningún block dejar de ser representado.

Para la aplicación del modulo 2, como es de adiestramiento y organización, se debe trabajar con todos los asignatarios, debido a la naturaleza misma del módulo que es la organización de la comunidad y conformación de los organismos referidos a la ley. Para ello se requiere la participación de la gran mayoría de los copropietarios, especialmente en las sesiones que se requieran quórum. Si en el módulo n°1 se trabajo con representantes, la motivación a los copropietarios que no asistieron deberá ser mayor.

8.- EJECUTORES:

El presente modelo de trabajo puede ser utilizado por instituciones que la ley les confiere algún grado de responsabilidad como los SERVIU y los Municipios y toda aquella que realice programas de trabajo de promoción con este tipo de comunidades.

8.1 Perfil del ejecutor directo del modelo:

Este modelo de trabajo, puede ser aplicado por: profesionales afines con el área: Asistentes Sociales, Profesores, Psicólogos comunitarios, etc. Y también por monitores debidamente capacitados para ello, supervisados periódicamente por un profesional. Sin embargo, es preciso señalar que la persona más idónea para aplicar este modelo es el Asistente Social, ya que posee las herramientas principales para trabajar con este tipo de comunidades, teniendo un adecuado manejo grupal, visión holística de la realidad lo que le permite ejecutar un trabajo profesional adecuado, teniendo las herramientas necesarias para actuar frente a eventuales contingencias.

9.- RECURSOS:

Humanos: Un ejecutor para la aplicación del modelo en cada población a intervenir.

Materiales:

Para el ejecutor:

- manual del modelo, con la metodología y contenidos a desarrollar.
- transparencias o papelógrafos.
- maquina de transparencias en el caso de que se utilice esta o cinta adhesiva si se trabaja con papelógrafos.
- material de apoyo

Este modelo se desarrolla con el Apoyo de una máquina de transparencias y por ende por estas, sin embargo, si la institución patrocinante del modelo no cuenta con esta herramienta, se deberá reemplazar por papelografos.

Para los participantes:

- una carpeta
- un lápiz pasta
- material socio-educativo

10.- TIEMPO

El modelo de intervención tiene una duración aproximada de tres meses, si se ejecutan las sesiones correspondientes a cada modulo con una periodicidad de una semana. Si se desea disminuir el tiempo de la intervención se deberán realizar por semanas dos sesiones.

11.- EVALUACION :

La evaluación del modulo n°1: se realizara a través de un test antes- después; y el módulo n°2 a través de las acciones realizadas, para la consecución de la creación de las organizaciones referidas a la ley.

MODULO N°1: "TALLER SOCIO-EDUCATIVO":

1.- Aspectos Iniciales:

Para dar curso a la aplicación del modelo en su primera fase, una vez determinado con que condominio social se trabajará, será necesario hacer una motivación hacia todos los copropietarios, para ello se deberá convocar a una reunión general en la que se expongan los objetivos de la intervención. Para ello se hará conveniente enviar invitaciones a todos los copropietarios en la semana de asignación y entrega de los departamentos y pegar afiches promocionales en cada caja escala de los bloks y en la sede comunitaria si esta existiere.

Durante la semana de asignación de los departamentos se deberá aprovechar de promocionar el trabajo a realizar y exponer afiches sobre el tema.

Sesión de motivación e información

1.- Objetivos: "Motivar a los asignatarios del condominio social a participar de las actividades a realizar referentes a la ley 19.537 que rige su comunidad"

2.- Contenidos:

- Información respecto al taller.
- Implicancias de la ley 19.537 que rige la comunidad de copropietarios.
- Definición de aspectos operativos

3.- Materiales:

- transparencias
- maquina de transparencias
- plumón
- papelografo

4.- Especificaciones:

Esta sesión tiene un carácter motivacional hacia los asignatarios de la población. Su finalidad consiste en dar a conocer el trabajo a realizar y sobre todo la importancia que este tiene en el condominio social. Y captar a los asignatarios para su participación en el taller.

Para ello se debe ser muy claro y preciso, despejando cualquier duda que pueda surgir entre los asistentes.

Luego de tener en claro cuantos serán los asignatarios que participaran, se deberá decidir en conjunto con los asistentes, si se trabajará con todos o ellos o serán representados por delegados de cada block, aplicando los criterios de selección correspondientes.

5.- Actividades:

* Apertura de la sesión (10 minutos):

Aquí la institución patrocinante debe darse a conocer, dar cuenta de su interés en este trabajo y exponer las ventajas de acogerse a la ley. Se reparte diptico motivacional.

* Presentación del ejecutor: (5 minutos)

Si la institución patrocinante se ha hecho presente a través de sus directivos, este será el encargado de presentar al ejecutor del modelo, dando así un respaldo a la labor de éste. Si no se contara con nadie más que el ejecutor, este tendrá que presentarse solo y responsabilizarse del punto anterior.

* Presentación del modelo a través de sus dos módulos de trabajo, metodología ,etc. (10 minutos)

* Plenario: consultas e inquietudes de los asistentes (10 minutos)

* Definición de aspectos operativos y organizativos (15 minutos):

El ejecutor propone días para la realización de las sesiones y horarios. Es importante que el día de la semana propuesto y su horario, tenga el acuerdo de la mayoría de los participantes.

* Cierre(10 minutos):

El ejecutor da la despedida y anuncia próxima sesión, indicando fecha y hora.

Sesión n°1:

1.- Objetivos:

- * Contribuir a que los asistentes internalicen los elementos socio-educativos acerca de la ley de copropiedad inmobiliaria, referidos principalmente a nociones generales que ésta señala acerca de los bienes y espacios de dominio común.
- * Contribuir a que los asistentes comprendan la importancia de vivir en comunidad
- * Clarificar a los asistentes la diferencia entre la ley de copropiedad inmobiliaria y la de junta de vecinos.

2.- Contenidos:

- Nociones básicas de desarrollo comunitario: sentido de comunidad y bien común.
- Aspectos generales de la ley: ¿de qué se trata?; Conceptos básicos: unidad, condominio social y bienes comunes.
- Importancia de acogerse a la ley y como hacerlo
- Diferencia entre la ley de copropiedad inmobiliaria y la ley de juntas de vecinos.

3.- Materiales:

- * transparencias
- * maquina de transparencias
- * cuestionarios antes
- * cartillas socio-educativas
- * lápices para asistentes
- * carpetas y hojas para cada asistente

4.- Actividades:

a.- Apertura de la sesión:

- Saludo y presentación de parte del ejecutor
- Dinámica de presentación o animación
- Breve exposición de la finalidad del trabajo a realizar

b.- Presentación del taller a los asistentes:

El ejecutor expone a través de transparencias la estructura de los módulos de trabajo, señalando claramente el número de sesiones y la duración total.

c.- Aplicación cuestionario antes:

El cuestionario antes debe ser aplicado, explicando claramente que no posee el carácter de prueba sino simplemente medir que es lo que saben sobre los contenidos a entregar.

d.- Exposición de los contenidos : estos a través de la exposición de transparencias, etc.

e.- Análisis grupal:

Analizar con el grupo los temas tratados, se recomienda en esta primera sesión despejar todas las dudas e inquietudes que presenten los asistentes, dándole especial acogida a los detractores para clarificar y motivarlos a trabajar a través de la conveniencia de acogerse a la ley.

f.- Entrega de material socio-educativo:

La cartilla socio-educativa debe contener los temas tratados en la sesión y ser repartida entre todos los asistentes. (ver anexo material socio-educativo sesión nº1)

g.- Cierre:

- Síntesis de la sesión
- Introducción próxima sesión
- Despedida.

Sesión nº2:

1.- Objetivos:

* Contribuir a que los asistentes identifiquen e internalicen elementos socio-educativos acerca de la ley de copropiedad inmobiliaria referentes al adecuado uso y goce que se les debe dar a los bienes de dominio común.

* Lograr que los asistentes conozcan los derechos y obligaciones establecidos por ley para cada copropietario, reconociendo la importancia que ello implica.

2.- Contenidos:

- Bienes comunes ¿qué son?
- reconocimiento por parte de los copropietarios de los bienes y espacio comunes
- Uso y goce de los bienes de dominio común
- Deberes y derechos de los copropietarios.

3.- Materiales:

- Vídeo socio-educativo de la ley 19.537 (este material de trabajo está disponible en la unidad de difusión del SERVIU V región)
- fotocopia de plano del condominio
- transparencia del plano del condominio
- máquina de transparencias

-T.V

- videograbador

4.- Actividades:

a. apertura de la sesión:

- Saludo a los copropietarios
- dinámica de inicio
- breve exposición de los contenidos a tratar

b. Exposición de contenidos:

- Para comenzar en esta sesión se presenta el video-socioeducativo de la ley 19537.

- Una vez finalizado, se confrontan las ideas de los asistentes en relación a las imágenes mostradas en el vídeo (música estridente, basura, etc.), orientando la temática a tratar.

- Exposición de los planos del condominio:

Aquí se debe mostrar a los copropietarios el plano de la población señalándoles claramente, porque son condominio, señalándoles sus límites, y mostrándoles los espacios comunes que poseen, procurando que visualmente se den cuenta de que estos espacios son bastantes para como no preocuparse que hay que hacer con ellos.

Resaltar siempre la idea de que el copropietario compro y un departamento en un condominio social, y que por lo tanto también compro suelo, escaleras, juegos infantiles, y los terrenos de dominio común, es decir aparte de comprar una casa compro junta con ésta una serie de derechos sobre otros bienes.

Señalar las servidumbres de paso y su significado.

- Exposición de los deberes y derechos de cada copropietario:

Apoyar la exposición con transparencias.

c.- Análisis grupal:

d.- Entrega del material socio educativo: (ver anexo material socio-educativo sesión nº2)

e.- Cierre:

- Síntesis de la sesión
- Aclaración de últimas inquietudes
- contenidos de la próxima sesión.

Sesión nº3:

1.- Objetivos:

- Entregar elementos socio-educativos acerca de la administración que la ley establece para los condominios sociales, en cuanto a los tipos de asamblea, comité de administración y administrador.

2.- Contenidos:

- Administración de los condominios
- Tipos de asamblea
- Comité de administración conformación y funciones
- Rol del administrador
- Rol de la asamblea

3.- Materiales:

- maquina de transparencias
- transparencias
- stick-fix
- 5 cartulinas de color
- tijeras
- plumones
- papelógrafos
- te y café
- azúcar
- agua caliente
- galletas.

4.- Actividades:

a.- Apertura de la sesión

- saludo a los copropietarios
- dinámica de animación
- breve exposición de los contenidos a tratar

b.- Exposición de los contenidos a tratar:

Se exponen los contenidos a tratar utilizando de apoyo la maquina de transparencias, y dando pie sólo a algunas preguntas para interaccionar con los asistentes. Es importante ejemplificar cada contenido expuesto, con un lenguaje clarificador y simple.

c.- Refrigerio:

Una vez expuesto los contenidos se ofrece café o té a los asistentes y si se dispone de galletas, la idea es que se tomen su café, mientras se prepara y se da inicio a la próxima actividad. Entretanto se aconseja separar al grupo en tres alrededor de una mesa cada uno, para comenzar.

D.- Dinámica de conocimiento:

Aquí debe efectuarse una dinámica de conocimiento que permita la aplicación, y retoalimentación de los contenidos expuestos anteriormente, para ello se aconseja utilizar la siguiente dinámica: La carrera del saber, la que consiste en formar 3 grupos y repartir a cada uno un juego en el que tendrán avanzar espacios, contestando correctamente a las preguntas del juego, el que primero llega es el ganador, si contesta erradamente no avanza y le toca a su compañero. Es importante que entre los mismos jugadores del grupo vayan dilucidando las respuestas.

e.- Entrega material socio-educativo: (ver anexo material socio-educativo sesión n°3)

f.- Cierre Final:

- Confrontación de lo aprendido.
- Despedida.

Sesión nº 4:

1.- Objetivo:

Entregar elementos socio-educativos acerca de las instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria; gastos comunes y reglamento de copropiedad

2.- contenidos:

- Instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria: Municipios, Serviu, Gobernaciones, Juzgados de policía local.
- Gastos comunes
- Reglamento de copropiedad

3.- Materiales:

- maquina de transparencias
- transparencias
- 3 regalos sorpresa, para los ganadores de cada grupo de la sesión anterior. (pueden ser un paquete de dulces, galletas, etc.)
- café y té
- azúcar
- vasos térmicos
- agua caliente
- palitos de helado
- galletas (opcional)

4.- Actividades:

a.- Apertura de la sesión:

- bienvenida
- breve resumen de lo pasado la sesión anterior
- entrega de los premios a los ganadores del concurso de la dinámica de conocimiento pasada.

b.- Exposición de los contenidos:

Entregar los contenidos de una forma clara y precisa,

ejemplificando cada vez que se pueda y apoyándose en la maquina de transparencias. Cuando se llegue al tema de los gastos comunes, el ejecutor tendrá sumo cuidado en tratar el tema, ya que este es motivo de conflictos y disgustos por parte de los copropietarios, por ello se debe dejar que realicen algunos comentarios adversos, y a través de la técnica de la confrontación y ejemplificación darles a entender el tema.

c.- refrigerio:

servir el te o café a los asistentes, estimulando la colaboración de ellos mismos, cuidar de que no se pierda el clima de trabajo y volver a comenzar con la actividad siguiente.

d.- Plenario: Hacer mayor hincapié en el tema de los gastos comunes. Aclaración de dudas e inquietudes.

e.- Entrega material socio-educativo: (ver anexo material socio-educativo sesión nº4)

f.- Cierre.-

Sesión nº5:

1.- Objetivos:

Entregar elementos socio-educativos acerca de la seguridad de los condominios y elementos acerca del cuidado y mantención de los departamentos.

2.- Contenidos:

- Seguridad de los condominios
- Adecuada mantención de los departamentos

3.- Recursos Materiales:

- Maquina de transparencias
- transparencias

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL
BIBLIOTECA

- material socio-educativo
- Guía de cuidado y mantenimiento del departamento SERVIU (opcional)

4.- Actividades:

a.- apertura:

- bienvenida
- síntesis de la sesión anterior

b.- Exposición de los contenidos:

c.- Plenario

d.- Entrega material socio-educativo: (ver anexo material socio-educativo sesión nº5)

e.- Cierre

MODULO N°2: "Organizando nuestra comunidad"

1.- Aspectos iniciales:

Para dar curso a la segunda parte del modelo, correspondiente a la fase de organización, como es evidente se debe haber participado en el modulo nº2. Sin embargo, si no es así, el modelo contempla esta situación, y debido a la naturaleza misma del trabajo no se puede excluir a los demás copropietarios que no asistieron, aquí es importante precisar que el trabajo realizado con los asignatarios en la primera fase, es crucial ya que son estos los que deben transmitir los conocimientos sobre el tema a sus vecinos.

Esta fase promocional que permite organizar a la comunidad debe ser efectuada con gran certeza, no perdiendo nunca de vista la etapa motivacional que siempre decae al final de todo proceso.

Para cumplir con este modulo no sólo es necesario que existan interesados en el tema, sino que también se cumplan con los quórum de asistencia exigidos por ley para las actividades (asambleas).

Sesión de Organización del modulo 2

1.- Objetivos:

" Posibilitar a los copropietarios de las poblaciones de condominios sociales a organizarse respecto a la ley 19,537 "

2.- contenidos:

- síntesis general del modulo °1,
- análisis general de los resultados del cuestionario después
- preparación de la próxima sesión para la elección del comité de administración, por parte de los vecinos
- definición aspectos operativos:
- lista de asignatarios del condominio social con el que trabaja.

3.- Materiales:

- papelografo
- plumones

4. Especificaciones:

En esta sesión se debe dejar a que los miembros de la comunidad y lideres naturales propongan ideas acerca de como efectuar la asamblea de elección del comité de administración,

procurando de limitarse sólo a asesorar, dejando siempre las autonomía de los vecinos. En esta sesión debe quedar claro el día la hora de la primera citación a asamblea extraordinaria dentro de los plazos que fija la ley y los quórum exigidos para su aprobación. Es importante estimular a los vecinos a que propongan actividades para motivar a los demás copropietarios a organizarse respecto a la ley y asuman como suya la posibilidad de convocar a sus vecinos.

También se le puede proponer a los copropietarios que desarrollen una actividad promocional para los demás vecinos sobre la ley 19.537. Es importante dejar claro que es tan sólo una propuesta y que si los vecinos la acogen y lo encuentran factibles de realizar, se hará, para ello se puede proponer una tarde recreativa de la población, con el fin de invitar e informar a los asistentes, pudiendo organizarse una tarde de fútbol, juegos , etc. a la vez que se entreguen las invitaciones y dípticos promocionales

5. Actividades:

a. Apertura de la sesión:

- saludo a los copropietarios
- dinámica de animación
- breve exposición contenidos a tratar

b.- Exposición de los contenidos a tratar:

- Elección de comité de administración
- Realización primera asamblea ordinaria:
citación redactarla, fijar día de la semana para la elección.

- organización operativa de la primera sesión.
- propuesta de actividad (opcional)
- Designación de responsabilidades

c.- Refrigerio:

como es una sesión de organización el refrigerio se puede servir en conjunto con la exposición de contenidos, aprovechando más la espontaneidad de los asistente para la propuesta y responsabilización de actividades.

d.- Cierre final:

- Análisis de las ventajas de acogerse a la ley.
- Síntesis de la organización de la 1° asamblea ordinaria despedida.

Sesión n°1:

1.- objetivo:

"Conformar el Comité de Administración correspondiente al condominio social".

2.- Contenidos:

Al entregar contenidos en esta sesión, se deben focalizar principalmente en torno a la conformación, atribuciones y responsabilidades del comité.

3.- Materiales:

Dependen de como se haya organizado el grupo, si la elección es a mano alzada:

papelografos
plumones

Si la elección es secreta rectángulo de hoja de papel, lápices y caja de zapatos (imitar una urna).

en ambas situaciones, además:

- lista de asignatarios total población
- libro de actas
- Ley 19537 y reglamento tipo para condominios sociales
- refrigerio.
- Material de apoyo elaborado para el tema tratado.

4.- Actividades:

a.- Apertura de la sesión

- bienvenida por parte de una comisión que conforma la organización de la asamblea

b.- desarrollo de la asamblea : exposición de los objetivos de la reunión y convocatoria

dejar que los mismos copropietarios desarrollen la asamblea, interviniendo sólo cuando sea necesario.

Comprobación si se cuenta con el quórum suficiente para poder desarrollar la asamblea.

en caso de quórum favorable:

designación de candidatos

votación

elección presidente del comité

D.- Plenario, realizado por el comité de administración recién electo.

e.- Fijación de la próxima sesión por parte de la asamblea de copropietarios. y forma de presentarse a la comunidad toda a través de una carta afiches, etc.

f.- Cierre final: análisis general.

En el caso de que no se contare con el quórum suficiente para realizar la sesión, esta deberá repetirse según la forma establecida por ley, analizando la estrategia de motivación y convocatoria para que los vecinos participen .

Sesión n°2:

1.- Objetivo: "Promover la creación del reglamento de copropiedad inmobiliaria en la comunidad de copropietarios del condominio social".

2.- Tema a abordar:

- Elaboración del reglamento de copropiedad

3.- Materiales:

papelografos

plumones

maquina de transparencias

transparencias de reglamento tipo para condominios sociales

block hoja de sugerencias

refrigerio

4.- Actividades:

a.- Apertura de la sesión:

- Saludo del comité de administración a asistentes

- lectura del acta de la sesión anterior

b.- Desarrollo de la sesión:

- Importancia del reglamento de copropiedad, utilidades ventajas.

- Reglamento tipo de condominios sociales,

- modificaciones

c.- Análisis grupal:

- Analizar con los copropietarios la magnitud de la elaboración del reglamento y el significado operativo en la calidad de vida del individuo y su familia.

Análisis de las ventajas y desventajas.

d.- Propuesta de trabajo para la redacción del reglamento de copropiedad:

En este punto se aconseja que la manera más eficaz para la redacción del reglamento es entregar a cada vecino una hoja de sugerencias para que coloque lo que desee que se incluya en el reglamento, esto distribuido por un representante de cada block.

Una vez estipulado el plazo de entrega el comité deberá sistematizar las propuestas y elaborar un reglamento tentativo para su aprobación por parte de la asamblea.-

e.- fijar día y hora para la aprobación del reglamento, se aconseja un lapso no superior a dos semanas.-

f.- Cierre:

- síntesis sesión
- despedida
- designación de responsabilidades

Sesión n° 3:

1.- **Objetivo:** "Presentación del reglamento de copropiedad provisorio elaborado por el comité de administración , a los copropietarios del condominio social".

2.- **contenidos:**

- Revisión y redacción del reglamento provisorio

3.- **Materiales:**

papelografos

plumones

maquina de transparencias

transparencias de reglamento tipo para condominios sociales

4.- **Actividades:**

a.- Apertura de la sesión:

- Saludo del comité de administración a asistentes
- lectura del acta de la sesión anterior

b.- Desarrollo de la sesión:

- lectura del reglamento provisional de copropiedad.
- modificaciones de los vecinos al reglamento
- nuevas sugerencias a incorporar

c.- Análisis grupal:

- Analizar con los copropietarios las modificaciones y aportes, con el fin de llegar a un consenso para el reglamento final.

d.- fijar día y hora para la aprobación del reglamento, se aconseja un lapso no superior a una semana.

f.- Cierre:

- síntesis sesión
- despedida
- asignación de responsabilidades

Sesión n°4:

1.- Objetivo: "Aprobación del reglamento de copropiedad inmobiliaria del condominio social".

