INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Análisis del impacto de la densificación de condominios cerrados en la comuna de La Reina, macrosector La Reina Alta 1997-2017

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano

Alumno: David Henríquez Ayala

Profesor guía: Roberto Moris Iturrieta

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile

16 de octubre de 2017

Agradecimientos

Quiero agradecer a Patricia mi esposa por su preocupación apoyo y compañía en esta gran experiencia dándome fuerza a través de generosos consejos cuando la energía se agota.

A mis dos pequeños hijos. Cristóbal, que nació cuando cursaba este magíster, y a Santiago que acaba de nacer en el mes de marzo mientras desarrollaba este trabajo, ambos con su inmensa alegría me dieron el ánimo día a día para seguir adelante.

A mis padres por su ayuda, ejemplo y consejos.

A mi profesor del curso Tesis I Gonzalo Cáceres Quiero, por su dedicación exhaustiva y tesón.

A mi profesor guía Roberto Moris Iturrieta, por sus generosos consejos y aporte en cada etapa.

Finalmente y no por eso menos importante, a todos mis compañeros con quienes compartí en esta etapa, y a todas las personas que trabajan y conforman el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la universidad, profesores, secretarías y auxiliares, por su apoyo, ayuda, simpatía y carisma, mi reconocimiento en estas líneas.

RESUMEN

La capital chilena está experimentando un proceso sostenido de expansión poblando territorios periféricos de la ciudad. El crecimiento de condominios cerrados con características propias de una normativa aplicable en la comuna de La Reina, a partir del PRC del año 2001, ha generado un tipo de desarrollo consistente en desarrollos de 10 hasta 25 unidades de viviendas. Estos condominios se amparan en la Ley 6.071, de 1937, Ley de Venta por Pisos y que luego fue reemplazada por la Ley 19.537 de 1997 de Copropiedad Inmobiliaria que norman el modelo de parcelación por unidad de terrenos de media hasta una hectárea de superficie y que junto al DFL II, establece que podrán diseñarse "viviendas económicas" de hasta 140 m2.

Según un estudio de la Consultora Inmobiliaria AGS (2013), entre el año 2002 y 2012 en La Reina se consumieron 87 há que son equivalentes a casi 30 veces la superficie que ocupará el futuro Mall Plaza Egaña y 1,5 veces la superficie del Parque Intercomunal de La Reina. Se trata de una densificación que opera sobre terrenos pequeños que permiten variedad en las tipologías de condominios de casas que se construyen.

El desarrollo inmobiliario de La Reina introduce un matiz respecto al modo en que se entiende la escasez de suelo. Los desarrolladores saben que en rigor en la comuna no hay suelo urbano disponible como suelos baldíos o campos agrícolas no consolidados de grandes extensiones de superficie. No obstante, aún hay una gran cantidad de predios que reúnen las características apetecidas por los inmobiliarios de media hasta una hectárea de superficie, y que se amparan en las normativas de excepción para reciclarse a través del mismo proceso que se ha desarrollado en las últimas décadas. Es un desarrollo realizado por inmobiliarias pequeñas que operan como constructora al mismo tiempo y que se han especializado con este producto en este mercado específico.

Los usos de suelo de las zonas de desarrollos en estudio del macrosector La Reina alta (Zonas Preferentemente Residenciales D, G y H) tienen limitantes para la construcción de equipamientos y servicios comunales. De este modo, esta investigación pretende ahondar en los impactos territoriales asociados a la densificación territorial, sean éstos positivos o negativos, que tienen estos condominios para los habitantes de La Reina y cómo afectan al resto de la ciudad en un contexto metropolitano.

PALABRAS CLAVE

Impacto territorial – Densificación – Condominios Cerrados

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Introducción

1. Problematización 5
2. Pregunta de Investigación 11
3. Hipótesis 11
4. Objetivos
   4.1 Objetivo General 11
   4.2 Objetivos específicos 11
5. Metodología
   5.1 Enfoque y diseño metodológico 12
6. Marco teórico 15

6.1 Reflexiones en torno a la aplicación de políticas neoliberales en la industria inmobiliaria 15

6.3 Síntesis explicativa de aplicación diferenciada de normas de excepción 16

6.4 Neoliberalismo al interior de la manzana 18

6.5 ¿Micro Barrios o Condominios cerrados el inicio de nuevos universos privados para la elite? 21

7. Síntesis territorial de la comuna de La Reina, del Macrosector y de nodos del estudio 22

7.1 Caracterización territorial de la comuna 23

7.2 Definición de la elección del macrosector en estudio 24

7.3 Acerca de la pérdida de espacios públicos, equipamientos y áreas verdes 28

7.4 Normativa vigente del macrosector en estudio 30

7.5 Estudio de densidades en el macrosector 33

7.6 Estudio de densidades y elección de nodos 37

7.7 Estudio de movilidad comunal y del macrosector en estudio 37

7.8 Estudio de movilidad de nodos 40

7.9 Estudio de equipamientos, espacios públicos y áreas verdes en el macrosector 42

8. Estudio de muestras territoriales en la comuna y en el macrosector 44

Entrevistas 46

Conclusiones 65

Referencias bibliográficas 72

INTRODUCCIÓN

1. Problematización

El PRC del año 2001, con el planteamiento del ex alcalde Castillo Velasco, determina una densificación vertical controlada en altura en ocho áreas seleccionadas denominadas "Las Puertas de La Reina" que se ubican en las zonas más consolidadas de la comuna. Fuera de estas zonas, los nuevos desarrollos mediante el modelo de condominios cerrados plantea que sus viviendas no deben superar los dos pisos más mansarda. Del mismo modo, se conforman al modo de condominios abiertos o de calles ciegas (pasaje) que ya existían antes de este PRC, han pasado a ser cerrados al incorporar rejas.

No quedan grandes extensiones de terreno del pasado reinino, de su origen en el Fundo de La Reina, que luego fue parcelado en lotes de media hasta una hectárea. (Fig.1 y 2).

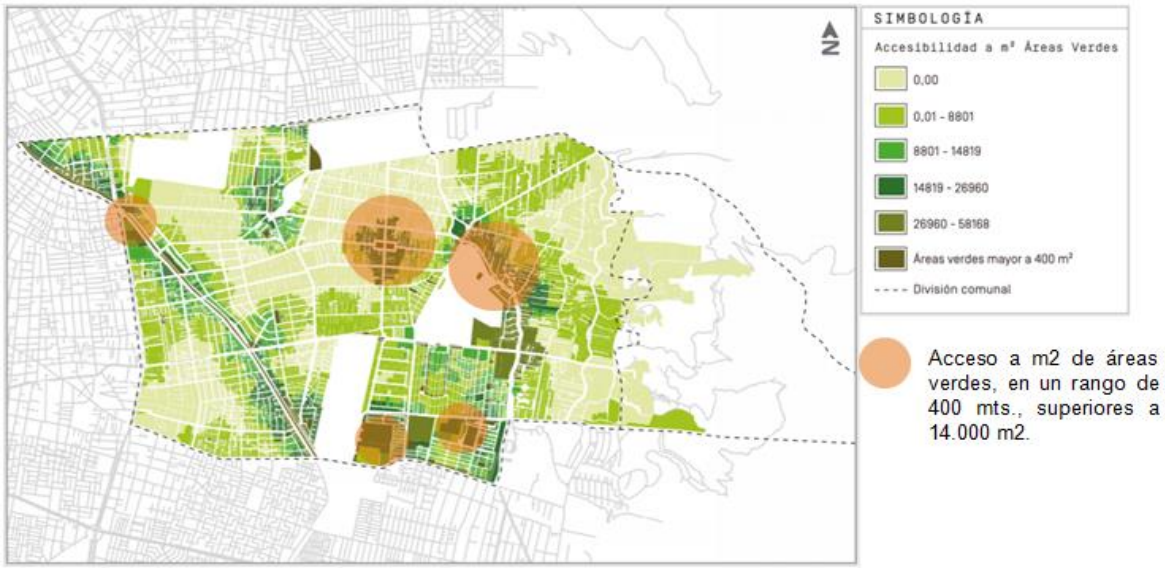
Una de las facultades que otorga la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, es que puede vulnerar la normativa dispuesta por el Art. 2.2.5 de la OGUC que obliga al desarrollador a ceder Áreas Verdes y Equipamientos, por el desarrollo de proyectos abiertos a la ciudad, que en este caso pasaron a conformarse como bienes en copropiedad de los propietarios de condominios cerrados y por lo tanto el suelo pasa a ser privado. Como consecuencia de ello se configuran conjuntos que dan la espalda a la ciudad al proponer un modo de "habitar hacia adentro", en viviendas económicas de no más de 140 m2, con patio y piscina, que niega el espacio público tanto interior como exteriormente, se trata de espacio privado. De forma implícita sufren procesos de mutación territorial a través de la densificación de viviendas, perdiendo el espacio común interior favoreciendo el habitar individual de las viviendas con patio y negando la relación con el exterior y la ciudad.

En el caso chileno, la flexibilización a los Instrumentos de Planificación Territorial, se realizó a través de la Ley de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, que jerárquicamente está sobre todos los Instrumentos de Planificación Territorial, (Metropolitano o local) y de la transformación en el tiempo de la Ley de Venta por pisos Ley 6.071 a la actual Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997. Esta Ley flexibiliza la administración de condominios para grandes conjuntos, es una normativa de gobernanza y política abiertamente neoliberal para permitió ampliar el negocio inmobiliario por todo el país, densificando la trama preexistente, fragmentando el espacio al interior de la cuadra y de la ciudad, con unidades de viviendas independientes, con accesos controlados, dotados de una barrera física con el mundo exterior, (Hidalgo y Correa, 2003).

Figura 1. Superficies de subdivisión predial actual comuna de La Reina

Fuente: Estudio de Atributos Urbanos y Escenarios de Desarrollo para la Comuna de La Reina, y Estudio XLab-IEUT, 2014.

Figura 2. Acceso a m2 de áreas verdes, en un rango de 400 mts.



Fuente: Estudio de Atributos Urbanos y Escenarios de Desarrollo para la Comuna de La Reina, y Estudio XLab-IEUT, 2014.

La implementación en la comuna de este modelo de desarrollo urbano de condominios cerrados se fue masificando e intensificado desde su origen en la década de 1980, con los primeros desarrollos de estas características hasta la actualidad, marcando una tendencia de ocupación de poniente a oriente (Fig. 3 y 4), destruyendo los barrios de baja densidad abiertos al espacio público de la ciudad, al intensificar la construcción de condominios al interior de los loteos resultantes de la parcelación del Fundo La Reina e incrementando el número de habitantes en su interior. Es así que donde antes había una casa de un propietario de un terreno de parcela hoy se encuentran hasta 10 o más casas en el mismo predio o en más de uno, marcando una ocupación que no ha sido planificada por la comuna, solo se ha limitado la altura y la densidad para estas zonas, y que corresponde a normativas de excepción que han permitido este tipo de desarrollos. Al modo de una densificación interior de los lotes, lo cual solo es apreciable desde una visión aérea, ya que no es visible desde la calle, alterando el modo de vida de sus habitantes y por ende generando impactos positivos y negativos.

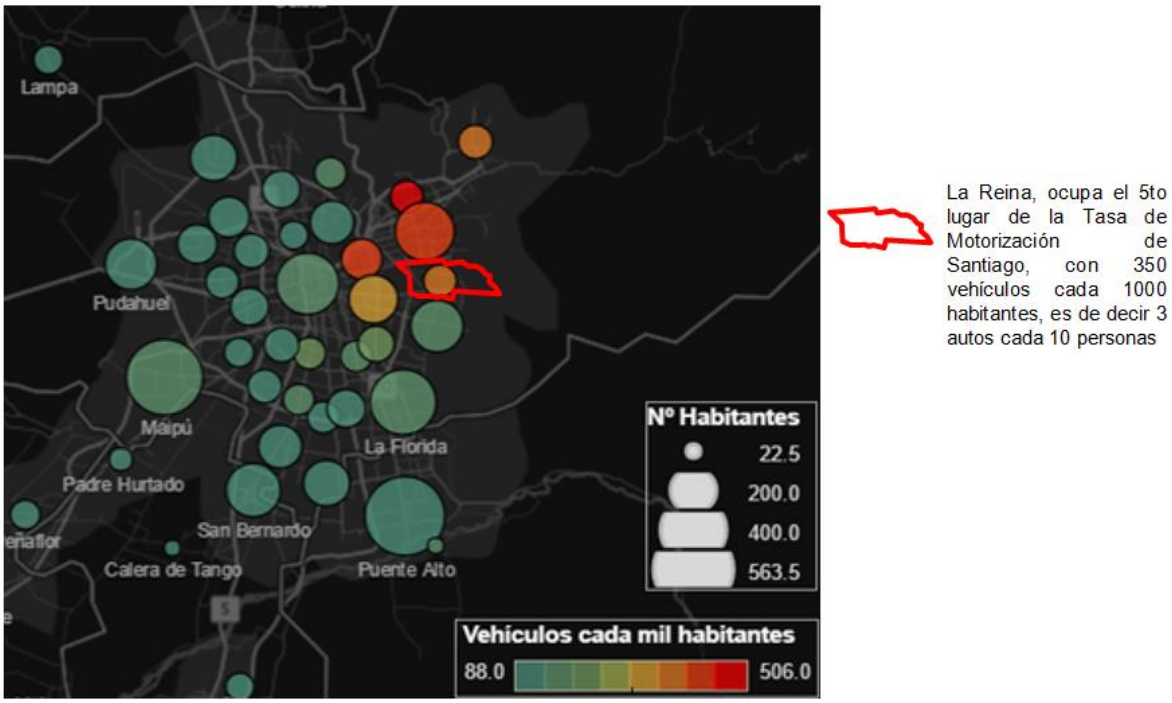
Figura. 3. Avance de construcción de Condominios por año 2000 - 2015

Fuente: Estudio de Atributos Urbanos y Escenarios de Desarrollo para la Comuna de La Reina, y Estudio XLab-IEUT, 2014.

Figura. 4. Ocupación del suelo pasajes públicos y condominios privados

Fuente: Estudio de Atributos Urbanos y Escenarios de Desarrollo para la Comuna de La Reina, y Estudio XLab-IEUT, 2014.

Figura. 5. Tasa Motorización Región Metropolitana, número de vehículos cada mil habitantes.



Fuente: Plan maestro de transportes de Santiago 2025, Subsecretaría de Transportes 2013.

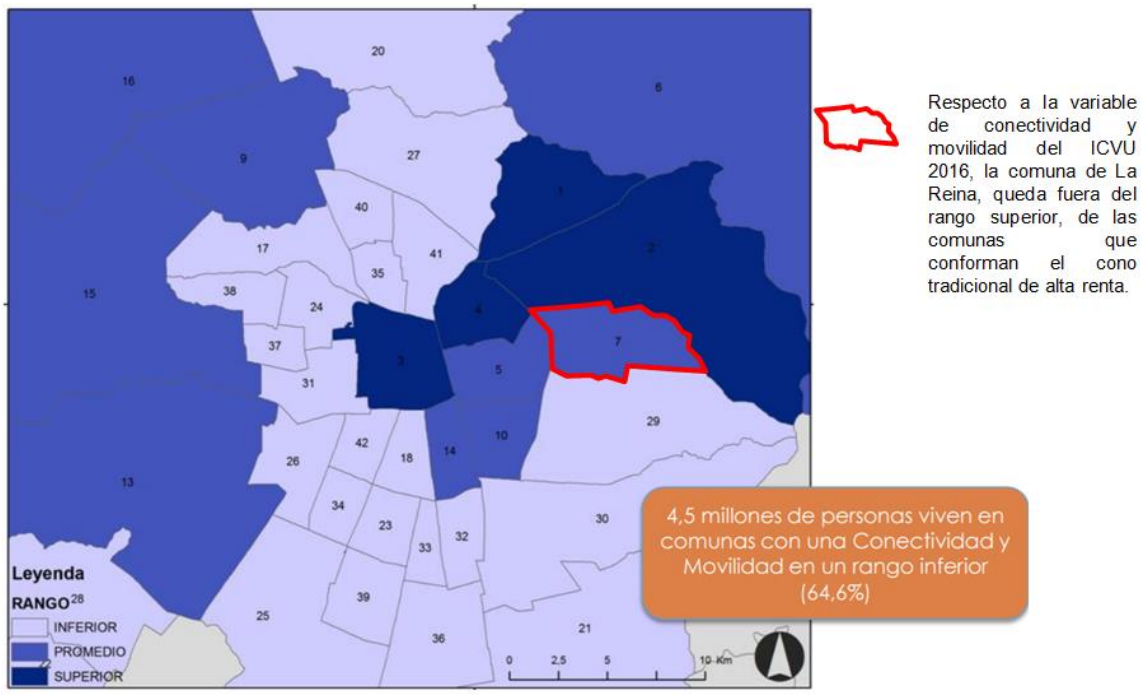
Figura 6. Ranking posicionamiento comparado de comunas ICVU 2017.