2.- Tema a abordar:

- Aprobación del reglamento de copropiedad

3.- Materiales:

papelografos

plumones

maquina de transparencias

transparencias de reglamento tipo para condominios sociales

lista de asignatarios del condominio

lápices

hojas rectangulares

caja de cartón forrado para semejar una urna

4.- Actividades:

a.- Apertura de la sesión:

- Saludo del comité de administración a asistentes
- lectura del acta de la sesión anterior

b.- Desarrollo de la sesión:

Lectura del reglamento final a los copropietarios, para su aprobación . en el caso de que se presentaran reclamos tratar de llegar a un consenso en la misma instancia, de no ser así, transformar la sesión en análisis del reglamento y postergar la sesión para la próxima semana, esto es importante ya que debido a la importancia dl reglamento en la comunidad este no debe ser motivo de conflictos.

- Inscripción de los copropietarios para votar
- Votaciones
- Cuento de votos, es importante que cuente con los quorum establecidos por ley, de no ser así se deberá fijar una nueva sesión para la aprobación tomando en cuenta el plazo que estipula la ley 19537.

- Aprobación rechazo del reglamento
- Reglamento tipo de condominios sociales, modificaciones

C.- Análisis grupal:

- Analizar con los copropietarios la importancia en la vida comunitaria del contar con el reglamento de copropiedad y el significado operativo en la vida diaria de los copropietarios familia.

Análisis de las ventajas y desventajas.

- Clausura:

Sesión n° 5

Esta sesión esta dirigida a los miembros del comité de administración, y su finalidad es asesorar técnicamente al comité de Administración, en lo que respecta a la ley y su reglamento.

Por ello se debe efectuar una asesoría técnico social y jurídica especializada.

EVALUACIÓN

1.- INTRODUCCION :

El proceso de evaluación que se presenta a continuación se analizará a través de la evaluación del proceso administrativo a través del cual éste se desarrolló: la evaluación individual de cada proyecto en base a los objetivos generales y específicos conjuntamente a las técnicas, recursos y tiempo requerido para cada uno de ellos, convergiendo así en la evaluación del programa, en base a los Criterios Evaluativos de Briones, como también una evaluación en cuanto al proceso metodológico.

2.- EVALUACION DEL OBJETIVO GENERAL:

"Contribuir a la superación del problema del deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios de la provincia de Quillota, a través de la capacitación y organización de los asignatarios o jefes de hogar de poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C en base a la Ley 19.537, facilitando a su vez la interacción entre éstos y las entidades que tienen competencia en el tema."

En consideración a la información obtenida en base al diagnóstico efectuado, que estableció un deficiente funcionamiento en las comunidades de copropietarios de poblaciones asignatarias de SERVIU en la provincia de Quillota, es que se determinó la necesidad de implementar cursos de acción dirigidos a capacitar a los integrantes de las poblaciones beneficiarias del Programa, entregándoles elementos socio-educativos que les permitiera conocer la Ley 19.537 que los rige, organizándose efectivamente en torno a ésta, como también favorecer la interacción entre éstos individuos y las instituciones que de acuerdo a la legislación poseen directa responsabilidad en el tema.

En relación a lo expuesto y a los resultados logrados en las acciones anteriormente descritas es que el objetivo general planteado se considera definido correctamente, al incorporar los elementos básicos que favorecen la superación del problema propuesto, siendo alcanzado de manera óptima.

3.- EVALUACION DEL PROCESO ADMINISTRATIVO:

A continuación se evaluarán las etapas del proceso administrativo, presentes en el proceso:

Etapa organizadora:

Esta etapa permitió poner en orden los esfuerzos del equipo seminarista, distribuyendo y ordenando las actividades necesarias a realizar para el logro de cada proyecto, disponiéndolas según quién debía desempeñarlas, mediante la planificación detallada de acciones, contando a su vez con un adecuado sistema de comunicación que permitió la mantención de una coordinación sistemática y adecuada.

Por otro lado, la división del tiempo de trabajo en acciones parciales permitió optimizar los recursos humanos materiales y financieros como el tiempo en que se desarrolló cada una de las acciones, obteniéndose de este modo un nivel positivo de operatividad, desarrollando con eficacia y eficiencia la labor propuesta.

Etapa de Dirección:

Importante fase, en donde el equipo seminarista integró las acciones a realizar a través de la toma de decisiones individuales y grupales, brindando a su vez autonomía a cada integrante, dentro de un marco de trabajo común y objetivos compartidos.

De acuerdo a lo descrito la dirección intergrupala se desarrolló dentro de un ámbito democrático con un nivel decisonal igualitario facilitándose de esta forma el máximo de participación dentro de éste.

Por último el sistema de comunicación directa y permanente desarrollado al interior del grupo, permitió que la información llegará de manera oportuna a todos los miembros, favoreciendo de este modo la toma de decisiones planificadas como aquellas que surgieron producto de la situación real visualizada en cada población beneficiaria del Programa.

Etapa de Coordinación:

Esta fase presente y desarrollada durante todo el programa revistió de gran importancia, ya que a través de ésta, se pudo sincronizar positivamente los esfuerzos del grupo en pos de los objetivos propuestos. Dicha coordinación que se llevó a cabo, tanto intra como extra institucional, se considera altamente productiva, ya que, mediante ésta y los adecuados canales de comunicación existentes durante toda la intervención, permitieron que las acciones realizadas en las reuniones grupales, con el equipo social de la Delegación Provincial del SERVIU Quillota y las instituciones y profesionales participantes de las sesiones efectuadas, favorecieron el adecuado desarrollo de los proyectos propuestos, gestionando los recursos necesarios para éstos y superando con antelación los imprevistos y dificultades presentadas.

Etapa de Evaluación y Control:

Durante la intervención esta fase de gran relevancia permitió verificar el cumplimiento de las acciones y/o actividades orientadas a los objetivos propuestos; descubriendo las desviaciones presentadas en relación a lo programado favoreciendo de este modo su atingente corrección, como también el cumplimiento en relación al tiempo propuesto.

A su vez las reuniones establecidas con el Docente Guía, permitieron una correcta retroalimentación de las acciones ejecutadas, facilitando al equipo seminarista la consecución de la meta establecida.

Para cada proyecto se emplearon instrumentos de medición y control como:

- Tabla Gantt.
- Tabla de Asistencia.
- Test ANTES-DESPUES.
- Crónicas.

4.- EVALUACION DEL TIEMPO:

Para la aplicación del programa se planificaron cuatro meses, plazo en el cual, se implementaron las actividades para cada proyecto, sin embargo se debe mencionar que algunas de las actividades, que serán especificadas más adelante, por razones no relacionadas al tema tratado y en una población específica en donde se intervino, se vieron retrasadas en su ejecución, no obstante, como se ha señalado esto no dificultó la realización de lo planificado en el tiempo propuesto.

A continuación se evaluarán los objetivos específicos del Programa a partir de los cuales se extrajeron los tres proyectos orientados a favorecer la solución de la problemática.

Se debe destacar en este punto que de acuerdo a lo programado la aplicación de los dos primeros proyectos, estaba dirigida, separadamente, a asignatarios pertenecientes a tres poblaciones distintas, estableciéndose, sin embargo, los mismos objetivos para cada una de ellas. En relación a lo expuesto, y como resulta evidente en toda acción social, el comportamiento de éstas respondió a la realidades diferentes, presentándose por lo tanto la evaluación correspondiente a cada una de las poblaciones en que se realizó la acción.

5.- EVALUACIÓN POR PROYECTOS:

PROYECTO N°1: Taller Socio-educativo "Aprendiendo a Conocer la Ley 19.537, que rige nuestra Comunidad".

Población "Villa Lorca"

El Objetivo General del proyecto se refirió a: Favorecer el conocimiento de la Ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C, en la Provincia de Quillota.

El proyecto contempla como primer objetivo específico el motivar e informar a las comunidades de copropietarios de la población "Villa Lorca" acerca del trabajo a realizar y la importancia que éste reviste.

Luego de ejecutar las acciones destinadas a la obtención de este objetivo, se puede decir que este fue logrado, ya que mediante las acciones efectuadas el equipo seminarista obtuvo los siguientes resultados:

- ◆ Se elaboraron invitaciones y afiches para fines promocionales acerca de la labor a realizada en la comunidad.

- ◆ Se motivó a los integrantes de la población "Villa Lorca" a participar en las sesiones socio-educativas referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria para las cuales fue confeccionado el material, siendo los propios destinatarios del proyecto los que estipularon el día y horario en que se realizaron las sesiones, comprometiéndose a distribuir afiches e invitaciones alusivos a éstas.

El segundo objetivo específico planteado para este proyecto se refirió a entregar elementos socio-educativos referidos a la ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a la población "Villa Lorca" correspondiente a viviendas básicas Tipo C, modalidad SERVIU.

En relación a éste se puede decir que mediante la ejecución de la totalidad de las actividades planificadas para su cumplimiento se obtuvieron los siguientes resultados:

- ◆ Se realizó una exhaustiva revisión bibliográfica en relación al tema, lo que permitió la obtención de información atinente y contextualizada a la temática tratado.
- ◆ La información recogida fue sistematizada y distribuida en cuatro didácticas sesiones de acuerdo a los Títulos y Artículos integrantes de la ley 19.537, focalizando en aquellos aspectos más relevantes a abordar en la población en que se intervino.
- ◆ Mediante las sesiones realizadas se entregó la totalidad de elementos socio-educativos preparados acerca de la ley 19.537.
- ◆ Las sesiones de capacitación efectuadas resultaron altamente motivantes para los asistentes de esta población, situación denotada en la iniciativa de éstos al crear afiches para ser desplegados en la población y un slogan denominado "Vecino aprovecha la ley de copropiedad que nuestra villa surgirá", lo que demuestra el interés de los asistentes, quienes demostraron durante las actividades su positiva disposición ante el tema tratado, entendiendo que ello venía a establecer normas claras de convivencia y administración de bienes y espacios comunes de los cuales todos tienen derechos y obligaciones.

El tercer objetivo específico señalado referente a: Contribuir a habilitar a los asignatarios de la población "Villa Lorca" en la conservación, seguridad y hornato de sus condominios, también se considera logrado, ya que:

- ◆ Mediante la actividad efectuada para su cumplimiento, se entregaron elementos socioeducativos orientados a la mantención y cuidado de los departamentos.

- ◆ A su vez durante la última sesión programada para éste proyecto los asistentes bajo su iniciativa decidieron realizar una actividad de promoción en torno a la ley 19.537, destinada a aquellos vecinos que no participaron de las jornadas de capacitación, ya que para el segundo proyecto era importante su presencia, aprovechando dicha oportunidad para invitarlos a la primera asamblea de copropietarios y explicar de manera global los contenidos entregados durante la capacitación. Actividad que cumplió el objetivo propuesto.

En cuanto a la asistencia obtenida durante la intervención, se puede decir que, ésta se mantuvo constante durante toda la intervención, hecho que denota el interés mantenido por los miembros de la población ante la temática abordada.

A continuación se expone la asistencia concerniente a las sesiones socio-educativas, correspondientes al Proyecto N°1:

Registro de asistencia de las sesiones de capacitación
Población "Villa Lorca".

Sesiones	Sesión 1	Sesión 2	Sesión 3	Sesión 4	Sesión 5
Asistentes	43	42	45	43	46

Los elementos socio-educativos entregados fueron internalizados de manera adecuada por los asistentes a las sesiones de capacitación, ya que, de acuerdo al test ANTES aplicado a 20 asistentes durante la primera sesión la totalidad de éstos respondieron dentro de la categoría "malo", es decir conocían tres o menos elementos de la ley. Situación que denotó un importante cambio, ya que, al aplicarse el test DESPUES presentó del total aplicado un total de 17 test categorizados dentro de lo considerado "bueno", es decir, respondieron de manera correcta de 7 a 10 preguntas, ubicándose dentro de la categoría "bueno", siendo los 3 restantes "regulares", o sea contestaron de 4 a 6 preguntas en forma positiva.

En cuanto a las técnicas utilizadas en este proyecto, se considera que éstas respondieron satisfactoriamente a los requerimientos que implicó la acción profesional efectuada, ya que por medio de entrevistas informales, recolección de datos, observación, síntesis entre otras el equipo seminarista pudo elaborar material adecuado a los requerimientos de las sesiones, orientándose a los aspectos que contenían mayor relevancia. A su vez la elección y aplicación adecuada de las técnicas profesionales durante las sesiones permitió a los asistentes focalizar en aquellos elementos que les parecían más interesantes, explicando clarificando y analizando conjuntamente los contenidos abordados.

Cabe destacar que además de las técnicas mencionadas el uso constante de la motivación durante las sesiones permitió el interés y atención constante de los asistentes durante las sesiones.

En relación a los recursos materiales, humanos y financieros, se puede decir que éstos estuvieron disponibles oportunamente en la calidad y cantidad suficientes a las necesidades del proyecto, producto de las gestiones realizadas por el equipo seminarista tanto intra como extrainstitucional en este caso específico de la consecución del lugar en donde se realizaron las actividades.

Por último en relación al tiempo de ejecución, se puede señalar que existió total concordancia entre lo programado y lo ejecutado para cada una de las actividades programadas, esto lo podemos apreciar en la tabla gantt siguiente:

TABLA GANTT

Población Villa Lorca Proyecto n°1

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS											
	Julio		Agosto				Septiembre				Oct.	
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	
Act. 1		*										
		-										
Act. 2			*									
			-									
Act. 3	*											
	-											
Act. 4		*										
		-										
Act. 5					*							
					-							
Act. 6						*						
						-						
Act. 7							*					
							-					
Act. 8								*				
								-				
Act. 9											*	
											-	

* = Tiempo Programado

- = Tiempo real

Población "Los Aromos"

El Objetivo General del proyecto se refirió a: Entregar elementos socio-educativos referidos a la Ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque", todas correspondientes a viviendas básicas tipo C modalidad SERVIU, para que éstos incorporen los conceptos y manejen el conocimiento referente a dicha legislación.

El proyecto contempló como *primer objetivo específico* el motivar e informar a las comunidades de copropietarios de la población "Los Aromos" acerca del trabajo a realizar y la importancia que éste reviste.

Mediante las acciones efectuadas se puede señalar que el objetivo fue logrado, ya que mediante las acciones ejecutadas destinadas a los integrantes de la población se obtuvo que:

- ◆ Se elaboraron adecuadamente invitaciones y afiches que promocionaron e informaron acerca de la labor a realizar en la comunidad.
- ◆ Se motivó a los integrantes de la población "Los Aromos", quienes manifestaron su intención de participar en las sesiones socio-educativas referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria, entendiéndolo que la labor a efectuar los capacitaría en torno a una nueva legislación a la cual ya estaban sujetos. A su vez los propios destinatarios del proyecto estipularon el día y horario en que se realizaron las sesiones, comprometiéndose a distribuir afiches e invitaciones alusivos a éstas.

En relación al segundo objetivo específico propuesto para este proyecto orientado a entregar elementos socio-educativos referidos a la ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a la población "Los Aromos" correspondiente a viviendas básicas Tipo C, modalidad SERVIU. Se considera alcanzado de manera satisfactoria, puesto que:

- ◆ Se realizó una completa e integradora revisión bibliográfica referida al tema tratado, lo que permitió la obtención de contenidos atingentes y contextualizados a la temática abordada en la población en donde se intervino.
- ◆ El material socio-educativo confeccionado en base a la información recopilada resultó claro y directo, distribuido adecuadamente en cuatro sesiones en las que se incorporó los elementos de la ley más relevantes adecuándose a la realidad de los integrantes de la población a la cual estaban dirigidos.
- ◆ Mediante las sesiones realizadas se entregó la totalidad de elementos socio-educativos preparados acerca de la ley 19.537.

Se debe destacar que la intervención del equipo seminarista debió adecuarse a la realidad vivenciada por esta comunidad, ya que existió una clara dificultad al aplicar las acciones correspondientes a este proyecto, debido a la intromisión constante durante las dos primeras sesiones por parte de la Junta de Vecinos, más específicamente de su presidente, quien visualizó esta ley como un obstáculo del poder ejercido por su organización. Lo descrito se vio reflejado en la prohibición que éste hiciera a los copropietarios a participar de las actividades programadas, como también a la desvirtuación que hiciera de la legislación en reuniones de la Junta de Vecinos.

A raíz de lo expuesto la acción del equipo seminarista se considera adecuada, ya que su plan de contingencia permitió la pronta adecuación de las acciones programadas a la nueva realidad. Permitiendo clarificar la situación tanto a los vecinos como a sus dirigentes, incorporando a éstos últimos al trabajo realizado, transformándolos así de elementos negativos a la labor efectuada a un factor positivo que facilitó la intervención en pro a los objetivos propuestos, ya que, mediante un trabajo coordinado efectuada las reuniones fueron respaldadas por la organización, favoreciendo la constante asistencia mantenida por los beneficiarios del proyecto.

El tercer objetivo específico señalado referente a Contribuir a habilitar a los asignatarios de la población "Los Aromos" en la conservación, seguridad y hornato de sus condominios, también se considera logrado ya que:

- ◆ Mediante la actividad efectuada para su cumplimiento, se entregaron elementos socioeducativos orientados a la mantención y cuidado de sus unidades.
- ◆ Por último la sesión propuesta por las alumnas destinada a promover la ley de copropiedad al resto de los copropietarios no asistentes a las sesiones de capacitación, fue acogida positivamente por los asistentes, quienes se hicieron participes de ésta, responsabilizándose en su ejecución, denotando así un alto interés en la temática abordada.
- ◆ La asistencia presentada por los integrantes de esta población, exceptuando la sesión 2 que como se expuso respondió a una situación específica planteada por la junta de vecinos, fue constante. Situación que se considera altamente positiva, producto de la situación vivenciada por esta comunidad, en la que existió una intervención constante de la organización anteriormente mencionada, sin embargo, las acciones realizadas por el equipo seminarista permitieron mantener el interés y motivación de los asignatarios ante el tema tratado.

A continuación se presenta la asistencia presentada por los beneficiarios del proyecto.

Registro de asistencia de las sesiones de capacitación
Población "Los Aromos".

Sesiones	Sesión 1	Sesión 2	Sesión 3	Sesión 4	Sesión 5
Asistentes	42	18	45	43	44

Los elementos socio-educativos entregados fueron entregados de manera íntegra, internalizados además de manera adecuada por los asistentes a las sesiones de capacitación, ya que, de acuerdo al test ANTES aplicado a 20 personas, la totalidad de éstos se encontró dentro de la categoría "malo", es decir, contestaron 3 o menos preguntas de manera correcta, situación que se vio modificada en el test DESPUES, en el que 14 respondieron entre 7 y 10 preguntas acertadas, categorizándose como "bueno", los 6 restantes, en tanto, se ubicaron dentro de lo comprendido como "regular" referido a responder entre 4 y 6 respuestas en forma positiva.

En lo referente a las técnicas aplicadas en este proyecto, se considera que su utilización fue óptima, ya que mediante la recolección de datos, síntesis, análisis grupal, entrevistas informales entre otras, las alumnas recogieron información actualizada, para posteriormente elaborar el material socio-educativo enfocando los contenidos obtenidos a los aspectos que revestían mayor importancia. Así mismo las técnicas dispuestas para la entrega de contenidos: clarificación, gráficas, visuales, explicativas etc, favorecieron la didáctica exposición y su adecuada internalización, permitiendo a su vez la reflexión y discusión grupal tan rica para nuestra intervención profesional. No se debe dejar de mencionar el sistemático uso de la motivación a través de la cual los beneficiarios se mantuvieron interesados e incorporados a los temas abordados.

Los recursos materiales, humanos y financieros, en tanto, respondieron a las exigencias establecidas para la ejecución del proyecto, concordando en calidad y cantidad con lo programado. Se debe hacer mención en este sentido que las acciones efectuadas por las alumnas seminaristas optimizaron satisfactoriamente la utilización de éstos.

En relación al tiempo de ejecución, se puede señalar que debido a las múltiples actividades programadas por la Junta de Vecinos perteneciente a la población "Los Aromos", las acciones programadas se vieron retrasadas, sin embargo, la oportuna acción efectuada por el equipo seminarista permitió, pese a lo descrito, desarrollar el proyecto de manera acorde a lo programado, retrasándose la finalización de éste sólo en una semana.

TABLA GANTT
Población los Aromos Proyecto n°1

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS											
	Julio		Agosto				Septiembre				Oct.	
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	
Act. 1		*										
		—										
Act. 2			*									
				—								
Act. 3	*											
	—											
Act. 4		*										
		—										
Act. 5					*							
					—							
Act. 6						*						
						—						
Act. 7							*					
							—					
Act. 8								*				
								—				
Act. 9											*	
											—	

* = Tiempo Programado
— = Tiempo real

Población "El Bosque".

El Objetivo General del proyecto se refirió a: Favorecer el conocimiento de la Ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C, en la provincia de Quillota.

El proyecto contempla como primer objetivo específico el motivar e informar a las comunidades de copropietarios de la población "El Bosque" acerca del trabajo a realizar y la importancia que éste reviste.

Luego de ejecutar las acciones destinadas a la obtención de este objetivo, se puede decir que este logrado adecuadamente, ya que a través de las acciones efectuadas el equipo seminarista obtuvo los siguientes resultados:

- ◆ Se elaboraron invitaciones y afiches para fines promocionales acerca de la labor a realizar en la comunidad.
- ◆ Se realizaron acciones promocionales para motivar a los integrantes de la población "El Bosque" a participar en las sesiones socio-educativas referentes a la ley de copropiedad inmobiliaria para las cuales fue confeccionado el material, los vecinos en las primeras sesiones asistieron mayormente, estipulando el día y horario en que se realizarían las sesiones, siendo la Junta de Vecinos la que se ofreció a distribuir afiches e invitaciones alusivos a éstas.

El segundo objetivo específico planteado para este proyecto se refirió a entregar elementos socio-educativos referidos a la ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a la población "El Bosque" correspondiente a viviendas básicas Tipo C, modalidad SERVIU.

En relación a éste se puede decir que mediante la ejecución de la totalidad de las actividades planificadas para su cumplimiento se obtuvieron los siguientes resultados:

- ◆ Se realizó una exhaustiva revisión bibliográfica en relación al tema, lo que permitió la obtención de información

atingente y contextualizada a la temática tratado.

- ◆ La información recogida fue sistematizada y distribuida en cuatro didácticas sesiones de acuerdo a los Títulos y Artículos integrantes de la Ley 19.537, focalizando en aquellos aspectos más relevantes a abordar en la población en que se intervino.

- ◆ Mediante las sesiones realizadas se entregó la totalidad de elementos socio-educativos preparados acerca de la ley 19.537. No obstante, debido a la baja asistencia de los beneficiarios del proyecto, esta entrega de conocimientos se limitó sólo a representantes por blocks, al no haber real interés de los vecinos restantes al sentirse amenazados por la ley. Debemos recordar que esta población, es anterior a la vigencia de la actual legislación y que a raíz de lo expuesto las problemáticas que ésta previene ya están presentes y arraigadas hace años en la población, lo que hace muy difícil la intervención ante esta situación.

- ◆ Las sesiones de capacitación efectuadas fueron a un grupo limitado de personas, las que representaban a cada block, en razón a la optimización de recursos, esfuerzos y la capacidad de respuesta de la población intervenida, de esta forma, se deja capacitado a un grupo específico capaz de replicar los contenidos una vez que ello fuera necesario.

Este grupo asumió una disposición positiva ante el tema tratado, entendiendo que ello establecía normas claras de convivencia y administración de bienes y espacios comunes ante los cuales todos tienen derechos y obligaciones.

A continuación se presenta la asistencia presentada por los integrantes de la comunidad.

Registro de asistencia de las sesiones de capacitación
Población "El Bosque".

Sesiones	Sesión 1	Sesión 2	Sesión 3	Sesión 4	Sesión 5
Asistentes	31	16	15	14	15

El tercer objetivo específico señalado referente a Contribuir a habilitar a los asignatarios de la población "El bosque" en la conservación, seguridad y hornato de sus condominios, también se considera logrado, ya que mediante la actividad efectuada para su cumplimiento, se entregaron elementos socioeducativos orientados a la mantención y cuidado de los departamentos.

Los elementos socio-educativos entregados fueron internalizados de manera adecuada por los asistentes a las sesiones de capacitación, ya que, en el test "antes" aplicado de un total de 20 sujetos, la totalidad de éstos se encontraron dentro de la categoría "malo", correspondiente a 3 o menos respuestas correctas, situación que se vio superada, ya que en el test "después" aplicado a los 15 representantes de blocks (pertenecientes a la muestra inicial) 13 de ellos se encontraron dentro de la categoría "bueno", de 7 a 10 respuestas acertadas, y 2 correspondientes a la categoría "regular" de 4 a 6 respuestas positivas.

En cuanto a las técnicas utilizadas en este proyecto, se considera que éstas respondieron satisfactoriamente a los requerimientos que implicó la acción profesional efectuada, ya que por medio de entrevistas informales, recolección de datos, observación, síntesis entre otras el equipo seminarista pudo elaborar material adecuado a los requerimientos de las sesiones, orientándose a los aspectos que contenían mayor relevancia. A su vez la elección y aplicación adecuada de las técnicas profesionales durante las sesiones permitió a los asistentes focalizar en aquellos elementos que les parecían más interesantes, explicando clarificando y analizando conjuntamente los contenidos abordados.

Cabe destacar que además de las técnicas mencionadas el uso constante de la motivación durante las sesiones permitió el interés y atención constante de los representantes por blocks asistentes a las sesiones.

En relación a los recursos materiales, humanos y financieros, se puede decir que éstos estuvieron disponibles oportunamente en la calidad y cantidad suficientes adecuándose

a las necesidades del proyecto, ello se vio favorecido por las gestiones realizadas por el equipo seminarista tanto intra como extrainstitucional, ya as para el material con el que se trabajó, como del espacio físico en donde se efectúo.

Por último en relación al tiempo de ejecución, se puede señalar que existió total concordancia entre lo programado y lo ejecutado para cada una de las actividades programadas.

TABLA GANTT

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS											
	Julio		Agosto				Septiembre				Oct.	
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
Act. 1		*										
		—										
Act. 2			*									
				—								
Act. 3	*											
	—											
Act. 4		*										
		—										
Act. 5					*							
						—						
Act. 6						*						
								—				
Act. 7							*					
									—			
Act. 8								*				
										—		
Act. 9										*		
											—	

* = Tiempo Programado

— = Tiempo real

Como se mencionó anteriormente los resultados presentados en cada población son claramente distintos.

En relación a lo descrito, se aprecia en la primera comunidad expuesta, correspondiente a "Villa Lorca", un manifiesto interés y motivación de sus integrantes ante los temas abordados durante las sesiones, analizando, contrastando y discutiendo cada uno de los tópicos más relevantes referentes a la realidad vivenciada en sus condominios, por otra parte existió aporte a las acciones profesionales efectuadas por parte de los asistentes, quienes fueron capaces de promover y responsabilizarse de una creativa actividad destinada a la difusión de la ley 19.537 como una forma de incluir a las actividades a aquellos vecinos no participantes de éstas. Por otra parte la segunda población intervenida correspondiente a "Los Aromos", la que si bien no estuvo exenta de motivación, la interferencia efectuada por la junta de vecinos afectó primeramente la entrega de contenidos (desvirtuando la información) y la asistencia de la segunda sesión. Situación que obligó a reorientar y reforzar los temas expuestos como también la labor estimuladora del equipo seminarista, quienes a su vez debieron actuar de manera más coordinada con dicha organización, pese a que los objetivos legales planteados para ésta son diferentes a los concernientes a la legislación estudiada. Diametralmente distinta fue lo acontecido en la población más antigua intervenida "El Bosque", la que desde la primera sesión demostró una menor asistencia que las anteriores, la que fuera declinando de manera sustantiva e hiciera necesaria la aplicación de un plan de contingencia, destinado principalmente a favorecer el conocimiento de la ley de copropiedad en la población pero a más largo plazo que el establecido para este programa. Interesante puede resultar la visión percibida por los asistentes de esta comunidad respecto a la legislación abordada, quienes pese a internalizar adecuadamente los conceptos, en reiteradas ocasiones manifestaron su disconformidad en lo establecido por ésta, especialmente en la administración de los bienes y espacios comunes, ya que, a pesar de ser utilizados, en algunos casos, de manera inadecuada (como se puede apreciar en el diagnóstico de este estudio), estaban presentes normas tácitas que eran respetadas entre los vecinos. Asimismo el desinterés se hizo

patente al momento de hacerse cargo de la actividad promocional, destinada a dar a conocer mediante paneles la temática abordada, aduciendo que la realización de otras actividades hacían difícil su ejecución, sin embargo hasta el momento en que se finalizó la realización del programa ésta no fue efectuada por los copropietarios de esta población.

De acuerdo a lo expuesto se señala que las diferencias resultantes hacen más rico el estudio, ya que, se visualizan una diversidad de situaciones, que permiten tener una visión más global de las poblaciones que se acogen a esta nueva ley.

PROYECTO N°2: "Organización de las comunidades de Copropietarios"

Población "Villa Lorca".

El objetivo general del proyecto consistió en: Favorecer el proceso organizativo de las comunidades de copropietarios de las poblaciones "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".

Es necesario recordar aquí que este proyecto no fue ejecutado en la población "El Bosque", la cual, debido a su específica realidad hizo imposible un trabajo profesional al respecto.

El objetivo específico propuesto para este proyecto se refiere a: Adiestrar en el manejo práctico de la Ley 19.537 a las poblaciones "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque", organizándolas en torno a los organismos establecidos por ésta.

En lo referente a este objetivo se señala que en la población "Villa Lorca", este fue logrado de manera adecuada, ya que mediante las actividades efectuadas, se obtuvo que:

- ◆ La información recolectada para el manejo práctico de los integrantes de esta población resultó acertada, permitiendo que éstos de manera atingente a los temas tratados pudieran experimentar de manera práctica el manejo de la legislación.
- ◆ Mediante las sesiones programadas los copropietarios a los cuales estaba dirigida la acción y la orientación profesional realizada, pudieron desarrollar las asambleas en forma correcta, en virtud a lo establecido por la ley 19.537.
- ◆ Se designó mediante asamblea ordinaria y conforme a lo establecido por la legislación el Comité de Administración, correspondiente a la comunidad de copropietarios.

- ♦ Se confeccionó en conformidad a las necesidades y requerimientos de los integrantes de la población "Villa Lorca" el reglamento de copropiedad inmobiliaria, acción que fue asesorada por el equipo seminarista y revisado conjuntamente por éstos y el asesor jurídico del SERVIU V Región.

Dicho reglamento fue aprobado en conformidad a los quórum establecidos por la ley en sesión extraordinaria.

Es importante indicar que las alumnas programaron actividades concernientes a la inscripción del Reglamento en el Conservador de Bienes Raíces, conjuntamente a la apertura de una cuenta de ahorros perteneciente al condominio, sin embargo dichas actividades no se pudieron llevar a cabo, debido al costo que éstas conllevaban, pese a ello, el equipo seminarista orientó al Comité de Administración en la gestión de recursos pertenecientes a fondos concursables para condominios sociales iniciados este año, que tiene entre sus finalidades entregar el financiamiento para la realización de dichas acciones.

En relación a las técnicas utilizadas se puede decir que estas resultaron acertadas, permitiendo una correcta recolección y elaboración de información, dirigiéndose a aquellos elementos que resultaron más relevantes para los temas tratados, como fue el caso del enfoque, análisis grupal etc. A su vez las técnicas utilizadas durante las sesiones, permitieron a los sujetos de intervención entender de manera adecuada el curso de éstas, planteando sus inquietudes, analizando en conjunto las situaciones presentadas, como orientando los contenidos a los intereses comunes dentro de sus condominios, refiriéndonos específicamente a la reflexión, discusión grupal, clarificación, análisis entre otras.

No se puede dejar de mencionar el estímulo, apoyo y motivación realizado durante toda la intervención, lo que resulta clave en el momento de efectuar un proyecto en el que los beneficiarios son claves en la realización práctica de cada una de las acciones programadas.

En cuanto a los recursos humanos y materiales, se puede decir que éstos fueron suficientes de acuerdo a las necesidades planteadas en este proyecto, sin embargo, en relación a los recursos financieros, éstos no respondieron a lo esperado, ya que, la inscripción legal de los organismos establecidos en la ley demandaban un alto costo, no obstante, la gestión realizada por el equipo seminarista orientada a la consecución de estos recursos mediante la orientación del Comité a la postulación de fondos dirigidos a los condominios sociales lo que planteó una nueva alternativa.

En relación a los tiempos programados para este proyecto se debe mencionar que existió un retraso correspondiente a una semana, lo que obedeció a los requerimientos de la asamblea que necesitó de una semana más para responder a los quórum establecidos por la ley para la conformación del Comité de Administración.

TABLA GANTT
Población Villa Lorca

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS								
	Sept.			Octubre			Noviembre		
	4	1	2	3	4	5	1	2	3
Act. 1	*								
	-								
Act. 2	*								
	-								
Act. 3		*							
		-							
Act. 4			*						
				-					
Act. 5				*					
				-					
Act. 6					*				
					-				
Act. 7							*		
								-	
Act. 8								*	
								-	
Act. 9				*					
				-					
Act. 10						*			
						-			

* = Tiempo Programado

- = Tiempo real

Población "Los Aromos".

El objetivo general del proyecto consistió en: Favorecer el proceso organizativo de las comunidades de copropietarios de las poblaciones "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".

El objetivo específico planteado para este proyecto se refiere a: Adiestrar en el manejo práctico de la Ley 19.537 a las poblaciones "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque", organizándolas en torno a los organismos establecidos por ésta.

En lo referente a este objetivo se señala que en la población "Los Aromos", este fue logrado, ya que mediante las acciones profesionales realizadas se obtuvo que:

- ◆ La información recogida por el equipo seminarista para el manejo práctico de los temas tratados por parte de los copropietarios integrantes de esta población, resultó acertada permitiendo que éstos, en conformidad a los contenidos entregados, pudieran experimentar de manera práctica el manejo de la Ley 19.537.
- ◆ Mediante las sesiones programadas y mediante la orientación profesional efectuada, pudieron desarrollar las asambleas en forma correcta, en virtud a lo establecido por la Ley 19.537.

Se debe señalar en este punto que las sesiones programadas para este proyecto debieron ser reorientadas por el equipo seminarista, producto de la realidad vivenciada por la población, la que estaba sobrecargada de actividades convocadas por la junta de vecinos, decidiéndose en conjunto con el Comité de Administración trabajar directamente con ellos, asesorándolo y orientando la realización de sus funciones para la confección del reglamento.

- ◆ Se designó mediante asamblea ordinaria y conforme a lo establecido por la legislación el Comité de Administración, correspondiente a la comunidad de copropietarios.

- ◆ Se confeccionó en conformidad a las necesidades y requerimientos de los integrantes de la población "Los Aromos" el reglamento de copropiedad inmobiliaria, acción que fue asesorada por el equipo seminarista y revisado conjuntamente por éstos y el asesor jurídico del SERVIU V Región.

Dicho reglamento fue aprobado en conformidad a los quórum establecidos por la ley en sesión extraordinaria.

Es importante indicar que el proyecto, al igual que en la población anteriormente mencionada, contaba dentro de su programación, actividades concernientes a la inscripción del Reglamento en el Conservador de Bienes Raíces y la apertura de una cuenta de ahorros perteneciente al condominio, sin embargo dichas actividades no se pudieron llevar a cabo, debido al costo que éstas conllevaban, pese a ello, el equipo seminarista orientó al Comité de Administración en la gestión de recursos pertenecientes a fondos concursables que tiene entre sus finalidades entregar el financiamiento para la realización de dichas acciones.

En cuanto a las técnicas utilizadas se puede decir que estas resultaron atingentes a las necesidades del proyecto, gracias a las cuales se realizó una correcta reunión y elaboración de información, orientándose a aquellos elementos más relevantes de los temas tratados, como fue el caso de la recolección de información, enfoque, análisis grupal, síntesis etc. A su vez las técnicas aplicadas durante las sesiones, hicieron posible que los beneficiarios entendieran de manera adecuada los contenidos prácticos de éstas, planteando dudas, analizando en conjunto las situaciones presentadas, como orientando los contenidos a los intereses comunes dentro de su condominio, refiriéndonos específicamente a la reflexión, discusión grupal, clarificación, análisis entre otras.

Es importante señalar que la motivación, estímulo y apoyo realizado por las alumnas durante toda la intervención, resultó fundamental en el momento de llevar a cabo el proyecto en el que los sujetos beneficiarios son claves en la materialización práctica de cada una de las acciones programadas.

En relación a los recursos humanos y materiales, se puede decir que éstos estuvieron disponibles de acuerdo a los requerimientos planteadas en este proyecto. Los recursos financieros, en tanto, no respondieron a lo esperado, debido al alto costo de la inscripción legal de los organismos, no obstante, la acción profesional realizada por el equipo seminarista, quienes coordinaron la gestión de éstos mediante la orientación del Comité a la postulación de fondos destinados a condominios sociales pudieron suplir en parte esta deficiencia, ya que si bien, al momento de la evaluación dichos recursos no habían sido entregados, se efectuó una tarea de asesoramiento adecuado dicho Comité de Administración para la consecución de éstos.

En relación a los tiempos programados para la ejecución del proyecto se puede decir que pese a las continuas actividades realizadas por la Junta de Vecinos de esta población, la modalidad de trabajo dispuesta por el equipo seminarista, favoreció que la realización de las actividades en pro de los objetivos propuestos en los tiempos programados.

TABLA GANTT Población Los Aromos

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS								
	Sept.		Octubre				Noviembre		
	4	1	2	3	4	5	1	2	3
Act. 1	*								
	—								
Act. 2	*								
	—								
Act. 3		*	—						
Act. 4			*	—					
Act. 5				*	—				
Act. 6					*		—		
Act. 7 V. Lorca Aromos							*	—	
Act. 8								*	—
Act. 9				*	—				
Act. 10						*	—		

* = Tiempo Programado
 — = Tiempo real

La conformación de los Comités de Administración establecidos por la ley se realizó en conformidad a lo establecido por ésta en las dos poblaciones a las cuales se orientó el proyecto. La confección del reglamento de copropiedad, en tanto, también respondió a lo estipulado en la legislación, sin embargo, la creación de este documento se realizó de acuerdo a dos modalidades de trabajo distintas, pero orientadas al mismo objetivo. En la población "Villa Lorca", se trabajó más directamente con los asignatarios, los que insistieron en incorporar al máximo de asistentes para la creación de dicho reglamento a través de las sesiones o en términos legales asambleas dispuestas para ello. Las acciones realizadas en "Los Aromos", por su parte, y debido a la situación expresa de sobrecargo de trabajo referente a actividades propuestas con antelación por la junta de vecinos, debió orientarse mayormente al Comité de Administración, quienes a través de hojas de sugerencias entregadas a cada copropietario, elaboraron con la asesoría del equipo seminarista su reglamento.

Se debe señalar que en ambos casos los Comités de Administración tomaron un rol preponderante en la ejecución de las acciones, responsabilizándose de cada una de las funciones establecidas por la ley, tomando en el transcurso del proyecto una autonomía que les permitió plantearse con autoridad y respeto ante instituciones municipales, de orden y ante el mismo SERVIU.

PROYECTO N° 3:

" Elaboración y Difusión de un Modelo Socio-educativo de organización de los condominios de comunidades de copropietarios asignatarios de viviendas sociales, referidas a la ley 19.537".

El Objetivo General del proyecto se refirió a: Elaborar y difundir el modelo socio-educativo de organización de los condominios de comunidades de asignatarios de viviendas sociales

El proyecto contempló como primer objetivo específico:

" Elaborar un modelo de intervención socio-educativo de organización, aplicable a los condominios de viviendas sociales, asignatarios del SERVIU V Región "

Luego de realizar la intervención profesional referida a la modalidad de trabajo consistente en la capacitación y organización en torno a la ley 19.537, de las comunidades de copropietarios de vivienda básica SERVIU tipo C, el equipo seminarista pudo sistematizar el modelo socio-educativo de trabajo, aplicado a las comunidades mencionadas y enriquecido por la etapa metodológica de la ejecución misma, en donde se pudo obtener una retroalimentación positiva, según la realidad presentada por las poblaciones intervenidas bajo una misma línea de trabajo. Fue así como pudieron converger las distintas experiencias en una estrategia única, definida principalmente para condominios de viviendas básicas, en una etapa de asignación y entrega, que contribuya a prevenir el deficiente funcionamiento de las comunidades de copropietarios.

Lo anterior nos permite apreciar la consecución del objetivo planteado, ya que fue posible concretar materialmente "Un modelo socio-educativo de intervención en comunidades de copropietarios, de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C".

El segundo objetivo específico planteado para este proyecto se refirió a "Facilitar la interacción de los organismos involucrados en la temática con los potenciales usuarios de estas instancias (residentes de los condominios sociales), mediante la difusión del modelo de intervención socio-educativo de organización de los condominios sociales aplicado en la provincia de Quillota".

En relación a este objetivo se puede decir que se realizaron oportunamente las coordinaciones y reuniones con las instancias involucradas directamente por la ley 19.537 en la provincia de Quillota, las que comprendieron los distintos departamentos de las municipalidades de cada comuna. Dichos departamentos correspondieron a Direcciones de obras, DIDECO, Juzgados de policía local. Los contenidos contemplados para estas reuniones fueron abordados a cabalidad, acogiendo las distintas inquietudes y dudas de los profesionales allí presentes, lo que permitió:

- ◆ Difundir el modelo de trabajo desarrollado a través de la aplicación de éste, como una primera experiencia a nivel regional.
- ◆ Facilitar la interacción de los departamentos de las Direcciones de Obras; DIDECO; y, Juzgados de policía local de las distintas comunas de la provincia, con los potenciales usuarios de ésta, de forma tal de poder definir la competencia y responsabilidad de cada uno de estos organismos, respecto a la ley 19.537.

Por lo anteriormente expuesto queda de manifiesto la consecución de este objetivo.

En cuanto a las técnicas utilizadas en este proyecto, se considera que éstas respondieron satisfactoriamente a los requerimientos que implicó la acción profesional efectuada, ya que a través de la oportuna coordinación de las reuniones técnicas, realizadas por el equipo seminarista con los municipios de la provincia, fue posible clarificar y focalizar la responsabilidad de estos organismos ante la ley, de manera que éstos puedan realizar las acciones pertinentes para acoger

las demandas de los potenciales beneficiarios.

A través de la sistematización de la aplicación del modelo socio-educativo de intervención, se pudo elaborar el material necesario para la difusión de éste. A su vez la elección y aplicación adecuada de las técnicas profesionales durante las reuniones técnicas permitió a los profesionales asistentes, analizar conjuntamente la temática abordada.

En relación a los recursos materiales, humanos y financieros, se puede decir que éstos estuvieron disponibles oportunamente en la calidad y cantidad suficientes a las necesidades del proyecto, producto de las gestiones realizadas por el equipo seminarista tanto intra como extrainstitucional en este caso específico de la consecución del lugar en donde se realizaron las actividades.

Por último en relación al tiempo de ejecución, se puede señalar que existió total concordancia entre lo programado y lo ejecutado para cada una de las actividades programadas.

TABLA GANTT Proyecto n°3

ACTIVIDAD	TIEMPO EN SEMANAS							
	Octubre				Noviembre			
	2	3	4	5	1	2	3	4
Act. 1					*	*	—	—
Act. 2				*	*			
Act. 3					*	*	—	
Act. 4							*	*

* = Tiempo programado
 — = Tiempo real

6.- APLICACION DE LOS CRITERIOS DE INTERPRETACION
EVALUATIVA:

Se presenta a continuación la evaluación en base a los criterios evaluativos de Briones.

Logro: Se puede señalar que el Programa planteado se cumplió satisfactoriamente en la medida que los objetivos específicos se alcanzaron prácticamente en su totalidad. La situación especial de no aplicar el proyecto N°2 en la comunidad de copropietarios de una población entregada en el año 1994 obedece a una realidad específica que teóricamente ha sido avalada precisamente por el período de tiempo que media entre el año de entrega y la intervención profesional.