RANKING 2017	COMUNA	CONDICIONES LABORALES	AMBIENTE DE NEGOCIOS	CONDICIONES SOCIO CULTURALES	CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD	SALUD Y MEDIO AMBIENTE	VIVIENDA Y ENTORNO	ICVU 2017
1	Las Condes	66,3	71,2	78,2	69,8	77,4	78,1	**73,6**
2	Vitacura	66,4	62,7	85,5	66,6	68,8	78,2	**71,6**
3	Providencia	62,7	100,0	82,2	58,5	68,0	68,3	**71,1**
4	Punta Arenas	72,3	41,1	46,4	78,9	67,6	87,4	**68,4**
5	Puerto Varas	62,1	42,4	45,5	72,3	59,0	61,5	**58,7**
6	Lo Barnechea	48,9	33,3	79,6	54,2	59,4	64,8	**57,6**
7	Castro	60,2	35,3	47,2	64,9	55,7	68,4	**57,2**
8	Valdivia	50,9	30,4	44,7	69,3	60,6	62,3	**55,2**
9	Concón	73,0	21,2	44,2	68,7	44,8	61,6	**54,7**
10	Ñuñoa	49,7	47,5	56,6	53,5	62,3	53,5	**54,2**
11	Viña del Mar	60,8	31,8	39,8	65,8	51,3	63,4	**54,2**
12	Temuco	58,1	35,2	44,8	65,3	43,6	64,0	**53,5**
13	Osorno	49,4	32,8	42,8	60,6	43,2	74,0	**52,5**
14	La Reina	47,9	45,3	59,8	32,6	63,6	63,8	**52,4**
15	Concepción	50,2	43,0	49,5	63,9	48,3	50,8	**51,7**
16	Talcahuano	49,0	25,9	52,2	54,1	52,7	61,5	**51,0**

Fuente: ICVU 2017. IEUT

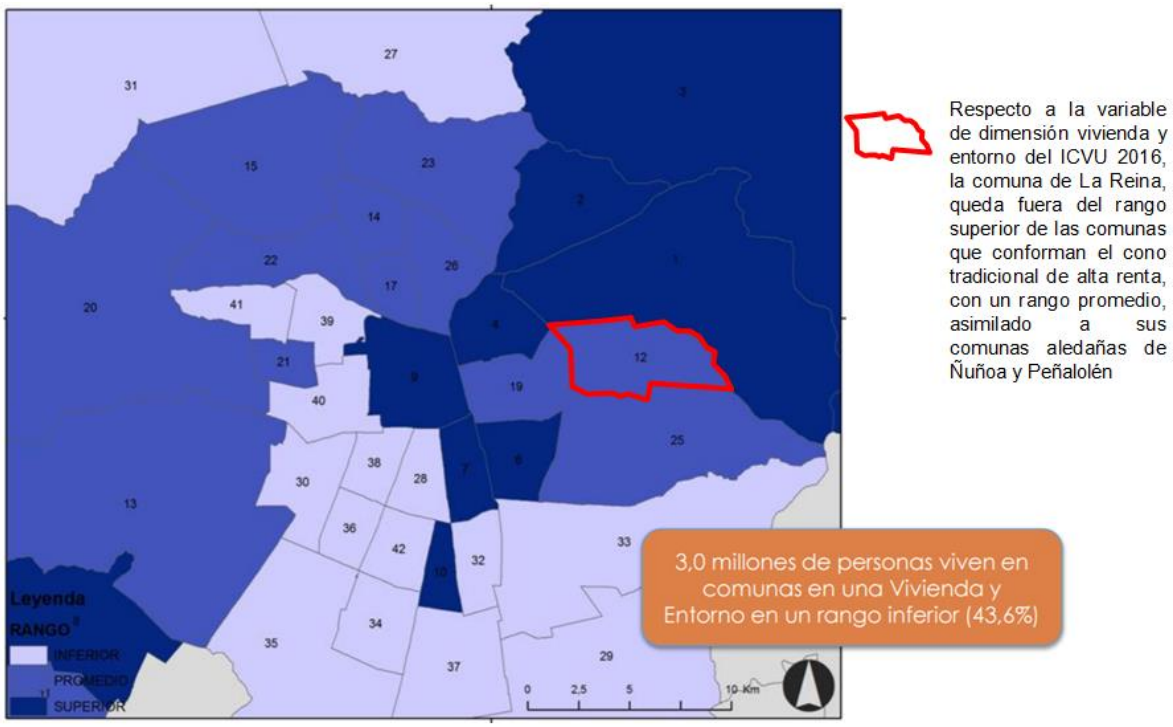
De las 6 dimensiones que se me miden en el ICVU del año 2017: a) Vivienda y entorno; b) Salud y medioambiente; c) Condiciones socioculturales; d) Ambiente de negocios; e) Condición laboral y f) Conectividad y Movilidad, es esta última la que presenta la calificación más baja con un 32,6, lo que está en el rango inferior de calidad. Si bien La Reina aparece en el 14 lugar el año 2017, bajó tres posiciones respecto al año anterior agudizándose su calificación más baja en Conectividad y Movilidad. Comparando los resultados, se puede ver que La Reina tiene menos porcentaje que Maipú (36,2); Talagante (35,4) y San Joaquín (35,4), y se asemeja a los resultados obtenidos por comunas como Peñaflor (31,0) y Pudahuel (32,1) éstos últimos ubicados en las posiciones 72 y 73 del ranking, respectivamente. A su vez La Reina se ubica en el quinto lugar en la tasa de motorización.

Figura 7. Variable conectividad (ICVU) 2016.



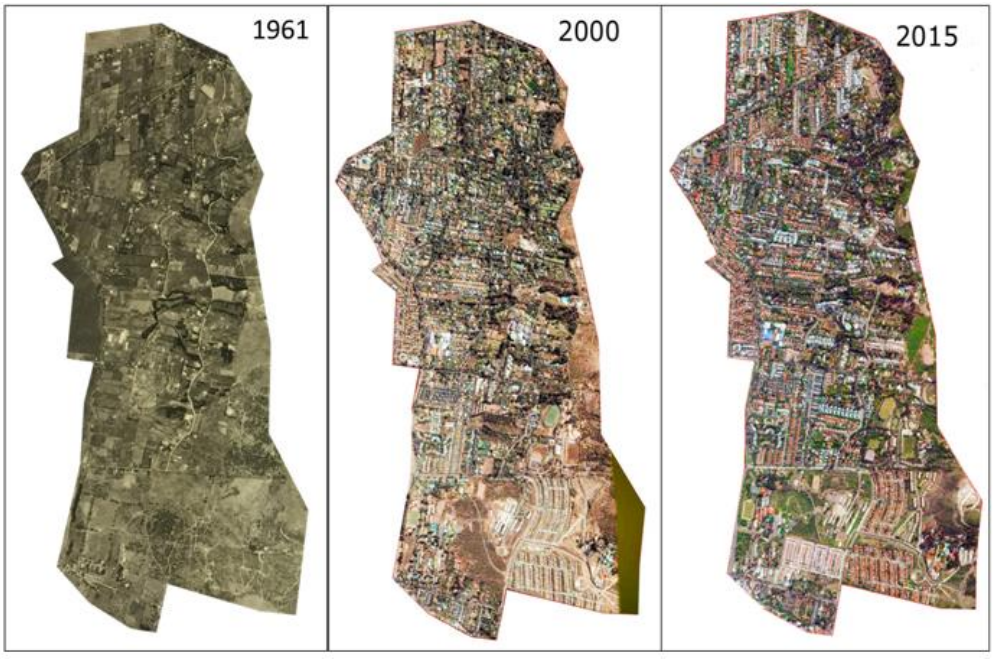
Fuente: Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) 2016. IEUT.

Figura 8. ICVU 2016 área metropolitana de Santiago dimensión vivienda y entorno.



Fuente: Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) 2016. IEUT.

Figura 9. Intensificación del modelo de desarrollo de condominios cerrados en la parte alta de la comuna de La Reina, denominado macrosector en estudio La Reina Alta.



Fuente: Elaboración propia en base a foto aérea de 1961 y fotos satelitales de Google Earth años 2000 y 2015.

La imagen anterior, sirve para evidenciar la transformación de la parcelación en lotes del año 1961, hasta la implantación de condominios cerrados y su consolidación en el año 2015.

Frente a los antecedentes de la Ley de Copropiedad y el PRC el incremento del desarrollo inmobiliario de este tipo en la zona de estudio, la tasa de motorización y los antecedentes del ICVU, cabe preguntarse por los impactos territoriales generados durante las últimas tres décadas de una fuerte implementación de este modelo de desarrollo inmobiliario de condominios horizontales cerrados, tipo A, que predomina en sectores de La Reina Alta.

Por lo tanto, la pregunta de investigación queda formulada de la siguiente manera:

2. Pregunta de investigación:

¿Cuáles son los impactos territoriales asociados a la densificación del modelo de desarrollo de condominios cerrados en la comuna de La Reina, en el macrosector de construcción incipiente La Reina Alta?

3. Hipótesis

El proceso acumulativo de 30 años de implementación de un modelo de desarrollo de densificación que considera las construcciones, personas y automóviles de los conjuntos de condominios cerrados en el sector alto de La Reina, ha provocado impactos territoriales en las vialidades, en el espacio público, y en el acceso a servicios y equipamientos. (Fig. 9).

4. Objetivos

4.1 Objetivo general

Analizar los impactos territoriales que ha tenido el modelo de desarrollo de condominios cerrados en La Reina Alta.

4.2 Objetivos específicos

1. Explicar la planificación territorial de La Reina a partir de un catastro de muestras territoriales de condominios cerrados en la comuna a partir de la aplicación del DFL2 de 1959, la Ley de Venta

por Pisos del año 1937, que fue reemplazada por la Ley 19.537 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y por el Art. 6.1.8 de la OGUC.