Impacto: El desarrollo del Programa responde a una temática efervescente que con el transcurrir del tiempo, el aumento de la población demandante, y el costo de los terrenos destinados a viviendas, cobra mayor relevancia. Se convierte en una necesidad concreta el poder capacitar, organizar y facilitar la interacción entre los distintos entes involucrados. Todo lo cual se ve reflejado a partir del diagnóstico realizado, así como en la solicitud por parte del SERVIU V Región de poder dar a conocer los datos de la investigación y la experiencia realizada por el equipo seminarista en un próximo Encuentro regional en relación al tema de la Copropiedad Inmobiliaria.

Eficiencia: Se puede decir que el Programa es eficiente en términos concretos a partir de la utilidad que ha brindado, por los resultados obtenidos, y brindará la existencia, difusión y aplicación de un Modelo de intervención en las comunidades de copropietarios. La administración de los recursos materiales, humanos y financieros, disponibles en la institución, por parte del equipo seminarista fueron suficientes y óptimos para la ejecución del Programa.

Calidad : Este criterio se evidencia a través de reuniones efectuadas con autoridades de la institución, asesores jurídicos, en relación a las actividades del Programa, permitiendo obtener una metodología validada y herramientas de trabajo que facilitaron la consecución de los objetivos

propuestos.

Participación : El Programa obtuvo una participación óptima de la población beneficiaria, lo cual queda de manifiesto en los quórum obtenidos en primera instancia en la aprobación de los Reglamentos de Copropiedad. También la participación se observa de una forma importante a través del aporte de ideas para motivar al resto de los copropietarios, como lo son concretamente la elaboración de un slogan, actividades de motivación a través de paneles, y también, una vez conformados los Comités de Administración, a través de la iniciativa de sus miembros para buscar información de manera precisa en los Juzgados de Policía local.

7.- EVALUACION DEL PROCESO METODOLOGICO.

El proceso metodológico desarrollado para la realización del presente seminario contempló las etapas de diagnóstico, programación, ejecución y evaluación.

En relación a lo expuesto se puede decir que el diseño de investigación elaborado fue adecuado, permitiendo mediante éste la realización de un diagnóstico de tipo descriptivo-explicativo en la que cada una de las variables más relevantes fue analizada en profundidad.

La programación efectuada, respondió en tanto a los resultados arrojados por la investigación, elaborándose un programa que contempló los elementos más atinentes a la solución de la problemática abordada.

La ejecución por su parte mediante realización de las actividades propuestas para cada proyecto dio luces de realidades distintas vivenciadas en cada población, permitiendo, de acuerdo a éstas, la adecuación de las acciones profesionales para la consecución de los objetivos planteados.

Por último se realizó una evaluación de los resultados obtenidos, utilizando para ello una evaluación del Programa, y sus objetivos específicos, a partir de los cuales se elaboraron los tres proyectos que lo conformaban; una evaluación de diseño cuasi experimental de las poblaciones a las cuales estaban dirigidas las acciones; del proceso metodológico y por último los criterios de interpretación evaluativa de Guillermo Briones.

En este punto del proceso, en donde es necesario poder concluir sobre aspectos interesantes de destacar a partir de todo el trabajo realizado por el equipo seminarista, podemos mencionar que:

- En cuanto al tema abordado de las Comunidades de copropietarios en poblaciones de viviendas básicas, modalidad SERVIU tipo C, pudimos evidenciar que es contingente totalmente a la realidad del tipo de comunidades de copropietarios existentes y de las que vendrán, puesto que necesariamente la tendencia actual de la edificación en altura, que si bien va en contra del tipo de interacción humana que actualmente privilegia el hombre (despersonalizada, individualista), hace necesaria la intervención de los organismos involucrados para poder contribuir en el adecuado desarrollo y organización de estas comunidades.
- En cuanto al profesional idóneo para la aplicación del Modelo de trabajo, que si bien se ha desarrollado de una manera clara y didáctica para el entendimiento de cualquier profesional, es importante señalar que el manejo práctico de él hace necesario contar con las herramientas que el profesional Asistente Social posee, como son el manejo de conflictos, técnicas profesionales, credibilidad ante la población objetivo, etc.
- En cuanto al momento ideal para la aplicación del Modelo en una etapa de asignación y entrega de la vivienda, es claro que a través de la intervención profesional en ese instante previene la captación de líderes naturales por otras organizaciones que no tienen una crucial importancia en esta primera etapa, evitando luchas de poderes innecesarios y perjudiciales para la conformación de la comunidad.
- En cuanto a la dificultad de la intervención en poblaciones entregadas con algún tiempo (en años) de anterioridad, se hace necesario señalar que es importante poder buscar las estrategias adecuadas para poder intervenir en ellas, puesto

que evidencian problemas arraigados que van deteriorando cada vez más la vida comunitaria. El tiempo de la ejecución de este Seminario impidió poder llegar a encontrar la forma indicada de intervención que pudiera superar la situación problema, pero creemos que es un importante aporte para futuros Programas en comunidades de copropietarios.

ANEXOS

BIBLIOGRAFÍA

1. - Alvarez, Roberto. "El Dominio o propiedad horizontal". Editorial jurídica de Chile, 1962.
2. - Anderson, Nels. "Sociología de la comunidad urbana". Editorial Fondo de Cultura Económica, 1865.
3. - Bravo, Luis. Artículo "retrospectiva de 50 años de vivienda social" del libro "Vivienda Social; 1943-;993". Editorial Edeval, 1993
4. - Coronel A., Lohengrin. "Copropiedad y dominio exclusivo en edificios de condominios". Editorial jurídica de Chile, 1995.
5. - Entrevista sostenida con Delegada Provincial SERVIU Quillota, Asistente Social Sra. María E. Pérez.
6. - Entrevista sostenida con Asistente Social encargado de la Unidad Social, SERVIU Quillota. Sr. Dante Pancani.
7. - Figueroa, José. "Administración de las comunidades de copropietarios". Editorial Jurídica de Chile, 1996.
8. - Figueroa, José. "La propiedad horizontal en general. Administración de las comunidades de copropietarios". Editorial jurídica de Chile, 1996.
9. - Figueroa, José. "Antecedentes históricos de la copropiedad horizontal. Administración de las comunidades de copropietarios". Editorial Jurídica de Chile, 1990.

10. -Figueroa, José. " Historia de la propiedad horizontal en Chile y su legislación vigente. Administración de las comunidades de copropietarios". Editorial Jurídica de Chile, 1990.
11. - Figueroa, José. "Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Administración de las comunidades de copropietarios". Editorial Jurídica de Chile 1990.
12. - García, Patricio. "Desarrollo Local y Servicio Social". Editorial Edeval, 1995.
13. - García, Patricio. "La revolución de los sin casa. Chile: 1970-1973". Revista de Estudios Sociales, N°40.
14. - García, Patricio. Art. "Subdesarrollo organizacional en sectores populares". Revista de trabajo social n°52, 1987.
15. - Haramoto, Edwin. Art. "Políticas de vivienda social: experiencia chilena de las tres últimas décadas". Del Libro "Vivienda social: reflexiones y experiencias": Corporación de promoción universitaria, 1983.
16. - Inversión SERVIU 1998. Departam4nto de programación SERVIU V Región.
17. - Kiesnerman, Natalio. "Vivienda y promoción humana" del libro "Cultura y vivienda" de González, Miguel.
18. - Ley 19.537 sobre "Copropiedad Inmobiliaria". Editorial Publiley, 1998.
19. - Ley de presupuesto nacional, 1998.
20. - Light, Donal. "Sociología". Editorial MC. Graw-hill. 1991.

21. - MC. Donald, Joan. Art. "La situación habitacional precaria" del libro "Vivienda Social: reflexiones y experiencias". Corporación de promoción universitaria, 1983.
22. - MINVU, Departamento de planes y programas 1997.
23. - MINVU. "Memoria anual", 1995.
24. - MINVU. Programa habitacional 1994-2000
25. - Perman, D. y Cozby, P. "Psicología social". Editorial MC Graw-hill, 1985.
26. - Puga, Josefina. Art. "Consecuencias sociales del déficit habitacional en los sectores urbanos de mínimo ingreso" del libro "Vivienda Social". Corporación de promoción universitaria, 1983.
27. - reyes, Jorge. "Eficacia de la ley". Editorial Jurídica de Chile, 1996.
28. - Reglamento Orgánico de los SERVIU.
29. - Salinero, Carmen. Art. "Una vivienda digna para todos". Revista de trabajo Social nº58, 1990.
30. - Tercer Congreso Panamericano de Servicio Social.

Este cuestionario, **NO ES UNA PRUEBA**, por lo que pedimos contestarlo lo más honestamente posible. De esta forma nos estará ayudando a entregar los conocimientos que Ud. realmente necesita.

Marque con una X, la alternativa que Ud. considera correcta (sólo marque una alternativa por pregunta).

1. - La Ley 19.537 Es una ley que:

a. Otorga a la Junta de Vecinos la facultad para regular el funcionamiento entre los vecinos que conforman las poblaciones.

b. Otorga al Municipio y al SERVIU la facultad para trabajar conjuntamente con la Junta de Vecinos el tema de la convivencia armónica entre los vecinos y los derechos y deberes que deben cumplir como integrantes de la población.

c. Determina un régimen especial de propiedad, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

2. - ¿Que son las unidades?

a.- Se refiere a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

b.- Los bienes muebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

c.- Los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales no es posible constituir bienes de dominio exclusivo.

3. - ¿Que son los bienes de dominio común?

a.- Son aquellos que no pertenecen a todos los copropietarios, ya que al ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio requieren de una administración especial.

b.- Son aquellos que permiten a cada uno de los copropietarios el uso y goce de su dominio exclusivo y que se hacen necesarios para la existencia, conservación y seguridad del condominio.

C.- Son aquellos que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio y aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo.

4. - Un bien de dominio común sería:

a.- Techos de Blocks.

b.- Departamentos

c.- Oficinas comerciales

5. - Es un derecho de los copropietarios sobre los bienes de dominio común:

a.- Utilizar los bienes de dominio común de acuerdo a su criterio, tratando de no limitar los derechos de los demás copropietarios.

b.- Utilizar los bienes comunes de acuerdo a la forma en que lo establezca el reglamento, pero respetando siempre el destino y uso legítimo de los demás copropietarios.

C.- Sólo tienen derecho a utilizar los bienes de dominio común los asignatarios que acudan a participar regularmente de la asamblea.

6. - La Asamblea Ordinaria es:

a.- Aquella celebrada de acuerdo a las necesidades del condominio.

b.- Aquella que se realice a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen a lo menos el 15% de los derechos del condominio.

C.- Aquellas que se celebran al menos una vez al año, para tratar temas de interés para los copropietarios y en donde el administrador deberá dar cuenta de su gestión.

7. - Las Asambleas Extraordinarias son:

a.- Aquellas desarrolladas cada vez que lo exijan las necesidades de los condominios, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen a lo menos el 15% de los derechos en el condominio.

b.- Aquellas que se celebran una vez al año, para tratar temas de urgencia correspondientes al condominio.

c.- Aquellas que se celebran una vez al año con el objeto de que el administrador informe acerca de su gestión.

8. - El Comité de Administración esta compuesto por:

a.- Tres personas que tendrán representación de toda la Asamblea con todas las facultades, excepto aquellas que tiene que ser materias de las extraordinarias.

b.- Por los integrantes de la Junta de Vecinos de la población con una duración máxima de tres años.

c.- Integrantes de SERVIU y Departamentos de Obras de la Municipalidad.

9. - La Administración del condominio le corresponde a:

a.- Profesional integrante del SERVIU.

b.- A la persona natural o jurídica designada por la Asamblea y a falta de esta designación le corresponderá al presidente del Comité de Administración.

c.- A la persona natural o jurídica designada por la Junta de Vecinos.

10. - En el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria es necesario que se establezca:

a.- Los derechos y Obligaciones de los copropietarios y las limitaciones que se estimen procedentes.

b.- El establecimiento de la inscripción de los planos en el Conservador de Bienes Raíces como así también los bienes de dominio común y la cuota de gastos comunes fijada para cada copropietario.

c.- Fijar la periodicidad de las Asambleas, fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador.

d.- Todas las anteriores.

INSTRUCTIVO: APLICACION DE PAUTA DE OBSERVACION ESTRUCTURADA

La siguiente pauta de observación tiene como finalidad medir lo más objetivamente posible la variable **USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES**.

Entendiéndose por aquellos lo que la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, señala en su Artículo 3, inciso N° 3: "Aquellos bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio; aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo; , y; bienes muebles o inmuebles destinados al servicio, recreación y el esparcimiento común de los copropietarios".

El objetivo de la aplicación de dicha pauta obedece a la investigación diagnóstica incorporada en el seminario de título de la Escuela de Servicio Social de la Universidad de Valparaíso, referido a un estudio del funcionamiento de las comunidades de copropietarios de poblaciones asignatarias de SERVIU de vivienda básica tipo C en la provincia de Quillota.

A continuación se mencionará las poblaciones que forman parte del estudio con el número de blocks correspondiente a cada una de ellas, los cuales por si solos conforman una unidad a estudiar, es decir, a aplicar cada uno de éstos una pauta de observación:

- Población "El Bosque", Artificio La Calera, 5 blocks departamentos tipo C.
- Población "Centenario", La Calera, 5 blocks departamentos tipo C.
- Población "Centenario II", La Calera, 4 blocks departamentos tipo C.
- Población "Molinare" , Quillota, 6 blocks departamentos tipo C.

Cabe señalar que para objetos de nuestro estudio cada block observado forma parte de un condominio.

La variable USO Y BIENES COMUNES, se medirá a través de las cuatro dimensiones:

1. Bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio.
2. Bienes de dominio común colindantes con una unidad del condominio.
3. Bienes de dominio común que permitan a todo y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo.
4. Bienes de dominio común muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, recreación y esparcimiento común de los copropietarios.

Cada una de estas dimensiones se subdividirán en subdimensión FUNCION y subdimensión CONSERVACION. Para medir éstas dos sub-dimensiones se utilizarán los indicadores ADECUADO, MEDIANAMENTE ADECUADO e INADECUADO.

La subdimensión FUNCION se refiere a sí se da o no una utilización y uso "correctos" para lo cual fueron creados los bienes de dominio común.

Este grado de corrección podrá ser:

* **Adecuado** = Si se cumple con la función original para la cual fueron creados dichos bienes.

* **Medianamente Adecuado** = Si se cumple la función original y a la vez una función adicional para la cual no fueron creados los bienes de dominio común.

* **Inadecuado** = Cuando no cumpla con la función original para la cual fue creado, pudiendo o no cumplir otra función para lo cual no fueron creados.

La **subdimensión CONSERVACION** está referida al estado material en que se encuentran los bienes de dominio común.

Dicho estado de conservación puede ser:

- **Adecuado** = Cuando el bien común a observar se encuentra en un estado de conservación material igual (no ha tenido adelantos, pero se mantiene o hace una mantención para conservarlos) o mejor (cuando se observen cambios que eleven el valor de los bienes de dominio común y no alteren la función y estructura de éste).

- * **Medianamente Adecuado** = Cuando el estado de conservación material esté visiblemente diferente al estado original en que se entregó el bien de dominio común, y este cambio no contribuya a mejorar el estado material del bien, pero no altere la existencia, seguridad y conservación del condominio.

- * **Inadecuado** = Cuando los bienes de dominio común estén visiblemente distintos al estado original en que fueron entregados, y su alteración o transformación atenté contra la existencia, seguridad y conservación del condominio.

NOTA: En algunas dimensiones de la variable uso y goce de los bienes de dominio común la *subdimensión función* no es aplicable, ya que éstas no tienen una función observable a través de esta pauta. Dichas dimensiones son:

- Fachadas
- Muros exteriores y soportantes
- Ductos de energía eléctrica
- Ductos de alcantarillado
- Ductos de gas
- Ductos de agua potable
- Sistemas de comunicaciones
- Recintos de calderas
- Recintos de estanques
- Techos intermedios

En tales casos marcar el indicador NO CORRESPONDE.

EJEMPLO

VARIABLE: Uso y goce de los bienes de dominio común.

DIMENSION: Bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio. (Esta es una de las tres dimensiones de la variable)

Observación de ESCALERAS.

Esta dimensión tiene, como se explicaba anteriormente, dos sub-dimensiones.

La subdimensión FUNCION podrá ser:

ADECUADO= La función adecuada de la escalera estaría dada por el permitir el desplazamiento vertical de los habitantes de los departamentos. Sería adecuado si se utiliza la escalera únicamente para desplazarse.

MEDIANAMENTE ADECUADO= Si los habitantes de los departamentos utilizan la escalera para desplazarse, pero además la utilizan para colgar la ropa. Sería medianamente adecuado, ya que cumple su función original y otra para la cual no fueron creadas, pero esta función adicional no pone en peligro la existencia, seguridad y conservación del condominio.

INADECUADO= (Observación de jardines como terrenos de dominio común) Cuando no se utilicen como tales, y se almacenen en ese espacio muebles o basura de los departamentos. Por lo tanto la función es inadecuada, puesto que no se utiliza para la función que fue creado y surge otra función para la que no fue creado (basural).

Si aplicamos la segunda subdimensión de CONSERVACION, tenemos que ésta puede ser:

ADECUADO= (Observación de Fachadas) Si la fachada de un block se observa pintada, sin alteraciones en su estructura, o si se encuentra en mejores condiciones que como se entregó originalmente. Su estado de conservación sería adecuado, ya que está igual o mejor a como se entregó.

MEDIANAMENTE ADECUADO= Por ejemplo, la fachada del block se encuentra con la pintura deteriorada y/o tiene afiches adheridos a ella. La conservación estaría medianamente adecuada, ya que se encuentra visiblemente diferente al estado original en que se entregó y sin contribuir a mejorar su estado material, pero sin alterar la existencia, seguridad y conservación del bien.

INADECUADO= (Observación en muros exteriores) Si se observa un muro exterior y soportante visiblemente distinto o alterado, con transformaciones de ventanas en puertas, o creación de nuevas puertas en partes donde no estaba destinado para ello o cualquier otra transformación que atente contra la existencia, seguridad y conservación del bien.

Número de pauta:.....
 Población observada:.....
 Número de block :.....

PAUTA DE OBSERVACION ESTRUCTURADA

1.- VARIABLE: USO Y GOCE DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

1.a DIMENSION: Bienes de dominio común necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio.

Dimensión	Subdimensión	Indicadores		Valor
Terrenos de dominio común:	Función:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
		No corresponde		
	Conservación:	Adecuado		
		medianamente adecuado		
Inadecuado				
Fachadas	Función:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
		No corresponde		
	Conservación:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
Inadecuado				
Muros exteriores Y Soportantes	Función:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
		No corresponde		
	Conservación:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
Inadecuado				

Dimensión	Subdimensión	Indicadores		Valor
Techumbres	Función:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
		No corresponde		
	Conservación:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
Dimensión	Subdimensión	Indicadores		Valor
Ductos de Energía Eléctrica	Función:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
		No corresponde		
	Conservación:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
Ductos de alcantari-llado	Función:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
		No corresponde		
	Conservación:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
Ductos De agua Potable	Conservación:	Adecuado		
		Medianamente adecuado		
		Inadecuado		
		No corresponde		

1.b Dimensión:

Bienes de dominio común que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo.

Dimensión	Subdimensión	Indicadores	Valor
Pasillos	Función:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
		Inadecuado	
		No cooresponde	
	Conservación:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
Inadecuado			
Escaleras	Función:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
		Inadecuado	
		No corresponde	
	Conservación:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
Inadecuado			

1.C Dimensión:

Bienes de dominio común colindantes con una unidad del condominio diferentes a los señalados en dimensión anterior.

Dimensión	Subdimensión	Indicadores	Valor
Terrenos y espacios de dominio común colindantes con las unidades	Función:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
		Inadecuado	
		No cooresponde	
	Conservación:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
Inadecuado			

1.D Dimensión: Bienes de dominio común muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, recreación y esparcimiento común de los copropietarios

Dimensión	Subdimensión	Indicadores	Valor
Sede Comunitaria	Función:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
		Inadecuado	
		No corresponde	
	Conservación:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
Inadecuado			
Juegos Infantiles	Función:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
		Inadecuado	
		No corresponde	
	Conservación:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
Inadecuado			
Areas Verdes	Función:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
		Inadecuado	
		No corresponde	
	Conservación:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
Inadecuado			
Estacionamientos	Función:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
		Inadecuado	
		No corresponde	
	Conservación:	Adecuado	
		Medianamente adecuado	
Inadecuado			

Material Socio-educativo SESION 1

NOCIONES GENERALES DE LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

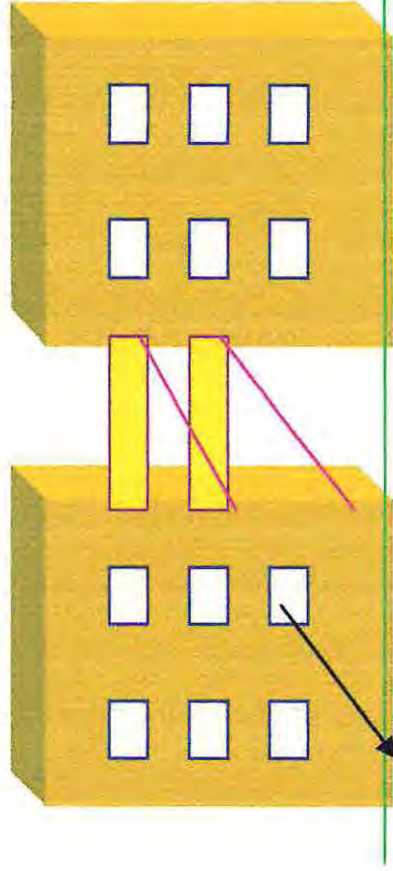
El 16 de Diciembre del año 1997 se dicta una ley, llamada de copropiedad Inmobiliaria, dirigida a todas las personas que viven en conjuntos de viviendas que tienen espacios y bienes comunes que compartir.

La ley 19.537, en su título V, dice que las poblaciones con terrenos de dominio común entregadas por SERVIU se considerarán como CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES. Esto quiere decir que la población o villa en donde tenemos nuestro departamento, se llama CONDOMINIO SOCIAL, y por lo tanto, se RIGE POR ESTA LEY.

¿ DE QUE SE TRATA ESTA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, QUE NOS AFECTA TAN DIRECTAMENTE?

Es una ley que regula un régimen especial de PROPIEDAD INMOBILIARIA, es decir, regula aquellos bienes inmuebles, que no se pueden mover ni trasladar, por ejemplo: un terreno, un departamento, block, etc. Con la finalidad de establecer condominios, integrados por Bienes inmuebles (Block, conjuntos de blocks, etc.) divididos en unidades sobre los cuales se pueden constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

BIEN COMUN



UNIDAD

¿ QUE SON LOS CONDOMINIOS?

Son aquellos conjuntos habitacionales acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria. Por lo tanto, como el conjunto habitacional entregado por el SERVIU, en el cual se encuentra su departamento, se encuentra acogido a esta ley, su población ¡es un condominio!.

Cada copropietario, como usted, adquirió un departamento del SERVIU, que lo está pagando a través de dividendos mensuales. Pero al comprar este bien inmueble, compró un departamento que se encuentra en un condominio social, es decir, Ud. adquirió su departamento, pero también adquirió junto con él bienes como: terrenos de dominio común, juegos infantiles, escaleras, pasillos, etc.).

Es decir usted además de su propiedad, tiene derecho a usar estos bienes que también le pertenecen, pero estos bienes son de TODOS LOS COPROPIETARIOS que habitan en el condominio social y es responsabilidad de todos CUIDARLOS Y MANTENERLOS.

¿ CUALES SON ESTOS BIENES QUE LES PERTENECEN A TODOS?

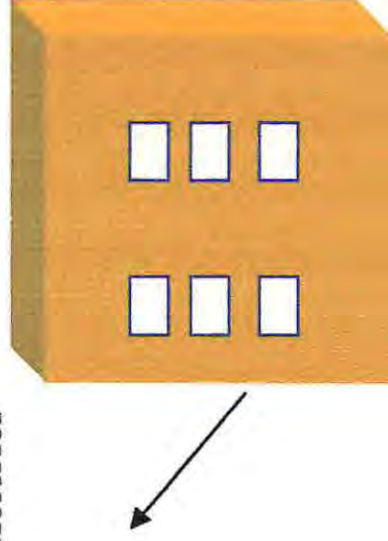
Existen distintos tipos de BIENES COMUNES, entre los que encontramos:

1. - Aquellos bienes que son necesarios para la EXISTENCIA; SEGURIDAD Y CONSERVACION DEL CONDOMINIO.

Estos bienes son tan importantes, que si se encuentran en mal estado o algo les afectara, podrían poner en peligro la existencia, seguridad y conservación del condominio, por ello, de su cuidado y conservación depende la existencia del condominio que les pertenece.

Estos bienes son:

- ❖ Terrenos de dominio común
- ❖ Fachadas
- ❖ Muros exteriores y soportantes
- ❖ Techumbres
- ❖ Casetas de agua potable
- ❖ Casetas de alcantarillado
- ❖ Casetas de energía eléctrica



MURO SOPORTANTE

¿Se imagina Ud. si un copropietario fuera el único dueño de la parte del muro soportante que corresponde a su departamento, y por ejemplo si está en el primer piso y se le ocurra hacer una ampliación y hechar abajo el muro?

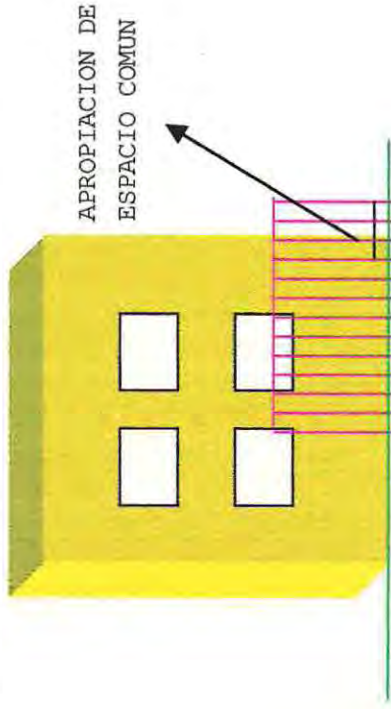
Lo que ocurriría, sería un derrumbe del muro soportante del block completo hasta el último piso, quedando

damnificados todos los copropietarios.

Es por ello que estos bienes SON DE TODOS, para que ninguna persona individualmente, tome una decisión equivocada y a su propia voluntad, pudiendo poner en peligro a los demás dueños.

2. - También son bienes comunes, Los Terrenos colindantes con una unidad del condominio:

Esto quiere decir que todo terreno, que rodee a los primeros pisos, SON DE TODOS, y no del vecino que habita en el 1er. piso.



Generalmente ocurre que los copropietarios de los primeros pisos cierran el terreno con rejas, transformándolos en antejardines, estacionamientos, y lo que sucede es que si por una u otra razón existe una pérdida de agua en los

departamentos, la compañía del agua potable tendrá que revisar los ductos y en algunas ocasiones ocurrirá que se tenga que sacar las rejas o la terraza para hacer el arreglo. Además de que están usando un terreno que es de todos, y solo usufructúan algunos.

3. - Existen otros Bienes de dominio común, que le permiten a ud. como copropietario el uso y goce de su departamento, es decir que tenga por donde entrar, que realmente lo pueda habitar, éstos son:

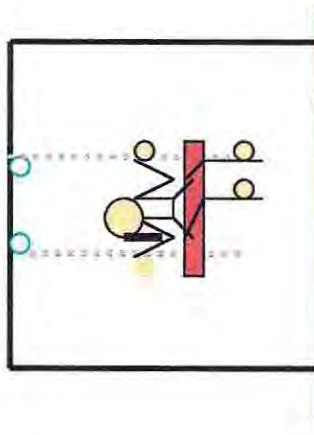
- ❖ Pasillos
- ❖ Escaleras
- ❖ Terrazas comunes y
- ❖ Aquellas que en todo o en parte sirvan de techo al departamento del piso inferior.

Se imagina que si Ud. vive en el 2º piso y el vecino del frente es el único dueño de la escalera. Como le pertenecería, sólo él tendría derecho a usarla y podría cerrarla. ¿Cómo llegaría Ud. a su departamento si la escalera está cerrada? ¿Cómo lo harían los copropietarios del 2, 3 y 4º piso?.

Es por ello que estos SON BIENES DE DOMINIO COMUN, para asegurarle a Ud. que efectivamente pueda hacer uso de su departamento.

4. - Existe otro tipo de bienes de Dominio común, que son aquellos bienes muebles (bienes que se pueden mover y trasladar, por ej. : juegos como los balancines) o inmuebles (aquellos que no se pueden mover, por ej. : la sede comunitaria), que se ocupan para la recreación, servicio y esparcimiento de los copropietarios, tales como:

- ❖ Sede comunitaria
- ❖ Jardines
- ❖ juegos infantiles
- ❖ tendaderos, etc.



¿Se imagina Ud. si sólo algunos copropietarios tuvieran acceso a usar estos bienes y otros no?, pongamos un caso imaginario: sólo los vecinos que tienen su departamento

en el block que queda al lado de los juegos son dueños de estos. ¿Que pasaría con los niños, hijos de los copropietarios que viven más alejados de los juegos, no podrían jugar, o no tendrían derecho y tendrían que pedir permiso?.

Es por ello que estos bienes también son de todos, es decir, son de DOMINIO COMUN, para asegurar que todos los copropietarios tendrán derecho a usar y gozar de estos bienes.

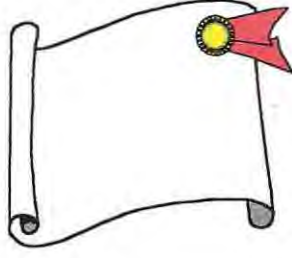
Como vimos anteriormente, estos bienes de dominio común son tan importantes, que es por ello, PARA PROTEGER SUS DERECHOS, que les pertenecen a todos, y como son de todos, TODOS TIENEN LA OBLIGACION DE CUIDARLOS Y MANTENERLOS EN BUEN ESTADO para la propia seguridad de los habitantes del condominio.

¿ CÓMO ACOGERSE AL REGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA?

Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, los planos del condominio deben venir acogidos a la ley. Cuando a Ud. se le asigna un departamento, la construcción ya viene acogida a la ley, y para formalizar la constitución del

condominio con sus respectivos organismos, como el reglamento de copropiedad que realicen los copropietarios, debe ser

inscrito en el conservador de bienes raíces y posteriormente el director de obras de la municipalidad respectiva, debe extender un certificado que lo acredite como condominio social.



Gobernaciones, los reconocerán como tales y podrán destinar recursos a estos condominios.

Además el hecho de constituirse en condominio social, y organizarse en torno a la ley, les permitirá a los vecinos ser realmente los dueños del condominio en el que viven, tener derecho a proponer iniciativas y ponerse de acuerdo con los demás copropietarios en los adelantos, y mejoras que deseen realizar para el condominio, etc.

Y por sobre todo, el estar acogidos a la ley les permitirá tener una vida mejor, ya que su villa se verá cuidada, bonita, protegida, donde usted estará orgulloso de vivir y podrá decir sin temor donde vive. También podrá evitar los conflictos cotidianos que en este tipo de construcciones se van generando por situaciones como: ruidos molestos, no-acceso a tendedores, etc., ya que les entrega los elementos para organizarse y ponerse de acuerdo.

IMPORTANCIA DE ESTAR ACOGIDOS A LA LEY 19.537

Es muy importante realizar estos trámites: inscripción del reglamento en el conservador de bienes raíces, certificado de obras, etc. ya que cuando Ud. llega a vivir a la villa, ésta ya viene bajo al régimen de copropiedad, lo que falta es que los vecinos se organicen en torno a ella.

Cuando ya están conformados como condominio social, las Instituciones como los Municipios, SERVIUS,



Material Socio-educativo SESION 2

DEBERES Y DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

¿QUÉ PASA CUANDO A UNA PERSONA, SE LE ASIGNA SU DEPARTAMENTO DESPUÉS DE HABER POSTULADO AL PROGRAMA?

Cuando el SERVIU entrega los departamentos a los asignarais, estos se convierten en copropietarios del condominio (son dueños, con todos los demás, de los bienes de dominio común) y UNICOS Y EXCLUSIVOS dueños de su departamento.

¿ Entonces, QUE DERECHOS Y DEBERES TENGO AL ADQUIRIR MI DEPARTAMENTO EN UN CONDOMINIO?

En el departamento (unidad) el copropietario es el único dueño, y ningún vecino tiene derecho sobre éste.

Sin embargo, por muy dueño que sea usted de su departamento, el copropietario y su familia, están obligados a usar y gozar de su departamento en forma ORDENADA Y TRANQUILA.

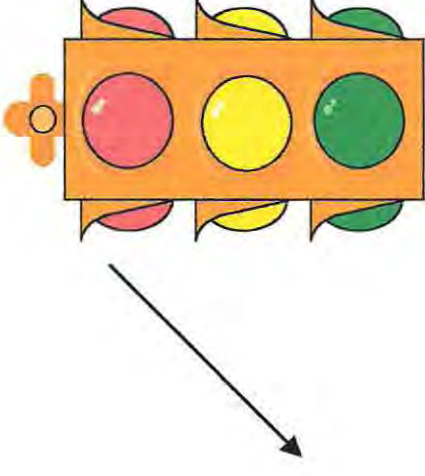
No caiga en el error de otros vecinos que dicen que

por estar en su casa pueden hacer lo que quieran (meter bulla, hacer fiestas todos los días, poner un taller para soldar, etc.) porque están en su casa.

¿ Se imagina que el dueño de un auto pueda andar por donde se le ocurra, sin respetar la dirección de las calles, no respetando semáforos, sólo porque va en su auto?

Todos debemos respetar ciertas normas.

Como se dará cuenta, uno puede gozar de lo que le es propio, pero sin molestar ni poner en peligro a los demás, y eso ocurre con todo, con nuestros departamentos, autos, bicicletas, etc.



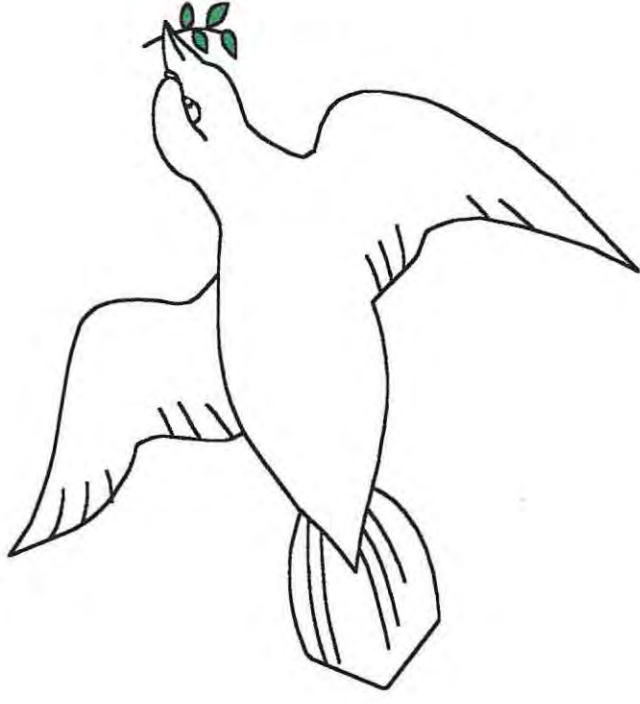
Ojo, no nos equivoquemos, el copropietario es dueño absoluto de su departamento de la puerta hacia adentro, (de la puerta hacia afuera es de todos), no obstante, DEBE HACER USO DEL DEPARTAMENTO EN FORMA ORDENADA Y TRANQUILA.

¿Qué pasaría si un vecino suyo, hiciera fiestas todos los días hasta altas horas de la madrugada, y Ud. no pudiera Dormir?



Lo más probable es que usted subirá a pedirle que baje la música, pero su vecino le puede contestar: ¡ Este es mi departamento, y hago lo que quiero en mi casa, y nadie puede venirme a decir que hacer!.

Su vecino bullicioso estaría en un error, ¿cierto? ,
Ya que si bien tiene razón en que es dueño de su casa, NO
PUEDE AFECTAR LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMAS VECINOS.



ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

ASAMBLEA.

¿ QUIÉNES SE OCUPAN DE ADMINISTRAR LOS CONDOMINIOS?

Son los vecinos (copropietarios), los que reunidos en ASAMBLEA deben velar por sus intereses comunes.

Y ¿ QUÉ ES UNA ASAMBLEA?

Es la reunión de todos los vecinos en un lugar y hora determinada para resolver asuntos referidos al condominio, ya sea acerca de los bienes comunes, dificultades, obras de adelanto, etc.



¿ QUÉ VECINOS DEBEN PARTICIPAR DE LA ASAMBLEA?

Están obligados a participar de la ASAMBLEA todos los

copropietarios, ya sea personalmente o debidamente representados. Si el contrato así lo establece, también lo puede hacer el arrendatario u ocupante de la unidad.

¿ CUÁNTOS TIPOS DE ASAMBLEA EXISTEN?

Existen 2 tipos:

- ❖ ASAMBLEAS ORDINARIAS
- ❖ ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS

1. - Las **ASAMBLEAS ORDINARIAS**, se celebran a lo menos una vez al año (en el mes de Marzo, sino se establece específicamente otra fecha en el REGLAMENTO del condominio), y ahí la ADMINISTRACION, o sea, el Comité de Administración y el Administrador, dan cuenta documentada de su gestión en los últimos 12 meses.



Se pueden tratar ahí cualquier asunto que interese a los copropietarios y adoptarse los acuerdos necesarios.

2. - Las **ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS** se realizan cada vez que lo exijan las necesidades del condominio por petición del Comité de Administración o por el 15% de los copropietarios.

En estas **ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS** sólo podrán tratarse los temas que se indiquen en la citación correspondiente. Estos temas sólo pueden ser los siguientes:

- Modificación del Reglamento de Copropiedad.
- Cambio de destino de las unidades del condominio.
- Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
- Venta o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes (prohibiciones) sobre ellos.
- Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.

* Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación. (por

ejemplo: cuando deje de tener la calidad de condominio, o por que un sólo copropietario es el dueño exclusivo de éste)

- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destinos de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivos.
- Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
- Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de 12 meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
- Administración conjunta de dos o más condominios que estén colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, y establecer sub-administraciones en un mismo condominio.

Los últimos cinco puntos pueden ser objeto de consulta por escrito, así como la modificación del reglamento cuando no se alteren los derechos en el condominio, aceptándose cuando se obtenga el 75% a favor de los votos.

**¿ CON QUÉ PORCENTAJE DE COPROPIETARIOS ASISTENTES SE
CONSTITUYE UNA ASAMBLEA ORDINARIA?**

Quando se cita por primera vez, se constituye la ASAMBLEA ORDINARIA con los copropietarios que representan el 60% de los derechos del condominio, que habitualmente en los condominios sociales coincide con el porcentaje de copropietarios.

Si no se logra reunir el porcentaje anterior (60%) se cita por segunda vez dentro de un lapso superior a media hora pero inferior a seis horas, constituyéndose la ASAMBLEA con los copropietarios que concurren.

**¿ CON QUÉ PORCENTAJE DE COPROPIETARIOS ASISTENTES A FAVOR EN
UNA ASAMBLEA ORDINARIA SE ADOPTAN LOS ACUERDOS?**



Los acuerdos se adoptan por la mayoría absoluta de los asistentes, o sea, el 50% más 1.

**¿ CON QUÉ PORCENTAJE DE COPROPIETARIOS ASISTENTES SE
CONSTITUYE UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA?**

Quando se cita por primera vez, se constituye la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA con los copropietarios que representan el 80% de los derechos del condominio.

Si no se logra reunir el 80% anterior, se cita por segunda vez con un lapso superior a 5 días e inferior a 15, constituyéndose la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA con los copropietarios que representan el 60% de los derechos del condominio.

Quando se trata de los siete primeros temas que sólo pueden tratarse en ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS el porcentaje siempre deberá ser del 80%.

**¿ CON QUÉ PORCENTAJE DE COPROPIETARIOS ASISTENTES A FAVOR EN
UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA SE ADOPTAN LOS ACUERDOS?**

Los acuerdos se adoptan con el voto a favor de los copropietarios que representan el 75% de los derechos del condominio, que coincide habitualmente en los condominios SERVIU con el porcentaje de sujetos.

¿ QUÉ SUCEDE SI EN UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA SE PRETENDE ALTERAR EL PORCENTAJE DE LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

EN LOS BIENES COMUNES?

por ejemplo: Se busca dar a los copropietarios de un block del condominio el derecho a usar exclusivamente los estacionamientos.

Para que ese acuerdo sea adoptado requiere de la asistencia a la ASAMBLEA de la totalidad de los copropietarios, y debe contar con el voto a favor del 100% de los copropietarios.

¿ QUÉ SUCEDE SI NO SE REUNEN LOS PORCENTAJES REQUERIDOS NI EN LA PRIMERA NI LA SEGUNDA CITACIÓN?

Si no se reúnen los porcentajes requeridos el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al Juez de Policía Local para que éste cite.



¿ QUÉ PERSONAS DEBEN CITAR A ASAMBLEA?

El Presidente del Comité de Administración o el Administrador, si lo hubiera, deberá citar a ASAMBLEA personalmente o por medio de carta certificada con 5 días de anticipación como mínimo sin excederse de los 15 días.

Cuando se trata de la primera ASAMBLEA

¿QUIÉN LA PRESIDE?

La preside el copropietario asistente que designe la ASAMBLEA mediante sorteo.

COMITE DE ADMINISTRACION.

¿ PARA QUÉ SE ELIGE UN COMITE DE ADMINISTRACION?

Para hacer más efectiva la administración de los condominios sociales. La Asamblea debe elegir a 6 personas que serán los encargados de hacer cumplir las reglas que los mismos copropietarios acordarán. A esas 6 personas se les denomina COMITE DE ADMINISTRACION.

¿ QUÉ PERSONAS PUEDEN SER DESIGNADAS COMO MIEMBROS DEL COMITE DE ADMINISTRACION?

Las personas que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges, o los representantes de éstos, cuando esté arrendada o cedida la unidad.

¿ QUIÉN DEBE PRESIDIR EL COMITE DE ADMINISTRACION?

Una de las 6 personas integrantes del COMITE DE ADMINISTRACION debe ser elegido por la Asamblea o por el mismo COMITÉ, si la Asamblea lo decide, como Presidente de este organismo.



¿ CUÁNTO DURÁ EN SUS FUNCIONES EL COMITÉ DE ADMINISTRACION?

Dura en sus funciones el período que le fije la Asamblea, el que no puede ser superior a 3 años, pero

pueden seguir siendo reelegidos indefinidamente.

¿ QUÉ FUNCIONES TIENE EL COMITÉ DE ADMINISTRACION?

La función principal del COMITÉ DE ADMINISTRACION es que representa a la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materias de Asamblea Extraordinaria.

También el Comité puede dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio cuando éstas no estén vistas en el Reglamento, las que se mantendrán vigentes mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea.

El Comité también puede imponer las multas que estén contempladas en el Reglamento a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que rige a estos condominios, y las del Reglamento de Copropiedad.

¿ CUÁNDO ES VÁLIDA UNA REUNIÓN CONVOCADA POR EL COMITÉ DE ADMINISTRACION?

Cuando haya presentes más de 3 miembros en dicha reunión. Los acuerdos se adoptarán cuando esté a favor la mayoría de los asistentes (la mitad más 1).