2. Identificar mediante el análisis de información secundaria y primaria los efectos sobre el territorio de los desarrollos de condominios en la comuna de La Reina que han mostrado signos de densificación a raíz de la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Justificación y aportes:

Debido a que el desarrollo inmobiliario que se ha dado con los condominios cerrados del macrosector de La Reina Alta ha sido poco estudiado en sus diferentes dimensiones, con esta tesis se espera contribuir al conocimiento de la planificación territorial en el desarrollo urbano emplazado en una comuna de la región metropolitana. Junto con ello proporcionar información que sirva de precedente para el análisis de las normas de excepción, que escapan a la planificación dispuesta por el la comuna en su PRC, que lleva implementándose hace más de 30 años.

Presenta una descripción de los procesos de densificación de poblamiento y demanda creciente. En términos teóricos los resultados de esta investigación pueden significar una contribución al debate en el ordenamiento comunal y las políticas que lo sustentan, al evidenciar la transformación a través de un modelo de desarrollo basado en condominios, que den cuenta de un tipo de densificación particular, una densificación que considera las construcciones, las personas y los automóviles.

5. Metodología

5.1 Enfoque metodológico La metodología que se empleó para el desarrollo de esta investigación es de naturaleza cualitativa. Se "empelará una pluralidad metodológica que permita tener una visión más global del objeto de estudio" Rodríguez, Gil y García, (1999:69). El enfoque cualitativo de investigación resulta ser el más apropiado para este tipo de objeto, dado que la observación del terreno, el seguimiento de la dinámica de movilidad a través de aplicaciones y las entrevistas aplicadas a los actores claves, sumado a la información secundaria disponible era lo que mejor se ajustaba al objeto de estudio, dado el carácter exploratorio – descriptivo y explicativo del fenómeno.

5.2 Técnica e instrumento

Se emplearon datos primarios y secundarios. Los datos primarios se levantaron mediante aplicación de entrevistas a actores claves para la comprensión del fenómeno; observación en

terreno y toma de fotografías. Los datos secundarios se levantaron mediante una revisión bibliográfica y recopilación documental para su posterior análisis en los sectores de La Reina Alta que cuentan con condominios cerrados emplazados en antiguos lotes agrícolas. También se realizó un análisis cartográfico, y normativo del territorio con mediciones satelitales, fotografías aéreas y expedientes municipales.

5.3 Tipo de estudio

La presente investigación es de tipo descriptiva y explicativa. Es descriptiva en tanto se propone estudiar la dinámica de desarrollo de condominios cerrados, por un lado, y explicativa toda vez que interesa establecer las condiciones contextuales y sus relaciones para esa forma específica de estos desarrollos emplazados en antiguos loteos de parcelas de la Reina Alta, por otro. Este diseño descriptivo y explicativo otorga elementos que pueden guiar la interpretación y comparación de los resultados de la investigación (Hernández Sampieri, Fernández y Baptista, 1998). De este modo, se miden o evalúan distintos aspectos, dimensiones o componentes, selecciona una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas independientemente para así describir lo que se investiga y de este modo dar lugar a descripciones y explicaciones sobre un fenómeno específico, que en este caso es la morfología resultante del territorio a partir de la aplicación de un conjunto de normativas de excepción y políticas neoliberales.

5.4 Técnicas de recolección y producción de la información

Se emplearán datos cuantitativos y cualitativos primarios y secundarios para la recolección y producción de la información. Los datos primarios se obtendrán mediante la aplicación de entrevistas semi estructuradas y observación en terreno. Por otra parte, también se incluyeron datos secundarios que se obtuvieron a través de la recopilación bibliográfica y documental como datos censales, y entrevistas de prensa escrita y audiovisual, boletines, sitios web, entre otros.

La entrevista semi estructurada resultó ser apropiada para levantar información desde los actores claves involucrados en el desarrollo inmobiliario de interés. Este método tiene la ventaja de ser flexible en cuanto a la formulación de preguntas, pero siempre resguardando que éstas ayudaran a desarrollar los objetivos planteados en la investigación. Según Alonso (2007:228), "la entrevista de investigación es por lo tanto una conversación entre dos personas, un entrevistador y un informante, dirigida y registrada por el entrevistador con el propósito de favorecer la producción de un discurso conversacional, continuo y con una

cierta línea argumental, no fragmentada, segmentada, precodificado y cerrado por un cuestionario previo del entrevistado sobre un tema definido en el marco de la investigación". Las entrevistas se aplicaron cara a cara cuando hubo la posibilidad y vía mail cuando no fue posible reunirse con el informante.

Señalar que la pauta de preguntas estuvo orientada a relevar parámetros de habitabilidad comunal, para establecer la percepción y valoración que tienen en materias tales como:

1. Opinión de los condominios horizontales de vivienda económica
2. Opinión del espacio público existente
3. Opinión de las vialidades existentes
4. Opinión de las áreas verdes existentes
5. Opinión de los equipamientos comunales

Posteriormente se procedió a hacer un análisis cualitativo de los discursos de los entrevistados mediante el proceso general de análisis consistente en la síntesis y agrupamiento por temas y en la disposición de los datos mediante tablas, tal como indican los metodólogos Rodríguez; Gil y García (1999). El resultado de este análisis es un relato construido mediante los discursos que da cuenta sobre la realidad estudiada.

Muestra de actores entrevistados involucrados en la dinámica inmobiliaria de La Reina:

Desarrolladores inmobiliarios

1. Ictinos

2. FFI Inmobiliaria Ltda.

Vecinos/ Compradores

2. Julio Blanc

3. Julio Passi

Agentes municipales

1. Carlos Lineros, DOM

2. Miguel Prieto, Asesor Urbano

Profesionales o académicos

1. Pablo Badilla, arquitecto, consultor INFRACOM

2. Pablo García, arquitecto, Magíster en Desarrollo Urbano.

3. Flavio Onetto, arquitecto Infraestructura SEREMI MINVU RM.

4. Verónica Saud, arquitecta Magíster en Desarrollo Urbano.

6. Marco Teórico

6.1 Reflexiones en torno a la aplicación de políticas neoliberales en la industria inmobiliaria.

Si bien es sabido que Marx no centró su pensamiento en las ciudades, abordar la comprensión de la construcción del espacio bajo su mirada ha sido revelador para muchos autores como Lefebvre, Harvey y Castells. Se trata de observar y analizar cómo la lógica del capitalismo se reproduce también en el espacio, han teorizado y atribuido al modelo neoliberal los efectos provocados en los territorios y sus habitantes.

Según teóricos como David Harvey (2007), el capitalismo necesita invertir y reinvertir dinero, por lo tanto debe expandirse constantemente, y uno de los instrumentos que han usado es la inversión inmobiliaria y urbanización de grandes espacios, y esto es una tendencia mundial. El autor cuestiona *"qué tipo de mundo se construye allí, en que la experiencia urbana de las personas queda secuestrada tras estos muros, tienen un contacto casi nulo con personas de otras clases sociales. Por lo tanto es un hecho que la concentración de capital se transforma en una barrera para el desarrollo urbano, es decir, se opone a lo que debería ser una ciudad. No necesitamos ciudades que generen dinero, sino ciudades que sean buenas para vivir. Y ese objetivo no es necesariamente compatible con la acumulación de capital.*" David Harvey (2014).

En el caso chileno, la liberalización y apertura económica implantada durante la dictadura militar deja ver sus efectos sobre el territorio. Alfredo Rodríguez (2009), propone una matriz interpretativa -basada en los estudios de Neil Brenner y Nik Theodore- para la observancia de las transformaciones urbanas neoliberales. En ella describen cómo en un contexto neoliberal se van dando nuevos modos de organización, de convivencia, organización y usos del espacio urbano. En esta matriz se puede identificar un momento destructivo y creativo de la urbanización neoliberal; en nuestro caso de estudio tiene que ver directamente con el modelo impuesto a fines de los 70 y comienzos de los 90, modelo que se está extensamente descrito en "El Ladrillo" de Sergio de Castro. En los mecanismos de urbanización neoliberal Brenner y Theodore identifican, entre otras acciones, la privatización del sector público local y de las infraestructuras colectivas; la transformación del ambiente construido y de las formas urbanas y una re-presentación de la ciudad.

En concreto, en la comuna de La Reina se da un fenómeno inmobiliario particular que conjuga varias aristas: la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el artículo 6.1.8 de la OGUC, el concepto *vivienda económica* en el DFL II de 1959, y el PRC de La Reina del año 2001, vigente hasta nuestros días.

6.2 Síntesis explicativa de aplicación diferenciada de las normas de excepción

Veamos en detalle cada una de las políticas y lo que ellas permiten, eximen o anulan:

Ley 6.071 de Venta por pisos del año 1937:

Art. 1° Dispone que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso podrán pertenecer a distintos propietarios.

2° Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común.

3° Los bienes comunes son los necesarios para asegurar la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio.

4° El derecho de los propietarios sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.

Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997:

Artículo 1º.- Dispone un régimen especial de propiedad inmobiliaria, 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. Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser **viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros**. Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley. **Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.**

2° Existen dos tipos, los de Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y los de Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

El DS 420 de 1979

Modifica el Plan Regulador Intercomunal por sectores geográficos en el Área de Expansión Urbana permitiendo la urbanización y edificación. Declara el suelo como un bien no escaso y permite la liberalización del suelo.

Artículo 6.1.8 OGUC

La aplicación de este artículo mediante el concepto de *vivienda económica* por parte de los desarrolladores inmobiliarios les permite construir hasta un 25% más, pero lo que llama más la atención es que con la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el terreno pasa a ser parte de los copropietarios, lo cual exime de la aplicación del artículo 2.2.5 de la OGUC -que establece el porcentaje de cesión de áreas verdes, equipamientos y vialidades, es decir, los bienes nacionales de uso público- quedan sin efecto. De esta forma con la Ley de Copropiedad bienes pasan a ser terrenos privados dentro de los condominios.

Artículo 2.2.5 OGUC

Fija los porcentajes de terrenos para cumplir con cesiones de los proyectos para la conformación de bienes de uso público, establecen que los loteos con construcción simultánea deberán ceder gratuitamente las superficies del terreno que resulten de la aplicación de la tabla que establece los porcentajes en función de la densidad del proyecto, en áreas verdes y equipamientos en conjuntos abiertos a la ciudad.

Artículo 6.1.2 OGUC

Establece que **vivienda económica** es aquella que "se construye en conformidad a las disposiciones del DFL2 de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 mts2 y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en el presente título". De este modo, cabe recordar que cada vivienda en la macrozona de estudio tiene un valor que va desde las 12.000 a las 22.000 UF.

El PRC de La Reina, año 2001

Este PRC formulado durante el gobierno local de Fernando Castillo Velasco establece la prohibición de densificar en altura en sectores que no sean las Ocho Puertas de La Reina. De este modo, la zonificación en los sectores D, G y H pertenecientes al macrosector la Reina Alta, solo permiten el desarrollo de condominios horizontales de dos pisos más mansarda.

En consecuencia es posible ver que hay un cruce de políticas nacionales y locales, sumado a la ordenanza vigente que se insertan en un contexto y territorio particular, donde es posible notar una ausencia del rol regulatorio del Estado en cuanto las acciones del mercado y los efectos sobre el territorio y la vida cotidiana de las personas. Estas políticas se ajustan a las necesidades del mercado del suelo, que no son las mismas de la ciudad en su conjunto, aun cuando algunos habitantes y consumidores no sean conscientes de ello. Por otro lado, se puede advertir que el desarrollo inmobiliario continuará expandiéndose en la comuna, pero están seguros que ese crecimiento no será con vivienda social, pues la administración municipal no la desea en su comuna y apela al alto valor del precio del suelo que tiene La Reina. En este sentido la ciudad sigue expandiéndose pero con vivienda social en comunas periféricas como Buin, Lampa o Paine por citar algunos ejemplos.

6.3 Neoliberalismo al interior de la manzana

En el año 1979 se genera una reforma neoliberal mundial, que en Chile se consolidó como un paradigma impulsando la economía a través de los negocios inmobiliarios desrregulando el mercado del suelo y flexibilizando los Instrumentos de Planificación Territorial (Hidalgo y Borsdorf, 2016), PNUD 1979.

Según Palmer (1984:76), desde el año 1969 a 1983 los modelos básicos de crecimiento en Santiago correspondieron a torres y el barrio-jardín. La torre se usó por primera vez masivamente en la Remodelación San Borja y en el resto de los sectores predominó abrumadoramente el modelo de la casa aislada en una o dos plantas. En el desarrollo de su morfología se va modificando en las décadas siguientes hacia una casa de una planta alejándose de la calle al ampliar su antejardín hasta desaparecer detrás de setos que la ocultan anulando su relación con lo público.

Los conjuntos de vivienda de hasta ese entonces de carácter abierto sufren procesos de mutación territorial en el tiempo, amplificando su construcción y modificando su morfología alterando de esta forma la estructura urbana de la ciudad con el aumento del número de superficie y de viviendas en los proyectos e incorporando en ellos seguridad y variedad de equipamiento y exclusividad con lo cual nace el barrio cerrado. No existe una fecha precisa que marque este hito para Santiago puesto que se debió a cambios morfológicos de distintos productos inmobiliarios que se convirtieron en cerrados al incorporar principalmente seguridad para sus habitantes.

En opinión de Caldeira (2007:313), para que corresponda a un enclave fortificado se deben cumplir algunas características básicas como que son propiedad privada para uso colectivo enfatizando el valor de lo privado y restringido; desvalorizan lo público y abierto en la ciudad con demarcaciones físicas aisladas por muros, o rejas o, espacios vacíos, o detalles arquitectónicos; están volcados hacia el interior y no en dirección a la calle y están controlados por guardias armados y sistemas de seguridad. Imponen

reglas de inclusión/exclusión, son flexibles debido a su tamaño con nuevas tecnologías de comunicación/organización del trabajo y sistemas de seguridad conformando espacios autónomos independientes de su entorno que pueden ser situados en cualquier lugar. En contraste con otras formas de emprendimientos comerciales y residenciales su pertenencia no es a sus alrededores inmediatos sino a redes invisibles.

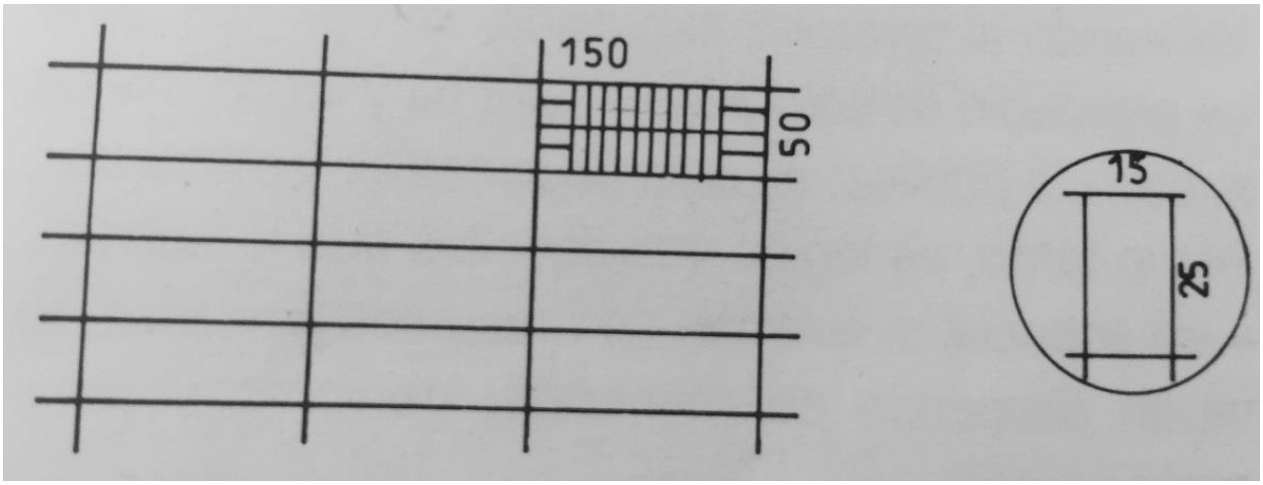
En el caso de Chile los condominios cerrados no cumplen todas las condiciones señaladas por Caldeira, (2007), se trata de microbarrios y no de universos privados donde existe una clara limitante de la escala conformada por el tamaño del lote de una o mas parcelas a reciclar, y por otro lado un fuerte contingente de seguridad no tiene cabida en un pasaje o en un condominio cerrado. Sin embargo, logran separar con accesos controlados lo público de lo privado.

Como ya se mencionó, en el año 1997 surgió la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que flexibilizó la administración de condominios para unidades de vivienda y grandes conjuntos, permitiendo ampliar el negocio inmobiliario por todo el país y densificando la trama preexistente. De esta forma se inició el proceso neoliberalizador que fragmentó el espacio al interior de la manzana y de la ciudad.

En el caso del Fundo de La Reina en la comuna de La Reina, primero fueron parcelados reduciéndose su tamaño hasta parcelas (Vergara y Palmer, 1990: 29). La manzana tradicional se forma por la suma de lotes iguales de una medida precisa; el orden mayor del trazado supedita el orden menor del lote. El pensamiento urbanístico de trazados precisos y parcelaciones sucesivas irrumpe e impera el lote como una unidad básica y su agregación da forma, pero no estructura a la ciudad, quedando bajo un segundo orden de fragmentación a la manzana original. Se produce una paradoja al fragmentar el interior de las manzanas al reducir el lote en busca de una economía, proporcionalmente debe construirse una mayor cantidad de espacio público (Vergara y Palmer, 1990: 30), y el tamaño de los loteos a medida que se va configurando la ciudad, no logra apreciarse como tal, como lo grafican las figuras 14 y 15 más abajo.

El concepto de manzana que regía para toda la ciudad de Santiago hasta principios de siglo en La Reina no existe ya que se perdió la medida urbana del cruce de calles que se refería a una medida recordada que marcaba el término de la manzana. Hoy día encontramos calles sin salida y pasajes cerrados al interior de la manzana. La referencia al termino manzanas para aclarar cuán lejos o cerca estaba algo, no se puede usar en la periferia como es el caso de La Reina.