ADMINISTRADOR

¿ QUÉ FUNCIONES TIENE EL ADMINISTRADOR?



Las funciones que tiene el ADMINISTRADOR son las que se establezcan en el Reglamento de Copropiedad y las que específicamente le conceda la Asamblea de Copropietarios, tales como:

- Cuidar los bienes de dominio común
- Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin necesariamente ver el acuerdo de la Asamblea, pudiendo posteriormente hacerlo.
- Cobrar y recaudar los gastos comunes
- Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del Reglamento de Copropiedad

- Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio
- Citar a reunión de la Asamblea
- Pedir al tribunal competente (Juzgado de Policía Local o Juzgado de Letras cuando se refiere a gastos comunes) que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que le imponen la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y el Reglamento de Copropiedad
- * También el ADMINISTRADOR está obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la Asamblea de Copropietarios, y al término de su gestión.

**¿ PUEDE EL ADMINISTRADOR FORMAR PARTE DEL
COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN?**

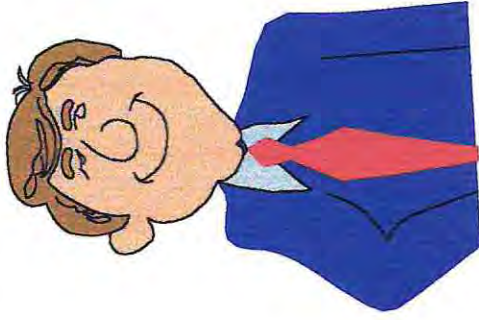
El ADMINISTRADOR NO puede integrar el Comité de Administración.

¿ CUÁNTO TIEMPO DURÁ EN SUS FUNCIONES EL ADMINISTRADOR?

Se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

¿ QUÉ SUCEDE SI NO EXISTE UN ADMINISTRADOR EN EL CONDOMINIO

Si no se designara un ADMINISTRADOR, actuará como tal el Presidente del Comité de Administración.



REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

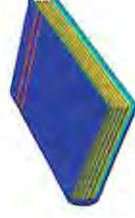
¿ QUÉ OBJETIVOS TIENE UN REGLAMENTO DE COPROPIEDAD?

Tiene los siguientes objetivos:

- Fijar con precisión los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios
- Imponerse las limitaciones que estimen convenientes Dejar establecido que las unidades (departamentos) que integran el condominio, como así mismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos del condominio, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces.
- Señalar los derechos que corresponden a cada unidad (departamento) sobre los bienes de dominio común, y la cuota de gastos comunes que debe pagar cada copropietario
- Establecer como se van a administrar y conservar los bienes de dominio común, las multas por incumplimiento de obligaciones, y si se aplicarán alguna de las medidas concernientes a la suspensión del servicio eléctrico por no pago de gastos comunes

- Regular las formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes
- Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador
- Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la Asamblea adopte acuerdos, que no pueden ser inferiores a las que establece la ley
- Fijar cada cuanto tiempo se realizarán las Asambleas Ordinarias y la época en que se celebrarán

¿ QUÉ SE DEBE HACER PARA QUE ESTE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD TENGA VALIDEZ LEGAL?



Para que tenga validez legal este REGLAMENTO se debe reducir a escritura pública e inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces

respectivo, y así el condominio podrá obtener el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria que extiende la Dirección de Obras Municipales.

Las normas del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD son obligatorias para todos los copropietarios, para los arrendatarios, y para todos aquellos que ocupen la unidad (departamento) a cualquier título (prestada, cedida, etc.).

¿ QUÉ SUCEDE SI SE PRESENTA EN EL CONDOMINIO ALGUNA SITUACIÓN CONFLICTIVA PARA LA CUAL EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD NO TIENE UNA NORMA SEÑALADA?

Si se presenta algún problema en el condominio para lo cual el REGLAMENTO no tiene una respuesta, deben regir las normas del Reglamento general de la ley.

¿ QUÉ PUEDE HACER UN COPROPIETARIO QUE SE SIENTA AFECTADO POR ALGUNA NORMA DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, YA SEA PORQUE ESTAS NORMAS ESTÉN DICTADAS CON INFRACCIÓN A LA LEY, O PORQUE SON CONTRADICTORIAS, O PORQUE NO CORRESPONDEN A LA REALIDAD DEL CONDOMINIO, O PORQUE SON ARBITRARIAS (a ALGUNOS SOLAMENTE LES CONVIENE)?

Los copropietarios que se sientan afectados por ciertas normas del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD pueden demandar ante el Juzgado de Policía Local el suprimir, modificar o reemplazar las normas que correspondan.

¿ QUIÉNES DEBEN CUMPLIR LAS NORMAS DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD?



COMPETENCIA DE INSTITUCIONES

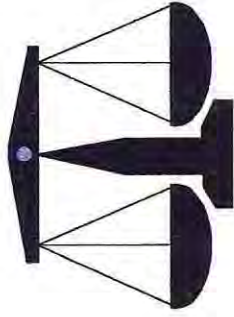
¿ QUE INSTITUCIONES PUEDEN INTERVENIR CUANDO EXISTAN PROBLEMAS ENTRE LOS COPROPIETARIOS, O ENTRE ESTOS Y EL ADMINISTRADOR, EN RELACION A LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO?

Las instituciones que pueden intervenir son los Juzgados de Policía local y las Municipalidades propiamente tales (estas últimas extrajudicialmente).

¿ QUE FACULTADES TIENEN LOS JUZGADOS DE POLICIA LOCAL PARA INTERVENIR?

El Juzgado de policía local, a petición de cualquier copropietario, puede:

- Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de los reglamentos de copropiedad.
- Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del comité de administración no lo hiciera.



- Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle una multa.

* En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.



Todas estas medidas pueden ser apelables, o sea, se puede acudir a otra instancia si el copropietario no está de acuerdo con lo que diga el juez.

¿DE QUE MANERA PUEDE INTERVENIR LA MUNICIPALIDAD?

La Municipalidad puede atender extrajudicialmente los conflictos que se den entre los copropietarios o entre éstos y el administrador. De los acuerdos que se tomen se levantarán actas que se constituirán en plena prueba de dichos acuerdos adoptados.

GASTOS COMUNES

¿QUE SON LOS GASTOS COMUNES?

Son el aporte, en dinero o trabajo personal, que cada copropietario debe entregar a la administración del condominio para poder llevar a cabo los adelantos, reparaciones, mantenciones, etc., que se requieran.

¿QUE TIPOS DE GASTOS COMUNES EXISTEN?

Existen dos tipos de gastos comunes:

- Gastos comunes ordinarios
- Gastos comunes extraordinarios

Los GASTOS COMUNES ORDINARIOS son de:

- * Administración: Los correspondientes a remuneraciones o previsión del personal de servicio, conserje, administrador (en el caso de que el condominio cuente con ellos).
- Mantención : Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo, reposición de luminarias (ampolletas), accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración del condominio, etc.
- Reparación : Aquellos gastos necesarios para el arreglo de desperfectos o deterioro de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos o parte de éstos.



- * Uso y consumo: Los correspondientes a los servicios de agua potable, energía eléctrica, etc.

Los GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS son aquellos gastos adicionales, o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

reglamento) e intereses (por atraso en el pago de los gastos comunes) que deban pagar los copropietarios.

* Los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común, asignados a un copropietario para su uso y goce exclusivos (por ej. si se entrega un estacionamiento a un vecino).

¿ QUIÉN EFECTUA EL COBRO DE LOS GASTOS COMUNES?

Lo realiza el administrador del condominio (o el presidente del comité de administración, si éste asume esa función), de acuerdo a las normas de la ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea.

¿ QUE ES EL FONDO COMUN DE RESERVA?

Es un fondo que se forma para atender las reparaciones de los bienes de dominio común o gastos urgentes o imprevistos.

¿ Conque DINERO SE FORMA ESTE FONDO COMUN DE RESERVA?

Este fondo se forma o incrementa con:

* El porcentaje (%) de recargo sobre los gastos comunes, que en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios.

* El producto de las multas (por infracciones al

En cuanto plan de emergencia ante siniestros, éste debe incluir medidas para tomar antes, durante y después del siniestro.

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

¿QUE MEDIDAS DE SEGURIDAD DEBE CONTEMPLAR TODO CONDOMINIO?

Todo condominio debe tener un seguro contra riesgo de incendio así como un plan de emergencia ante siniestros (terremotos, incendios y semejantes).

En lo que respecta al seguro contra riesgo de incendio, cada copropietario deber(a) contratar este seguro, pero en el caso de los condominios entregados por SERVIU, este seguro va incluido en los dividendos que cada copropietario cancela debidamente.



¿QUIÉNES DEBEN CONFECCIONAR EL PLAN DE EMERGENCIA ANTE SINIESTROS?

Deben confeccionar este plan de emergencia el Comité de Administración, quienes deben someterlo a aprobación en una asamblea extraordinaria dentro de los primeros tres meses de su nombramiento, y debiéndolo actualizar anualmente.

¿ A QUIENES SE LES DEBE HACER LLEGAR ESTE PLAN DE EMERGENCIA?

Deben ser entregados en la unidad de carabineros y de bomberos más cercana. Dichas unidades podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren convenientes.

¿ QUE SUCEDE SI POR EFECTO DE FITRACIONES, EMANACIONES DE GAS U OTROS DESPERFECTOS EN UNA UNIDAD (DEPARTAMENTO) SE PONEN EN RIESGO LA SEGURIDAD O CONSERVACION DEL CONDOMINIO?

En esos casos, y si es necesario ingresar a la unidad para reparar el daño no encontrándose el propietario que facilite la entrada,, el administrador podrá ingresar forzadamente, pero acompañado de un miembro del Comité de Administración para que levante acta de todo lo ocurrido.

¿ QUIEN O QUIENES DEBEN CANCELAR LOS GASTOS QUE SE HAYAN OCASIONADO?

Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

CUIDADO Y MANTENCION DEL DEPARTAMENTO

¿ QUE MODIFICACIONES SE LE PUEDEN HACER AL DEPARTAMENTO?

Puede sacar, cambiar o mover los tabiques y elementos no estructurales, tales como puertas y separaciones livianas.

Cualquier ampliación o modificación que tenga que ver con la estructura del edificio, debe contar con la autorización de los vecinos y la aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

La estructura resistente le da firmeza al edificio. Está constituida por cadenas, losas, pilares, vigas, muros y techumbre. Por eso, no pique, corte o elimine estos elementos, ya que arriesga su seguridad y la de sus vecinos.



¿ CUALES SON LOS PROBLEMAS MAS FRECUENTES DE LA RED DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO?

- * Obstrucción de los desagües del baño, lavatorios, ducha y lavaplatos.
- * Filtraciones de agua en cañerías o problemas para cerrar una llave.
- * Deterioro prematuro de las llaves y mecanismos del baño
- * Pérdida de agua en el estanque del baño.

¿ CÓMO SE PUEDEN EVITAR ESTOS PROBLEMAS?



- * Limpiando periódicamente los sifones de lavaplatos y lavatorios, porque allí se acumulan residuos.
- * No botando elementos como algodón, toallas higiénicas, papeles desechables o restos de

comida en los sanitarios o lavaplatos.

- Usando rejillas en todos los desagües.
- No usando el receptáculo de la ducha como lavadero de ropa.
- No golpeando ni sacudiendo las cañerías.
- * Cerrando las llaves sin apretarlas en exceso.

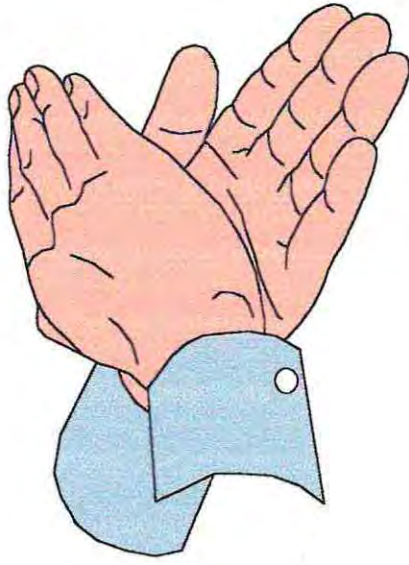
¿ QUE MEDIDAS SE PUEDEN TOMAR EN CONJUNTO CON LOS VECINOS PARA HACER MÁS CONFORTABLE LA VIDA EN EL CONDOMINIO?



- Revise las planchas del techo de los edificios.
- No coloque antenas de TV pues no son necesarias y, además, rompen los techos.
- Cuide canaletas y bajadas de agua. Límpielas en forma permanente.

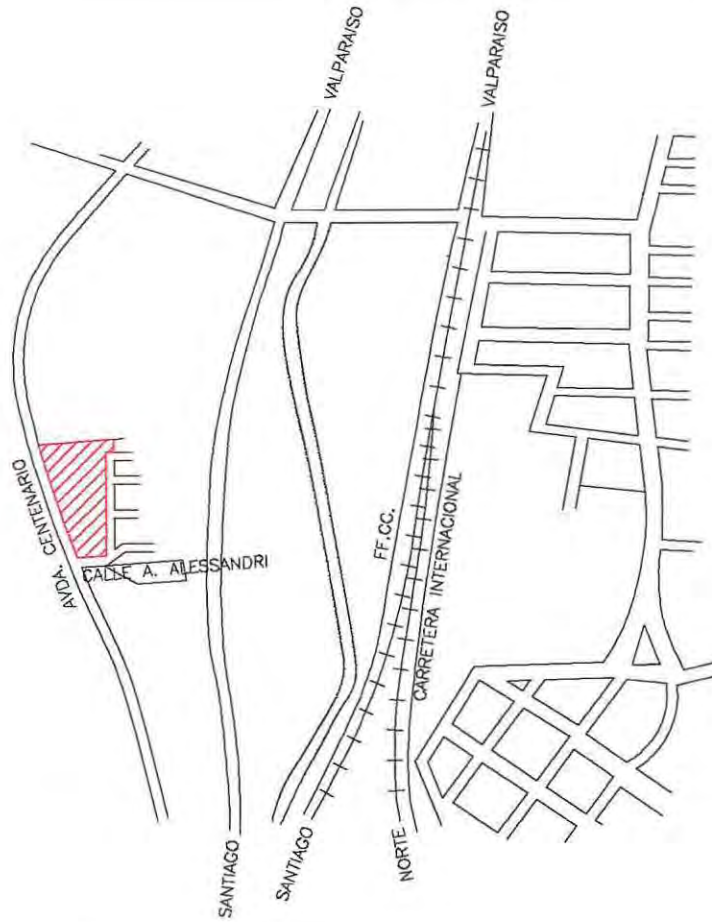
- Si su edificio tiene pozo absorbente de aguas lluvias, límpielo antes del invierno. Si tiene canaleta central de vacuación, manténgala despejada y limpia.
- No vacíe basuras en las cámaras de alcantarillado.
- No conecte los sistemas de aguas lluvias a las cámaras de alcantarillado.
- No plante especies vegetales pegadas a las paredes de los primeros pisos de los edificios.

* Respete la normativa de no construir ampliaciones o kioscos adosados a los muros exteriores.



- AMPLIACIÓN CON MATERIALES SOLIDOS, AFECTANDO LOS MUROS SOPORTANTES
- AUTOS
- BASUREROS
- MUEBLES EN PASILLO
- BASURA
- MEDIA AGUA
- NEGOCIO COMERCIAL

UBICACION:



ESC. 1 : 12.500

SEMINARIO DE TITULO PARA OPTAR AL TITULO DE ASISTENTE SOCIAL

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL

INSTITUCION PATROCINANTE:

SERVIU
DELEGACION PROVINCIAL DE QUILLOTA

ALUMNAS :

PILAR HERNANDEZ H.
MARCELA JARA E.
MARCIA MENDEZ E.

PROFESOR GUIA:

PATRICIO GARCIA

POBLACION: CENTANARIO I

REGION:

PROVINCIA: QUILLOTA

COMUNA: LA CALERA

PLANO N°

FECHA: NOVIEMBRE 1998

ESCALA: 1 : 500

1

SIMBOLOGIA:

+++++ REJAS PERMANENTES

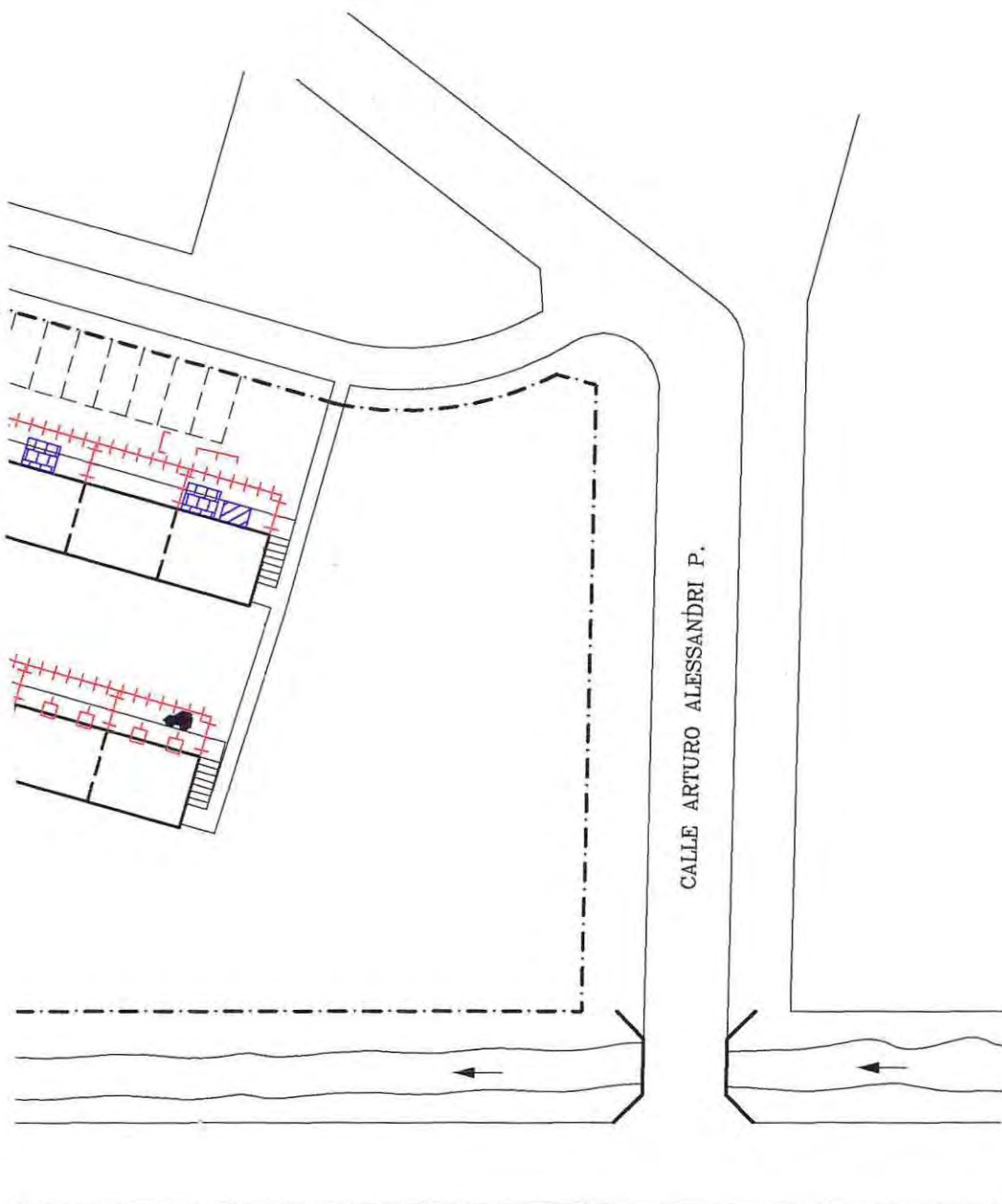
//// PASILLO CERRADO

Y ANTENAS

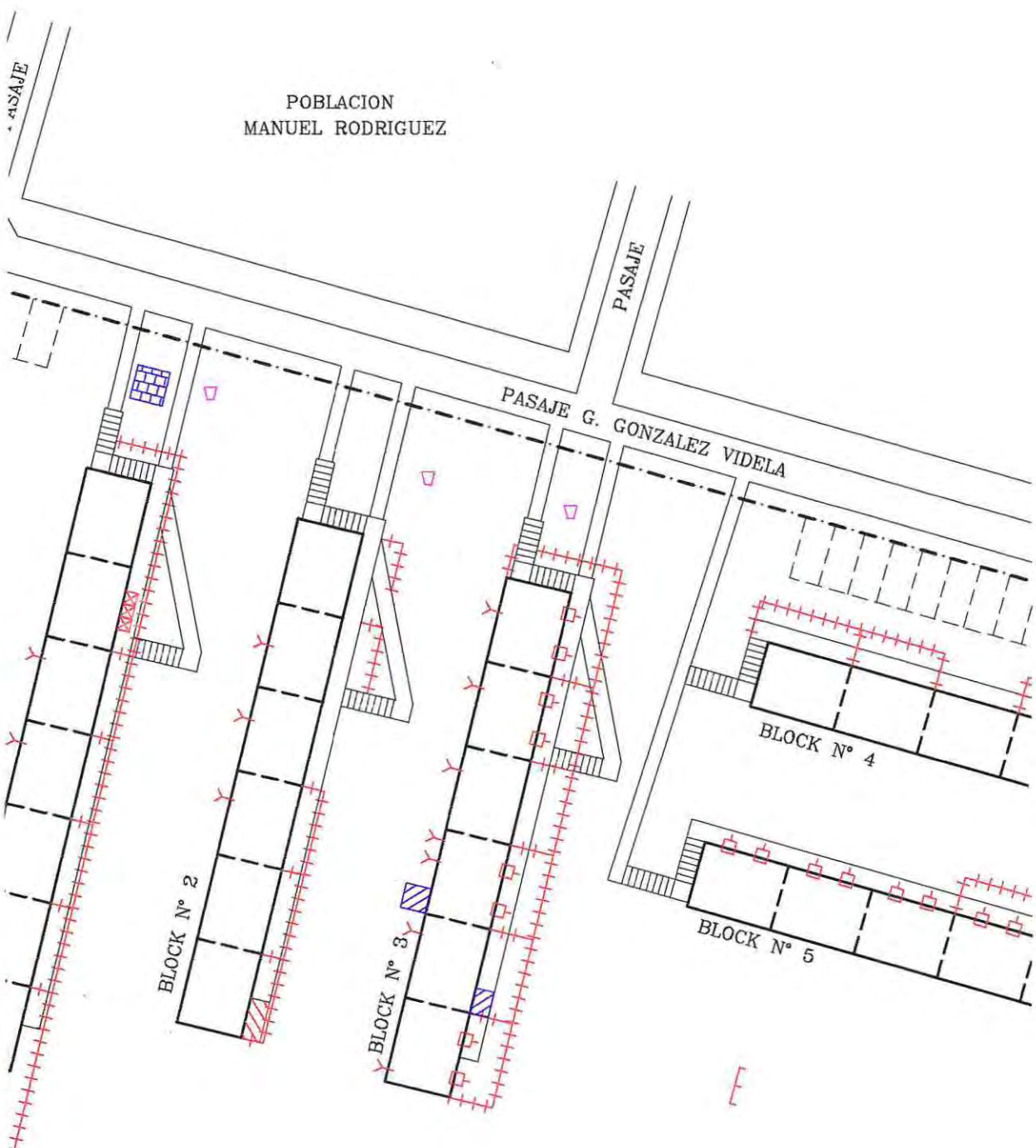
□ ROPA TENDIDA

┌ BANCOS

┌ JUEGOS INFANTILES



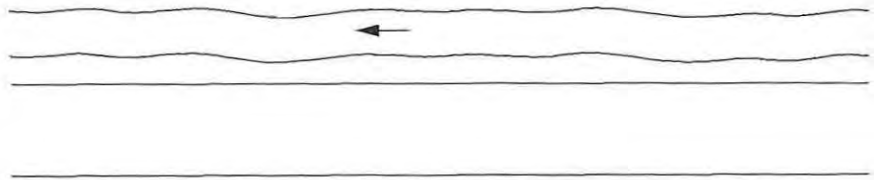
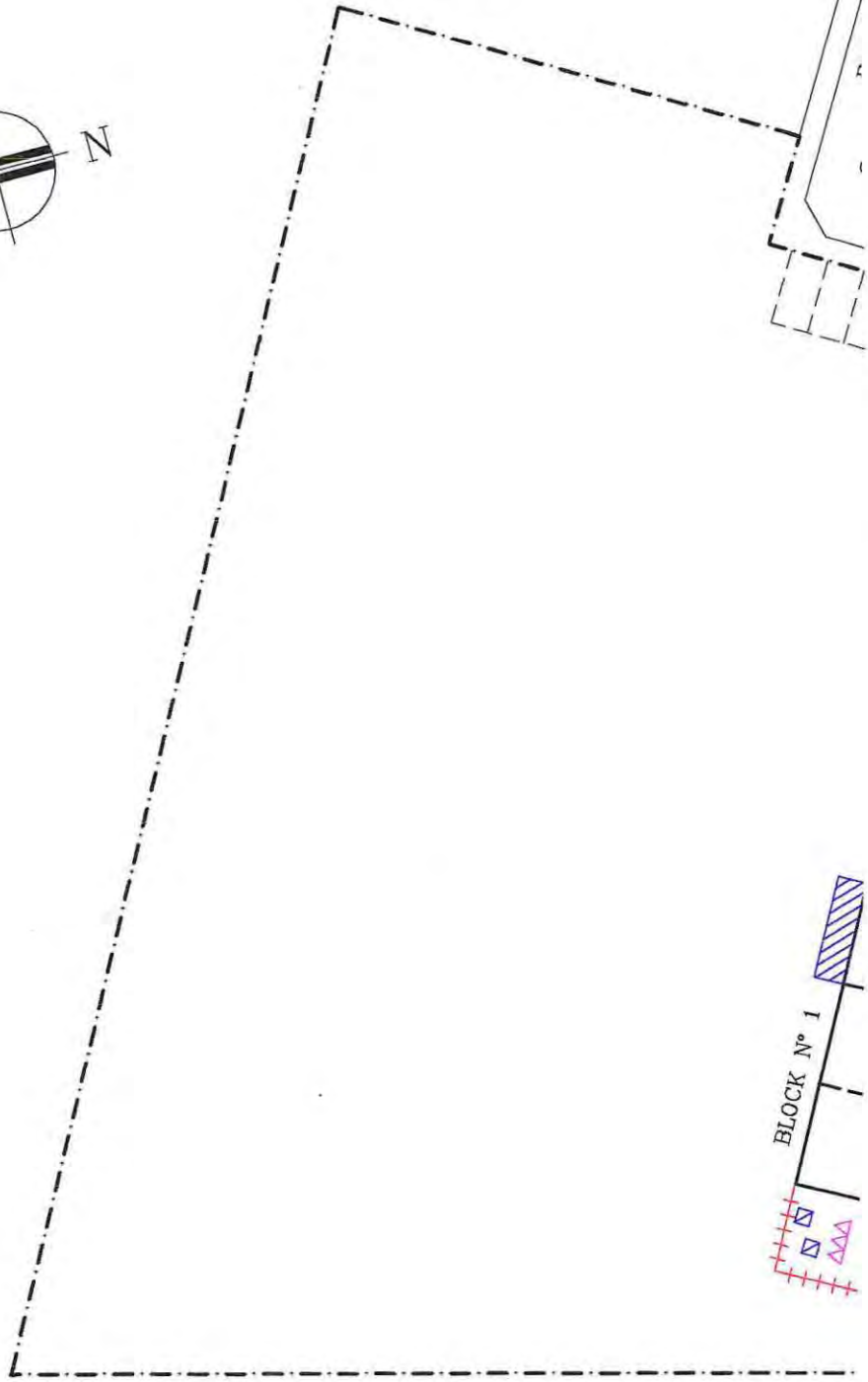
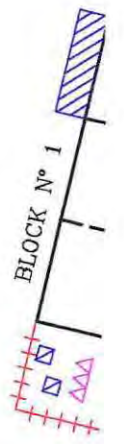
POBLACION
MANUEL RODRIGUEZ

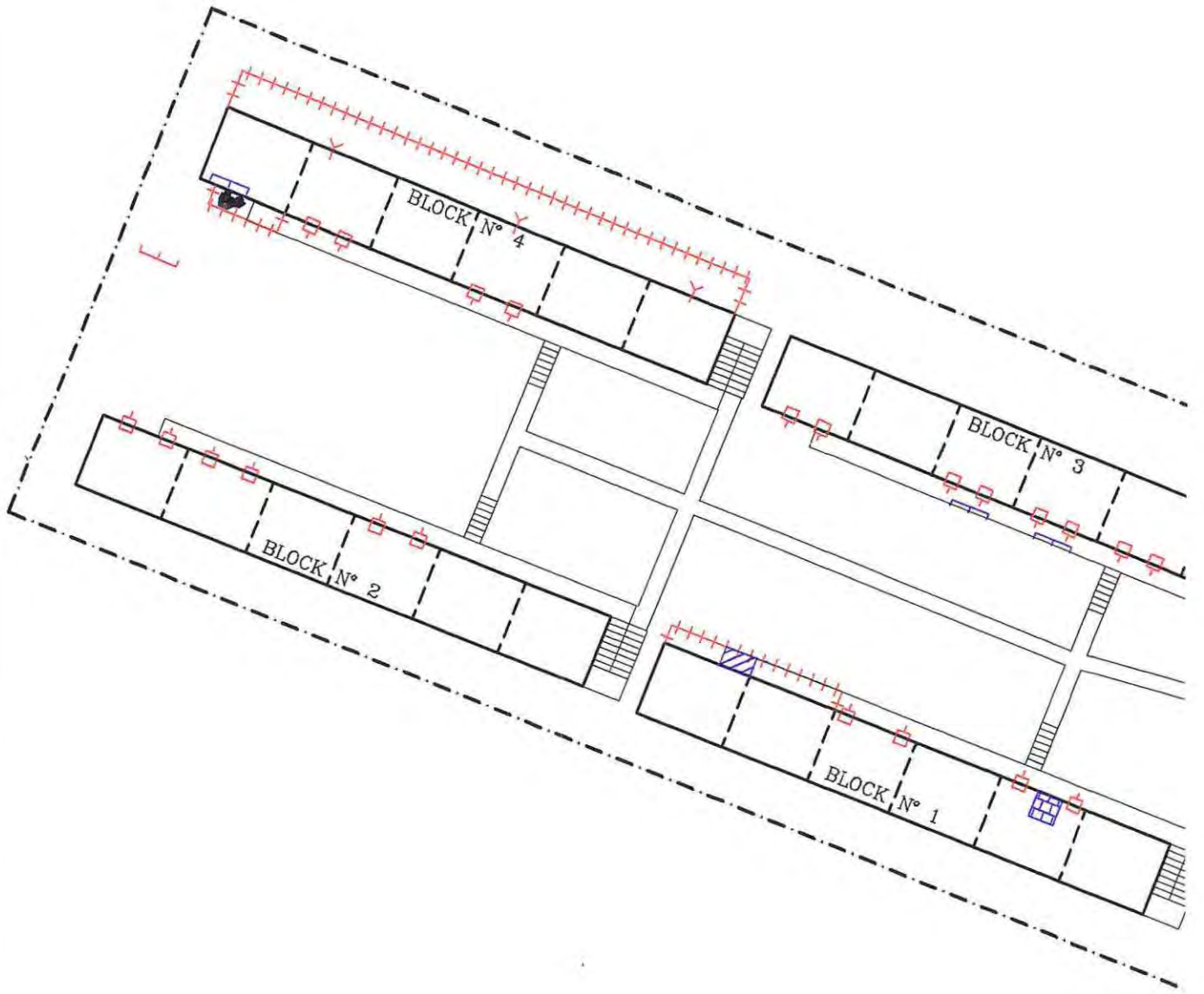


CANAL POCHOCAY



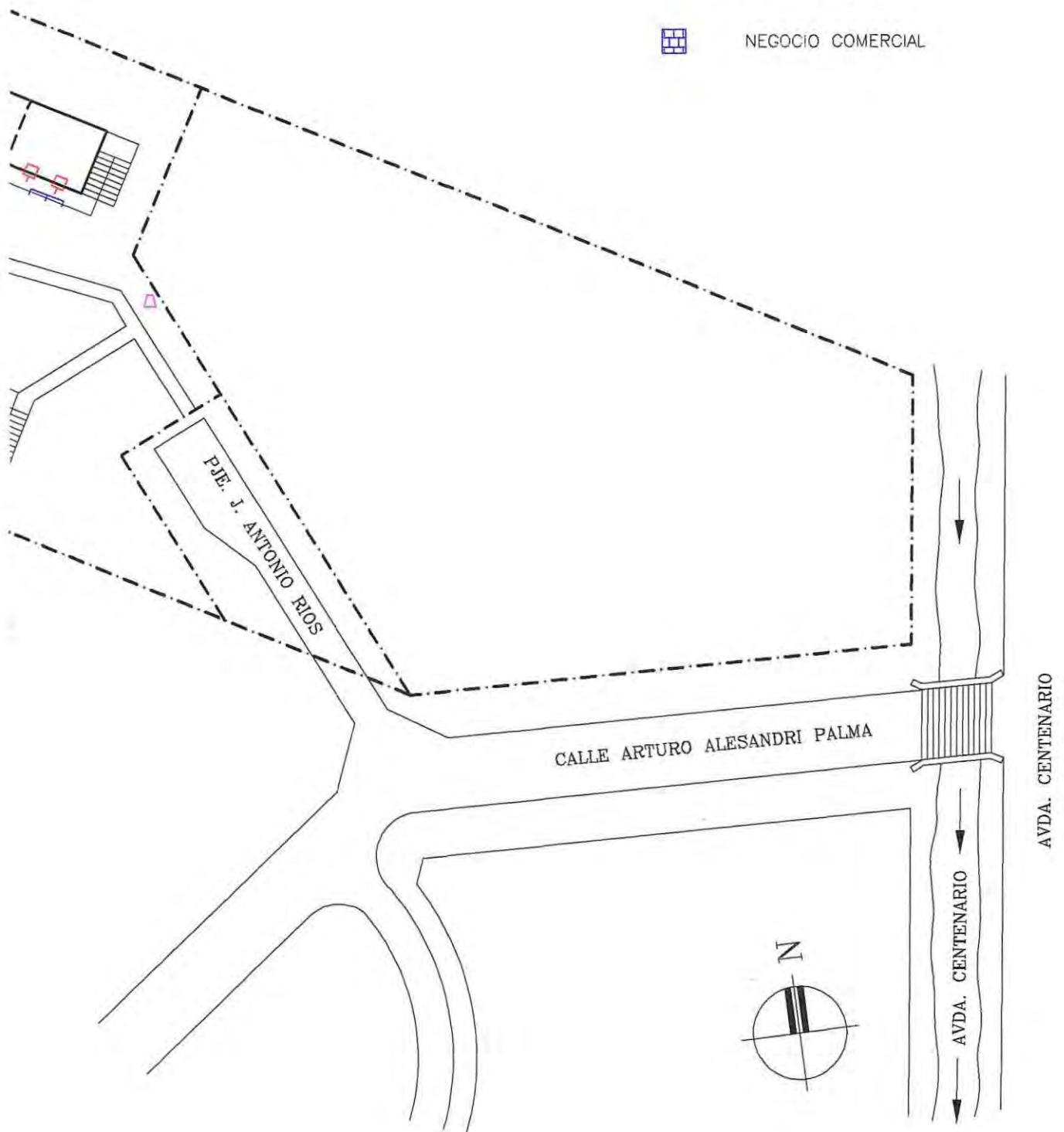
AVDA. CENTENARIO



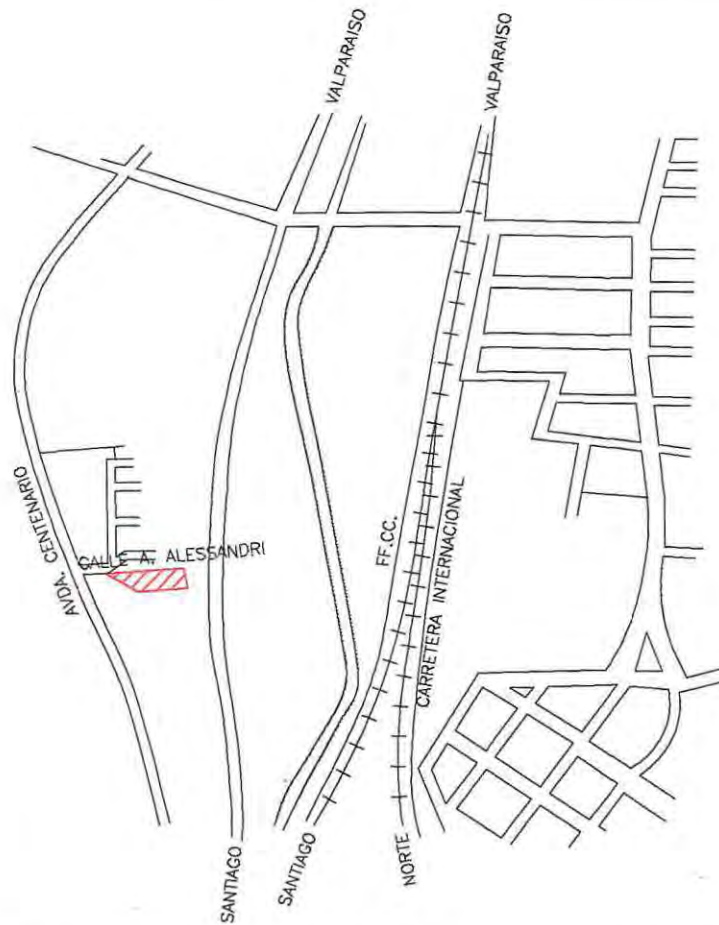


SIMBOLOGIA:

-  REJAS PERMANENTES
-  ANTENAS
-  ROPA TENDIDA
-  JUEGOS INFANTILES
-  TENDEDORES DE ROPA
(EN BARANDAS DE EDIFICIO)
-  AMPLIACIÓN CON MATERIALES
SOLIDOS, AFECTANDO LOS
MUROS SOPORTANTES
-  AUTOS
-  BASUREROS
-  NEGOCIO COMERCIAL



UBICACION:



ESC. 1 : 12.500

SEMINARIO DE TITULO PARA OPTAR AL TITULO DE ASISTENTE SOCIAL

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL

INSTITUCION PATROCINANTE:

SERVIU
DELEGACION PROVINCIAL DE QUILLOTA

ALUMNAS :

PILAR HERNANDEZ H.
MARCELA JARA E.
MARCIA MENDEZ E.

PROFESOR GUIA:

PATRICIO GARCIA L.

POBLACION: CENTENARIO II

REGION: V

PROVINCIA: QUILLOTA

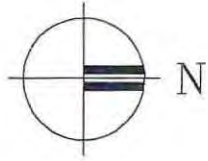
COMUNA: LA CALERA

PLANO N°

FECHA: NOVIEMBRE 1998

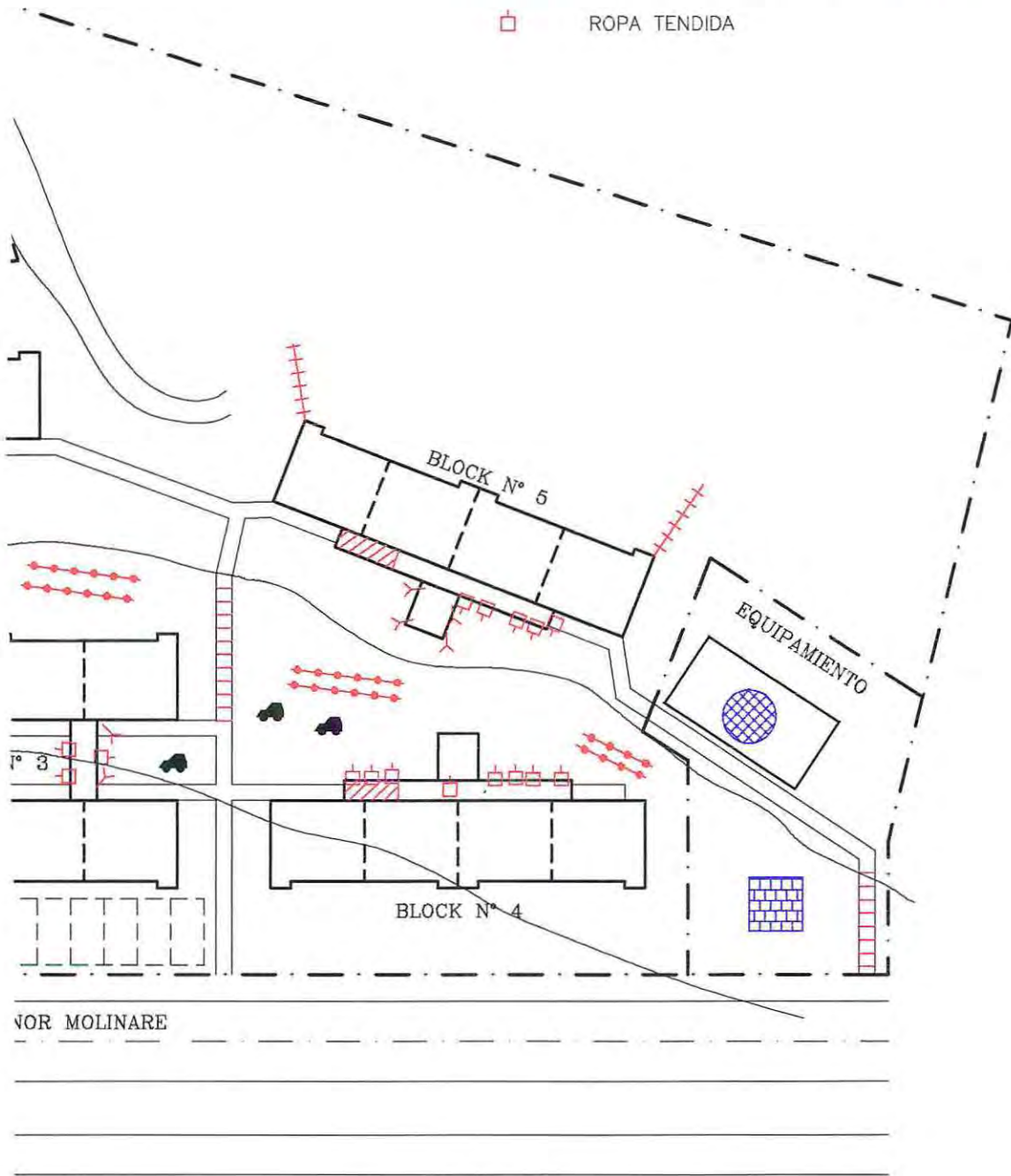
ESCALA: 1 : 500

1 DE 1



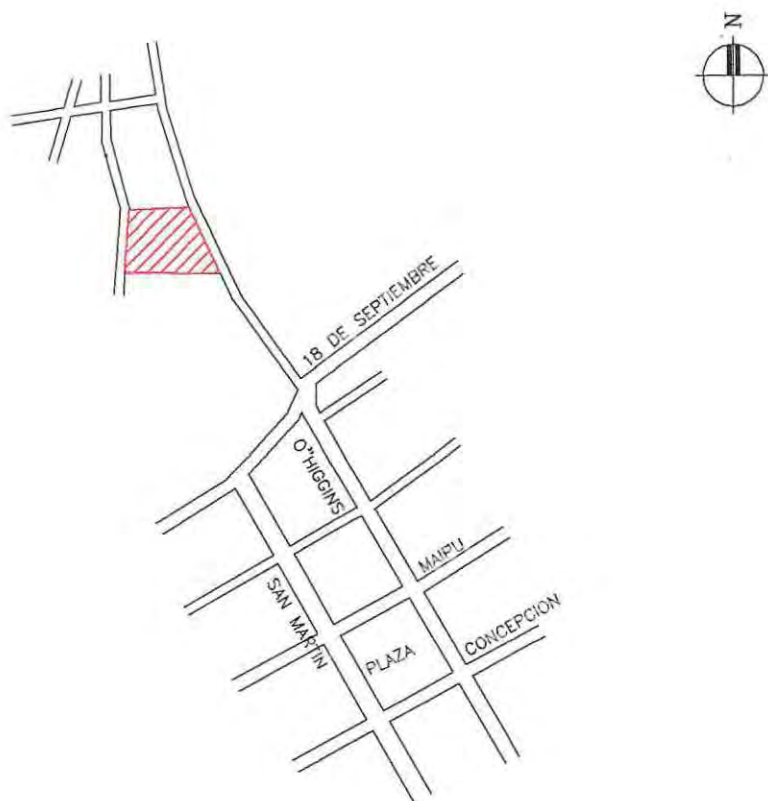
SIMBOLOGIA:

	REJAS PERMANENTES		AUTOS
	ESCALERA		BASURA
	PASILLO CERRADO		DESECHOS DE MUEBLES, FIERROS, ETC.
	ANTENAS		MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
	BICICLETAS		SEDE COMUNITARIA
	COLGADORES DE ROPA		NEGOCIO COMERCIAL
	ROPA TENDIDA		



VOR MOLINARE

UBICACION:



SEMINARIO DE TITULO
PARA OPTAR AL TITULO DE
ASISTENTE SOCIAL

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL

INSTITUCION PATROCINANTE:

SERVIU
DELEGACION PROVINCIAL DE QUILLOTA

ALUMNAS :

PILAR HERNANDEZ H.
MARCELA JARA E.
MARCIA MENDEZ E.