Figura 10. Conformación y ocupación de la manzana tradicional por lotes.



Fuente: Libro Lote 9 x 18

Figura 11. Se muestra cómo dos lotes distintos; uno de parcelas y otro densificado bajo el modelo de condominios cerrados, en el sector alto de la comuna de La Reina.

Fuente: elaboración propia en base a Google Earth 2016.

Al comparar los lotes de la manzana tradicional y el desarrollado en la parte alta de la comuna de La Reina, podemos observar que no tiene regularidad, así como tampoco dispone de un patrón de ocupación generando un espacio caótico de entrada y salida del interior de los microbarrios o condominios cerrados, lo que fraccionó el interior de la

manzana y de los lotes en este caso debido a que su condición no es regular ha provocado un paisaje caótico desde el aire (Caldeira, 2007).

6.4 ¿Micro barrios o condominios cerrados, el inicio de nuevos universos privados para la elite?

En Chile la proliferación de condominios cerrados como expresión de enclaves fortificados confiere estatus de acuerdo a lo señalado por Caldeira (2007), al cambiar la elaboración simbólica que transforma el enclaustramiento en estatus y negando la vida urbana. Existen al menos dos reacciones a este tipo de modo de vida una que establece a la exclusión como libertad privada y otro que es una visión pesimista de pérdida de espacialidad. Ejemplo de esto es que las personas pobres añoran volverse más urbanizadas mientras que la elite prefiere sus mundos privados en enclaustramiento de viviendas donde vivir aislado es la libertad a cualquier costo (Caldeira, 2007). Aun cuando se pierda la espacialidad al interior de micro barrios o condominios cerrados y que el aumento de la densidad del sector disminuya la calidad de vida de sus habitantes es una consecuencia directa del neoliberalismo que intensificó la reproducción del modelo de condominios cerrados, a través de la aplicación de normas de excepción.

Como vimos, este fenómeno comenzó en los años 80 cuando los capitalinos densifican para absorber el crecimiento de los sectores medios y altos con operaciones especulativas de productos y con una demanda inducida logran la transformación cultural que ha llevado a la población a desear el nuevo estilo de vida ofrecido, en cuyo fenómeno han participado activamente autoridades comunales mediante modificaciones al plan regulador, liberando restricciones al sector inmobiliario. Estos nuevos proyectos de microbarrios o condominios cerrados aprovechan la infraestructura y calidad del entorno construido durante años por las casas con jardines y calles arboladas para implantar otros modelos de desarrollo territorial que se adecuan a la estructura predial (Vergara & Palmer, 1990). Los autores también sostienen que en el fenómeno de expansión urbana de la ciudad de Santiago se aprecia una paradoja: la motivación que alienta a los habitantes a generar una demanda por la casa aislada es el sueño de una vida familiar independiente, pero su masificación obliga a que gran parte del tiempo libre transcurra movilizándose.

En la parte alta de la comuna de La Reina siguiendo el planteamiento de Caldeira, (2007), la intensa construcción de condominios cerrados dispuesto por la globalización sumado a la falta de planificación y regulación del estado hacia el mercado ha dispuesto un espacio caótico con calles estrechas e infraestructura insuficiente y de baja calidad, lo que ocasiona tráfico y congestión vehicular por la ausencia de vías de acceso y transporte

público. Esto trae como consecuencia una gran dificultad para la vida cotidiana de sus habitantes con barrios que no poseen servicios básicos ni comercio y el abastecimiento cotidiano de alimentos y transporte de los niños y adolescentes requiere el uso del automóvil. La carencia de vías e infraestructura para mantener distantes a las personas sin automóvil es muy usada en Sao Paulo donde habitan estratos bajos y altos lo que difiere de la parte alta de la comuna de La Reina donde sus habitantes conforman una polarización hacia el interior del propio sector, ampliando el cono oriente de alta renta tradicional conformada por comunas de mayor estatus socioeconómico del oriente de la ciudad (Ortíz y Escolano, 2013). Por lo que no se justifica la carencia de vías ni de infraestructura adecuada.

DESARROLLO

7. Síntesis Territorial de la comuna de La Reina, del Macrosector y de nodos en estudio:

La Reina en la Región Metropolitana

La Reina se emplaza al oriente de la provincia de Santiago y limita con cuatro comunas: al norte y al oriente con la comuna de Las Condes; hacia el sur limita con la comuna de Peñalolén; y hacia el poniente con las comunas de Providencia y Ñuñoa.

Figura 12. La comuna de La Reina en el contexto Metropolitano

Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

Los límites de la comuna de La Reina corresponden a:

-Norte: Avenida Francisco Bilbao, desde el Canal San Carlos hasta el Canal Las Perdices, desde Avenida Francisco Bilbao hasta Calle Valenzuela Puelma, desde el Canal Las Perdices hasta su intersección con las Calles Onofre Jarpa y Álvaro Casanova.

- Sur: La Calle Talinay y su prolongación en línea recta, desde el Canal de Las Perdices, hasta la Línea de Altas Cumbres; Canal Las Perdices desde Calle Talinay hasta Avenida José Arrieta; y Avenida José Arrieta, desde el Canal Las Perdices hasta Avenida Egaña.

- Oriente: La Línea de Cumbres que limita por el norte la hoya de la Quebrada de Ramón, desde la intersección de las calles Valenzuela Puelma, Onofre Jarpa y Álvaro Casanova, hasta la prolongación en línea recta de la Calle Talinay.

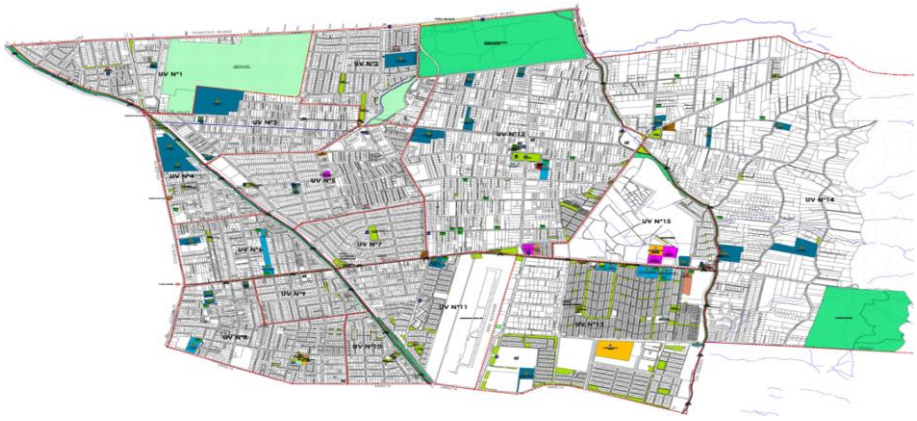
- Poniente: Avenidas Egaña y Ossa, desde Avenida José Arrieta hasta el Canal San Carlos y Canal San Carlos entre Avenida Ossa y Avenida Francisco Bilbao.

El territorio comunal cuenta con una superficie de 23,4 km², lo que representa el 1,15% de la superficie de la provincia de Santiago y el 0,15% de la superficie de la Región Metropolitana de Santiago.

7.1 Caracterización Territorial de la comuna

La comuna de La Reina está compuesta por 14 Unidades Vecinales (UV), las cuales se señalan a continuación:

Figura 13. Unidades Vecinales de la comuna de La Reina



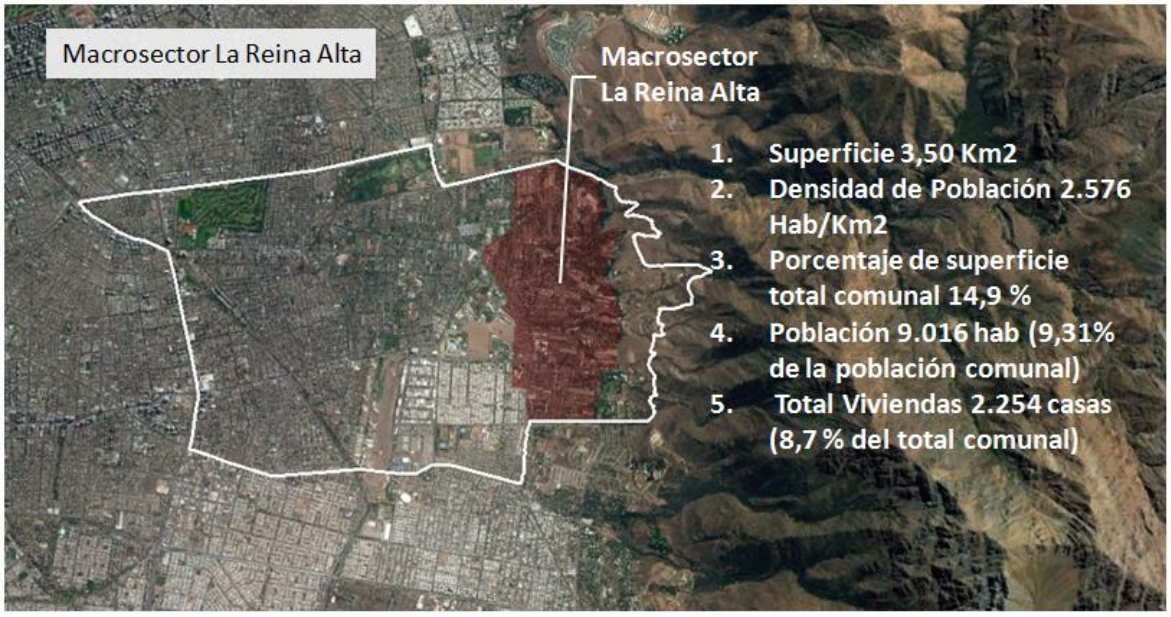
Fuente: Municipalidad de La Reina

7.2 Definición de la elección del Macrosector en Estudio

A continuación se presenta una caracterización general del macrosector en el cual se realizará este estudio.

El territorio contemplado corresponde en su mayoría al circunscrito en el macrosector de la Reina Alta, el cual se ubica al oriente de la comuna en el cuadrante comprendido entre: Valenzuela Puelma por el norte, 250 mts de Álvaro Casanova hacia el oriente, Talinay por el Sur, Nueva Príncipe de Gales por el poniente, junto a Fray Andrés, Las Perdices, Valenzuela Llanos, Onofre Jarpa, y Escultora Rebeca Matte.

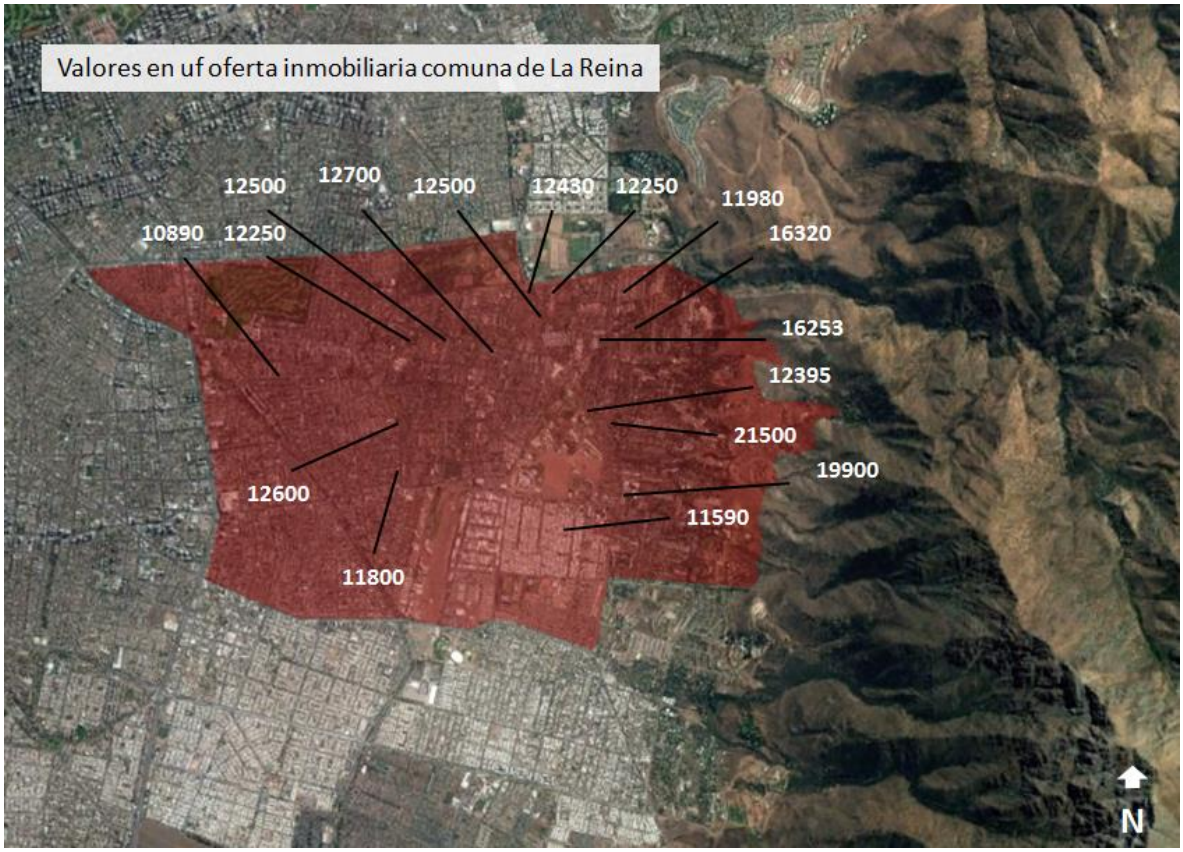
Figura 14. Macrosector La Reina Alta



Fuente: elaboración propia

La Reina Alta es el sector que ha tenido el mayor crecimiento en los últimos años, sin embargo, es el sector con menos densidad poblacional, de carácter principalmente residencial, presenta en la actualidad la mayor oferta inmobiliaria de la comuna, como ya vimos, con proyectos de casas en el rango de UF 12.000 hasta UF 22.000 UF aproximadamente.

Figura 15. Oferta inmobiliaria comuna de La Reina

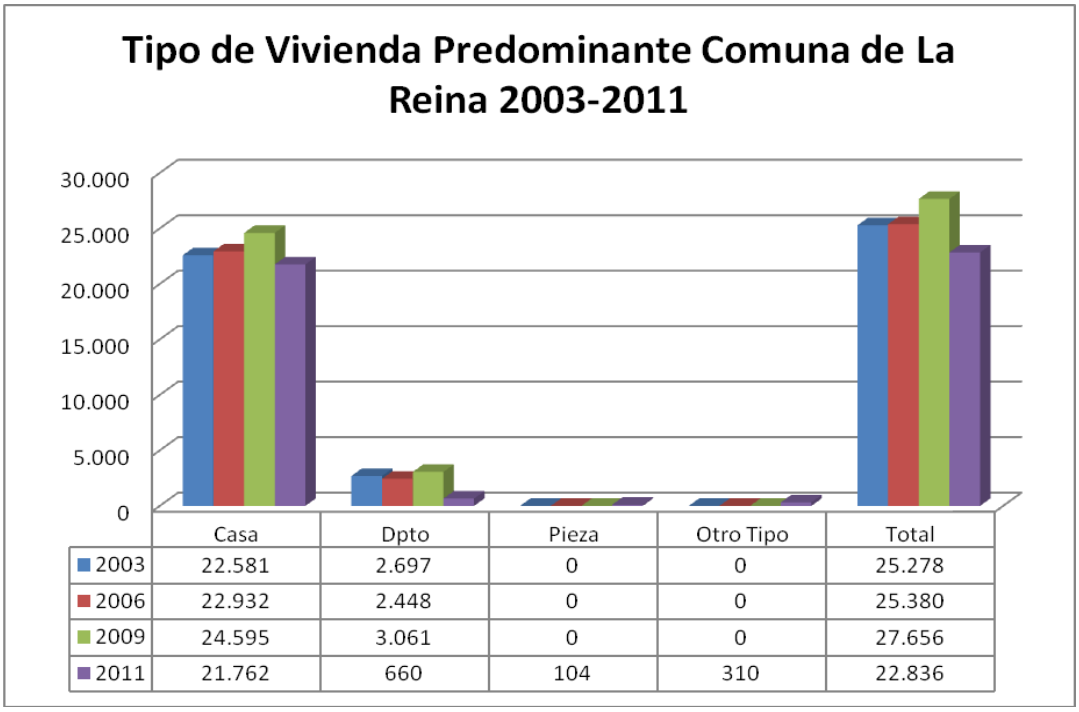


Fuente: elaboración propia según www.toctoc.com

La población de la comuna de La Reina está compuesta por un estrato socioeconómico de altos ingresos, y el tipo de vivienda predominante en la comuna corresponde a casas, de acuerdo a la encuesta CASEN, los ingresos de los habitantes de La Reina, duplican los ingresos de la región y el país.

Según esta misma encuesta, en el período de los años 2002-2012, la comuna de La Reina presenta un crecimiento anual de viviendas de 0,75%, conformando un menor incremento en comparación a las comunas aledañas de Vitacura, Las Condes, Ñuñoa, Peñalolén y Providencia, que duplican y hasta quintuplican el crecimiento de viviendas en igual período.