PROFESOR GUIA:

PATRICIO GARCIA L.

POBLACION: NICANOR MOLINARE

REGION: V

PROVINCIA: QUILLOTA

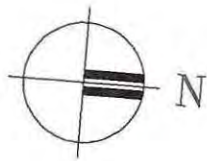
COMUNA: QUILLOTA

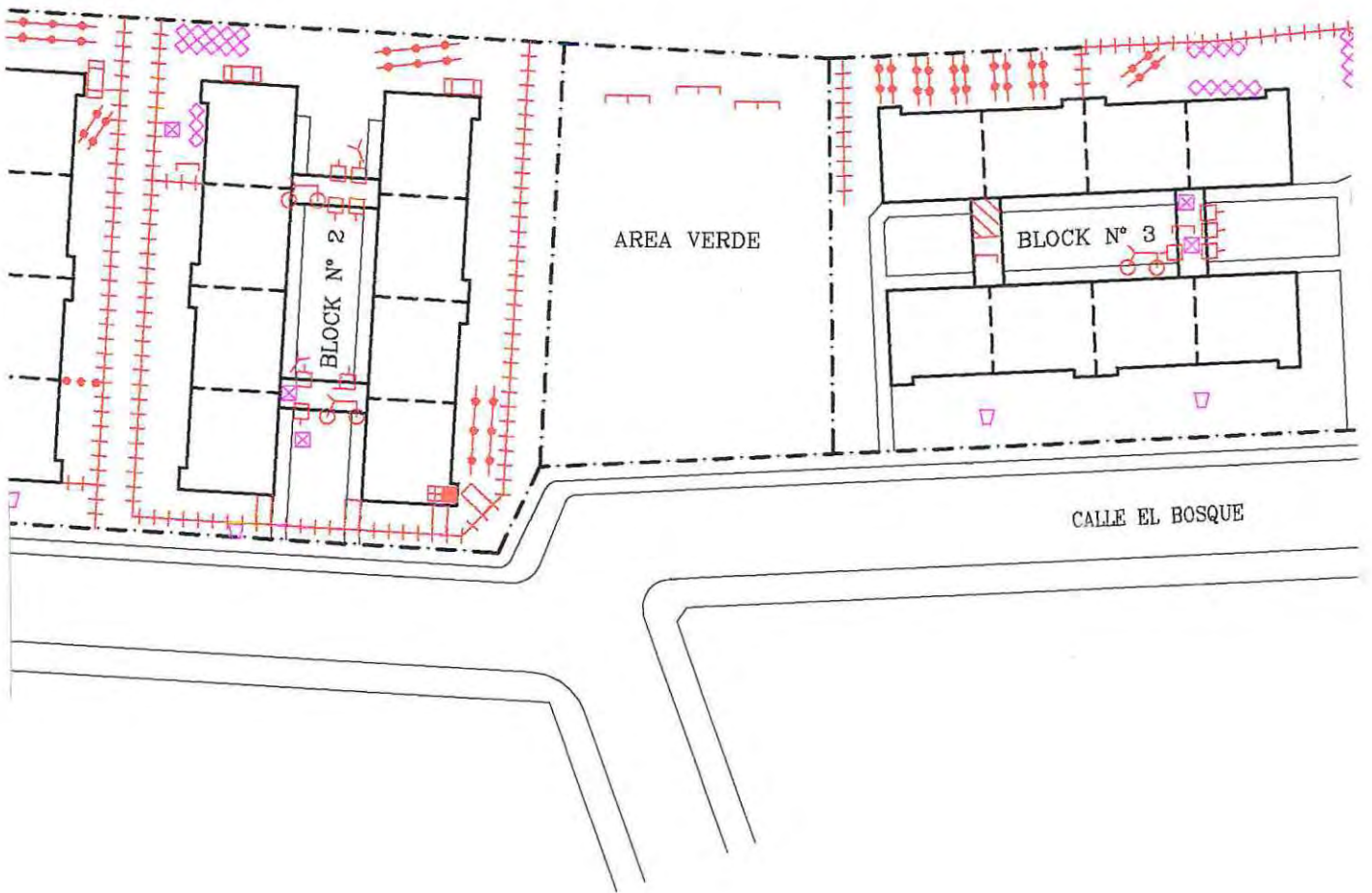
PLANO N°

FECHA: NOVIEMBRE 1998

ESCALA: 1 : 500

1 DE 1



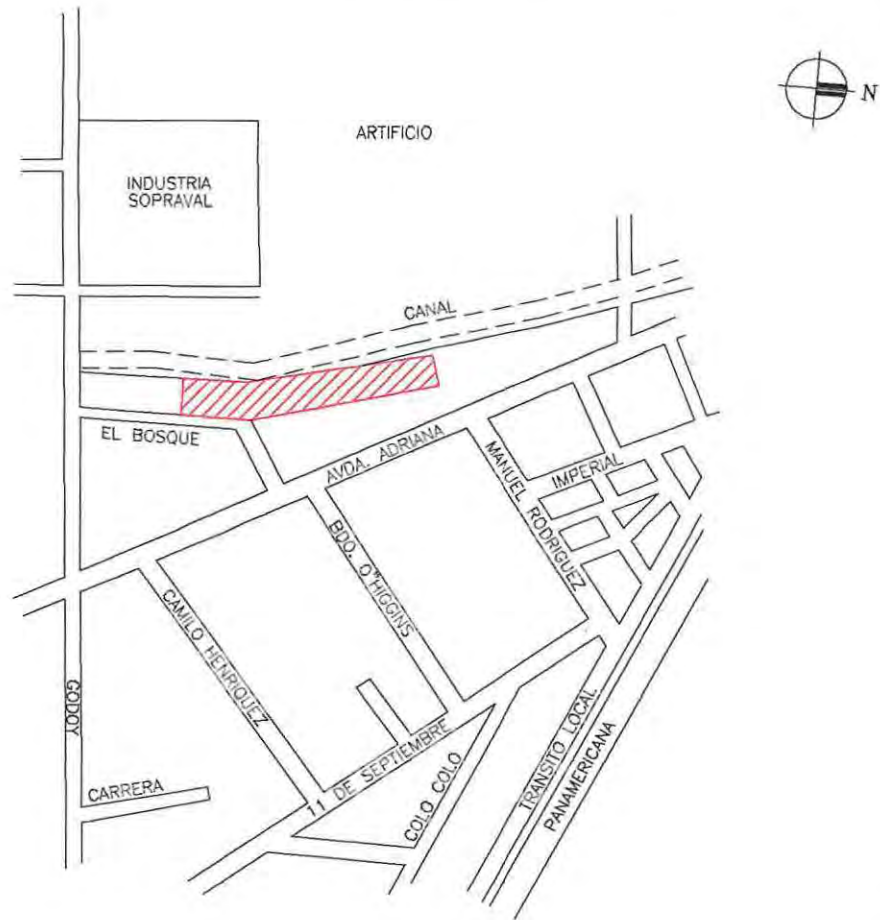


SIMBOLOGIA:

	REJAS PERMANENTES		PUERTAS DE ACCESOS
	PASILLO CERRADO		TRANSFORMACIÓN DE VENTANAS EN PUERTAS
	ANTENAS		BICICLETAS
	COLGADORES DE ROPA		ARTEZA
	ROPA TENDIDA		AUTOS
	BANCOS		DESECHOS DE MUEBLES, FIERROS, ETC.
	JUEGOS INFANTILES		MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
	CERCADO INTERCALADO		BASUREROS
	ARBUSTOS PEQUEÑOS		SEDE COMUNITARIA



UBICACION:



SEMINARIO DE TITULO PARA OPTAR AL TITULO DE ASISTENTE SOCIAL

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE SERVICIO SOCIAL

INSTITUCION PATROCINANTE:

SERVIU
DELEGACION PROVINCIAL DE QUILLOTA

ALUMNAS :

PILAR HERNANDEZ H.
MARCELA JARA E.
MARCIA MENDEZ E.

PROFESOR GUIA:

PATRICIO GARCIA L.

POBLACION: EL BOSQUE

REGION: V

PROVINCIA: QUILLOTA

COMUNA: LA CALERA

PLANO N°

FECHA: NOVIEMBRE 1998

ESCALA: 1 : 500

1 DE 1

Proyecto N° 1: Taller Socio- educativo "Aprendiendo a conocer la ley 19.537, que rige nuestra comi

Objetivo General	Objetivo Específicos	Actividades	Técnicas
<p>Favorecer el conocimiento de la Ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C, en la provincia de Quillota.</p>	<p>Motivar e informar a las comunidades de copropietarios a intervenir acerca del trabajo a realizar y la importancia que éste reviste.</p>	<p>Elaboración de invitaciones y afiches promocionales para reunión informativa y motivadora</p>	<p>Visual gráfica focalizadora, análisis grupal</p>
		<p>Reunión informativa con poblaciones para motivar inicio del trabajo comunitario con ellas.</p>	<p>Explicativa, motivadora, focalizadora, asignación de tareas.</p>
	<p>Entregar elementos referidos a la ley 19.537 a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque", todas correspondientes a viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C.</p>	<p>Recolección de información referente a la ley 19.537 y desarrollo comunitario.</p>	<p>Revisión bibliográfica, síntesis.</p>
		<p>Elaboración y sistematización de material de socio-educativo referente a la ley de copropiedad inmobiliaria.</p>	<p>Análisis y redacción de contenidos, visuales y gráficos, enfoque, síntesis y discusión grupal.</p>
		<p>Taller socio-educativo "Conociendo la ley 19.537" Sesión 1: contenidos nociones básicas sobre desarrollo comunitario; exposición síntesis diagnóstica aspectos generales de la ley, diferencia entre ley de copropiedad y junta de vecinos, entrega de material educativo.</p>	<p>Expositiva, visuales,gráficas, focalizadoras, motivadora, explicativa, discusión grupal y reflexión.</p>
		<p>Sesión 2: contenidos exposición, video, bienes comunes, exposición de planos, uso y goce de bienes comunes, uso y goce de estos derechos y obligaciones de los copropietarios, entrega de material educativo.</p>	<p>Expositiva, visuales,gráficas, focalizadoras, motivadora, explicativa, discusión grupal y reflexión.</p>
		<p>Sesión 3: contenido Administración de los Condominios, tipos de asamblea, comité de administración conformación funciones,rol del administrador , entrega de material educativo</p>	<p>Expositiva, visuales,gráficas, focalizadoras, motivadora, explicativa, discusión grupal y reflexión.</p>
		<p>Sesión 4: contenido Instituciones que tienen competencia en el tema de la copropiedad inmobiliaria (gobiernos regionales, SERVIU, municipalidad); gastos comunes importancia y utilidad; reglamento de copropiedad; entrega de material educativo.</p>	<p>Expositiva, visuales,gráficas, focalizadoras, motivadora, explicativa, discusión grupal y reflexión.</p>
	<p>Contribuir a habilitar a los asignatarios o jefes de hogar pertenecientes a las poblaciones de vivienda básica modalidad SERVIU tipo C, en la conservación, seguridad y homato de los condominios en base a la entrega de elementos prácticos.</p>	<p>Sesión 5: contenidos cuidado y mantención de los departamentos.</p>	<p>Expositiva, visuales,gráficas, focalizadoras, motivadora, explicativa, discusión grupal y reflexión.</p>

unidad".

Tiempo en Semanas											Recursos		
Julio		Agosto				Septiembre					Humanos	Materiales	Financieros
3ª	4ª	1ª	2ª	3ª	4ª	1ª	2ª	3ª	4ª				
	*										Alumnas seminaristas	18 pliegos de Cartulina, 600 hojas de oficio, 12 plumones	Total hora profesional: 15.000 10.000.-
		*									Alumnas seminaristas, delegado provincial SERVIU Quillota. Asistente social delegación provincial SERVIU Quillota.		Total hora profesional: 15.000
*											Alumnas seminaristas		Total hora profesional: 15.000
	*										Alumnas seminaristas		Total hora profesional: 15.000
				*							Alumnas seminaristas	Proyector transparencias, transparencias, 300 hojas de oficio, 3 plumones.	Total hora: 15.000, material fungible: 3.000.-
									*		Alumnas seminaristas	Video, cintas VHS proyector para transparencias, 300 hojas de oficio.	
						*					Alumnas seminaristas	Proyector transparencias, transparencias, 300 hojas de oficio, 3 plumones.	Total hora 15.000, material fungible: 3.000.-
							*				Alumnas seminaristas	Proyector transparencias, transparencias, 300 hojas de oficio, 3 plumones.	Total Hora 15.000, material fungible: 3.000.-
										*	Alumnas seminaristas	Proyector transparencias, transparencias, 300 hojas de oficio, 3 plumones.	Total hora 15.000, material fungible: 3.000.-

Beneficiarios	Responsable	Evaluación
Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva, por objeti- vos, tabla Guantt con
Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por Objetivos Tabla Gantt
Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por Objetivos Tabla Gantt

Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por Objetivos Tabla Gantt
Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por Objetivos Tabla Gantt
Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca", "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva, por objeti- vos, tabla Guantt.

Proyecto N° 2: "Organizando nuestra comunidad de Copropietarios".

Objetivo General	Objetivo Específicos	Actividades
<p>Favorecer el proceso organizativo de las comunidades de copropietarios en las poblaciones "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque", a través del apoyo en la creación de las instancias organizativas establecidas en la Ley 19.537.</p>	<p>Adiestrar en el manejo práctico de la Ley 19.537 a las comunidades de copropietarios de las poblaciones "Villa Lorca" y "El Bosque", organizándolas en torno a la normativa vigente.</p>	<p>Recolectar información referida al aspecto organizativo y legal de la conformación de organizaciones a partir de la Ley 19.537.</p>
		<p>Elaboración de material de apoyo tendiente a reforzar la función y responsabilidad que deben cumplir las organizaciones acogidas a la Ley 19.537.</p>
		<p>Taller "Organizando nuestra comunidad de Copropietarios" Sesión 1. * Conformación del Comité de Administración. * Confección Acta de Conformación * Entrega de material de apoyo</p>
		<p>Sesión 2 Propuestas para la elaboración del Reglamento de Copropiedad.</p>
		<p>Sesión 3 Asesoría al Comité de Administración en la elaboración del Reglamento de Copropiedad.</p>
		<p>Sesión 4 Presentación del Reglamento provisorio por los vecinos.</p>
		<p>Sesión 5 Aprobación del Reglamento.</p>
		<p>Sesión 6 Trabajo práctico con Comité de Administración en cuanto a: * Inscripción del Reglamento en el Conservador de Bienes Raíces. * Creación de un archivo de documentos del condominio. * Apertura cuenta de ahorros.</p>
		<p>Coordinación de reunión de asesoría con abogados del SERVIU para la revisión del Reglamento de Copropiedad.</p>
<p>Revisión jurídica del Reglamento de Copropiedad para su potencial aprobación.</p>		

Técnicas	Tiempo en Semanas									Humanos	Recursos Materiales
	Sept.		Octubre			Noviembre					
	4ª	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	1ª	2ª	3ª		
* Revisión bibliográfica * Síntesis * Análisis	*									Equipo seminarista	Material bibliográfico
* Síntesis * Análisis grupal * Focalizadora * Visuales y gráficas	*									Equipo seminarista	Material Fungible * Fotocopias * Plumones
* Discusión grupal * Focalizadora * Estímulo y apoyo		*								Equipo seminarista	
* Clarificación * Focalizadora * Discusión Grupal * Asignación de tareas * Estímulo y apoyo.			*							Equipo seminarista	
* Focalizadora * Discusión grupal * Asignación de tareas * Estímulo y apoyo.				*						Equipo seminarista	
* Clarificadora * Motivadora * Focalizadora * Discusión grupal * Estímulo y apoyo.					*					Equipo seminarista	
* Clarificadora * Focalizadora * Discusión grupal * Estímulo y apoyo.							*			Equipo seminarista	
* Asignación de tareas * Clarificación * Focalizadoras * Estímulo y apoyo.										Equipo seminarista	
* Entrevista formal * Expositiva * Focalizadora * Gráfica.				*						Abogado del SERVIU Equipo seminarista	
* Entrevista formal * Clarificadora * Visual gráfica.						*				Equipo seminarista	

	Beneficiarios	Responsable	Evaluación
Financieros			
Horas profesionales \$15.000.- Material Funjible \$2.500	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Horas profesionales \$15.000.-	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Horas profesionales \$15.000.-	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Horas profesionales \$15.000.-	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Horas profesionales \$15.000.-	Comité de Administración	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Horas profesionales \$15.000.-	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
Gastos materiales y Escritura Pública \$65.500.-	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".	Equipo Seminarista	Descriptiva Por objetivos Tabla Gantt
	Asignatarios poblaciones: "Villa Lorca"; "Los Aromos" y "El Bosque".		

Proyecto N° 3: "Acercando la comunidad de copropietarios a las instituciones que las amparan".

Objetivo General	OBJETIVO ESPECIFICO	ACTIVIDADES
<p>Facilitar la interacción de las instituciones involucradas en la ley 19.537 con los potenciales usuarios (comunidades de copropietarios) de estas instancias.</p>	<p>Elaborar un modelo de intervención socioeducativo y de organización aplicable a los condominios de viviendas básicas tipo C modalidad SERVIU.</p>	<p>Confección del modelo de intervención socioeducativo y de organización a partir de la intervención profesional realizada en las poblaciones "Villa Lorca", "Los Aromos" "El Bosque".</p>
	<p>Difusión del modelo de intervención socioeducativo y de organización de los condominios de viviendas básicas modalidad SERVIU tipo C, y la competencia de las instancias que tienen directa responsabilidad en el tema.</p>	<p>Contactar a los encargados de cada Departamento municipal (DIDECO, Juzgado de Policía Local y Dirección de Obras) de la provincia de Quillota para coordinar reuniones de información y difusión.</p>
		<p>Preparación y sistematización de contenidos.</p> <hr/> <p>Realización de reuniones informativas y de difusión.</p>

TECNICAS	TIEMPO EN SEMAN.								RECURSOS		
	Octubre				Noviembre				Humanos	Materiales	Financieros
	2ª	3ª	4ª	5ª	1ª	2ª	3ª	4ª			
* Sistematización, * Análisis y redacción de contenido, * Discusión grupal, * Revisión Bibliográfica.					*	*			Equipo seminarista	Hojas de oficio. Fotocopias.	Horas profesionales: \$150.000.- Material fungible: \$5.000.-
* Entrevistas formales e informales, * Motivación.				*	*				Equipo seminarista		Horas profesionales: \$15.000.-
* Análisis y redacción de contenidos, * Focalización, * Discusión grupal.					*	*			Equipo seminarista		Horas profesionales: \$15.000.-
* Resumen, * Motivación, * Análisis de contenidos, * Expositivas, * Clarificadores, * Focalizadoras, * Discusión grupal.							*	*	Equipo seminarista		Horas profesionales: \$15.000.-

BENEFICIARIOS	RESPONSABLES	EVALUACION
<p>* Condominios de poblaciones de viviendas básicas madalidad SERVIU tipo C. * DIDECO Y Dirección de Obras y Juzgado de Policía Local de Municipios.</p>	Equipo seminarista	<p>* Por objetivos * Descriptiva. *Tabla Gantt.</p>
<p>* Condominios de poblaciones de viviendas básicas madalidad SERVIU tipo C. * DIDECO Y Dirección de Obras y Juzgado de Policía Local de Municipios.</p>	Equipo seminarista	<p>* Por objetivos * Descriptiva. *Tabla Gantt.</p>
<p>* Condominios de poblaciones de viviendas básicas madalidad SERVIU tipo C. * DIDECO Y Dirección de Obras y Juzgado de Policía Local de Municipios.</p>	Equipo seminarista	<p>* Por objetivos * Descriptiva. *Tabla Gantt.</p>
<p>* Condominios de poblaciones de viviendas básicas madalidad SERVIU tipo C. * DIDECO Y Dirección de Obras y Juzgado de Policía Local de Municipios.</p>	Equipo seminarista	<p>* Por objetivos * Descriptiva. *Tabla Gantt.</p>