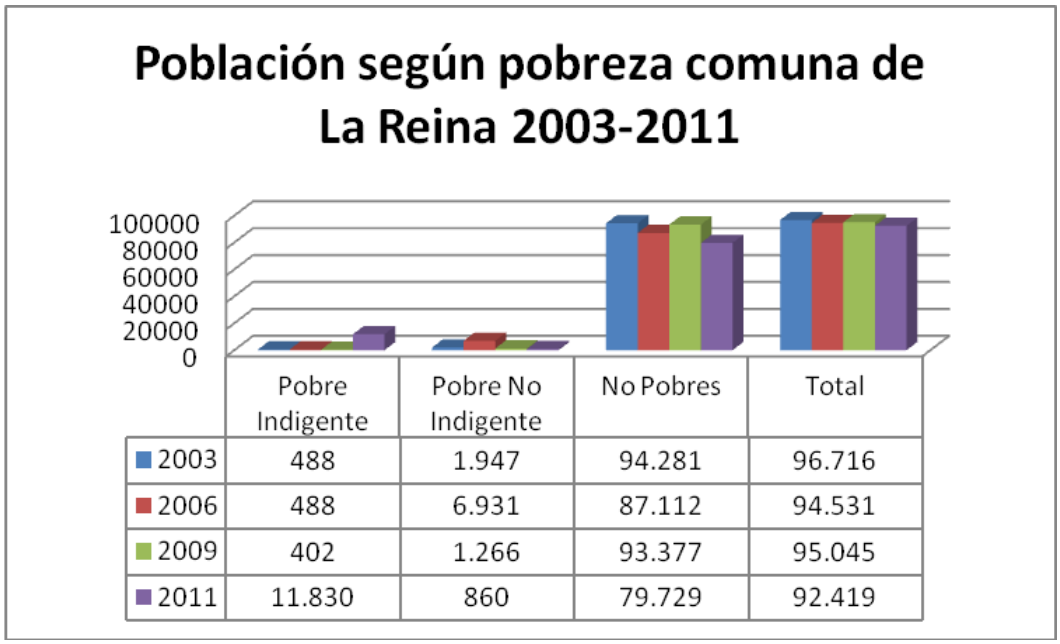
Figura 16. Tipo de vivienda predominante CASEN 2003-2011



	Casa	Dpto	Pieza	Otro Tipo	Total
2003	22.581	2.697	0	0	25.278
2006	22.932	2.448	0	0	25.380
2009	24.595	3.061	0	0	27.656
2011	21.762	660	104	310	22.836

Fuente: elaboración propia según Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) Ministerio de Desarrollo Social.

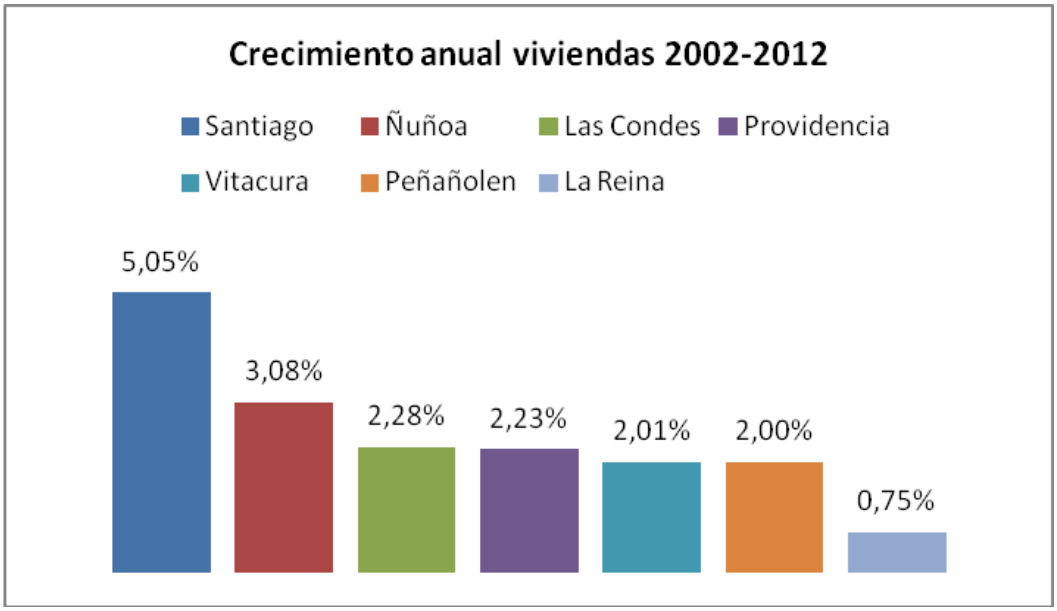
Figura 17. Población según pobreza en la comuna de La Reina CASEN 2003-2011



	Pobre Indigente	Pobre No Indigente	No Pobres	Total
2003	488	1.947	94.281	96.716
2006	488	6.931	87.112	94.531
2009	402	1.266	93.377	95.045
2011	11.830	860	79.729	92.419

Fuente: elaboración propia según Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), Ministerio de Desarrollo Social.

Figura 18. Tasa anual crecimiento de viviendas Censo 2002 y su proyección al año 2012



Fuente: elaboración propia según Informe Cámara Chilena de la Construcción 2013.

Se construyeron más de 127 proyectos en La Reina con inversión inmobiliaria privada, todas con un promedio de entre 7 y 20 casas por proyecto, con una densidad promedio de entre 22 y 30 casas por hectárea, la mayoría dentro del macrosector en estudio. Este proceso de rápida urbanización ha incluido progresivamente la edificación de conjuntos residenciales de alto valor, pero dentro del D.F.L.2. La evolución en el mercado inmobiliario de La Reina va con una oferta orientada a grupos de mayores ingresos, lo que se ve reflejado en que actualmente hay más de 17 proyectos inmobiliarios que ofrecen viviendas de hasta 22.000 UF.

Figura 19. Proyectos edificados entre el año 2002 y 2012 en la comuna de La Reina

Proyectos edificados período 2002-2012 en la comuna de La Reina

Número proyectos (2002-2012)	127
Numero promedio de casas por proyecto	20
Densidad promedio de casas por hectárea	30
Suelo consumido (reciclado) há	87

Fuente: elaboración propia según informe AGS Visión Inmobiliaria, análisis del proceso de renovación urbana a través de condominios en la comuna de La Reina 2013.

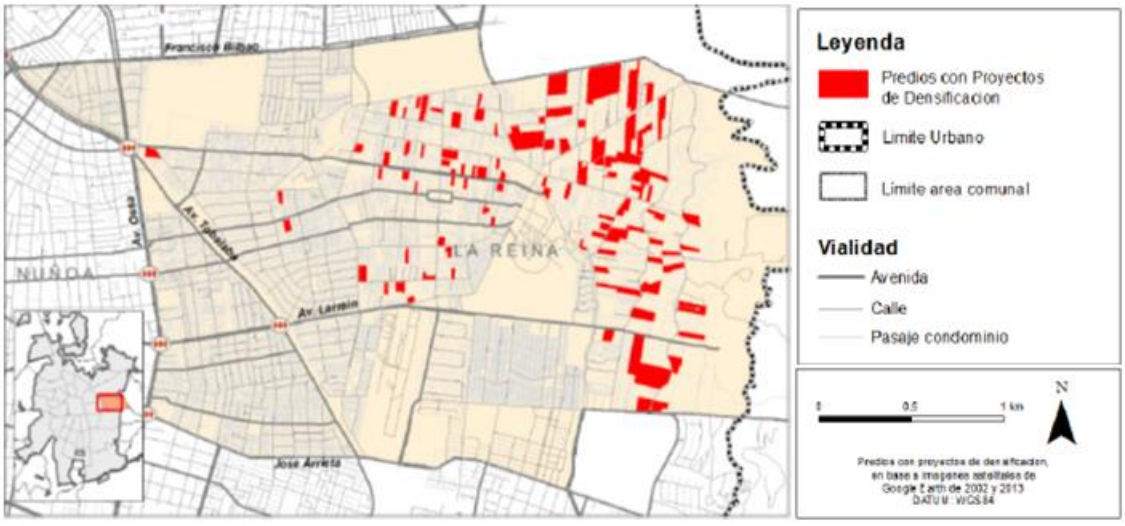
7.3 Acerca de la perdida de espacios públicos, equipamientos y áreas verdes

De acuerdo al Art. 2.2.5 de la OGUC, se establece que, para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno resultantes de la aplicación de un cuadro de porcentajes, dispuesto en el artículo mencionado, lo cual es aplicable para loteos con o sin construcción simultánea, industria con o sin construcción simultánea, y otros usos con o sin construcción simultánea, los cuales a su vez conforman bienes de la ciudad, por el carácter abierto a la ciudad de este tipo de loteos, sin embargo en el caso de los loteos, que se acogen a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, todo el conjunto, incluidos sus bienes, ya sea dispongan o no de áreas verdes, equipamientos y espacios, son de propiedad de los copropietarios que conforman el loteo exclusivamente, y por ende ajenos al espacio de la ciudad, si bien esto es legal, la aglomeración y transformación sostenida de terrenos a esta modalidad de copropiedad inmobiliaria, constituye un patrón de ocupación predominante en la comuna.

Es por ello, que como una forma de medir el impacto, de la forma en que se han consolidado los condominios cerrados de régimen de Copropiedad Inmobiliaria en el sector, versus lo que sería un desarrollo de loteos de carácter abierto a la ciudad, se dispuso la siguiente proyección:

En una proyección de la perdida de cesión de espacios públicos de áreas verdes y equipamientos, según el Art. 2.2.5 de la OGUC, podemos observar que en el período 2002-2012, se ha perdido en áreas verdes el equivalente a la superficie del Parque Intercomunal de La Reina, y en equipamientos, casi la mitad de este parque.

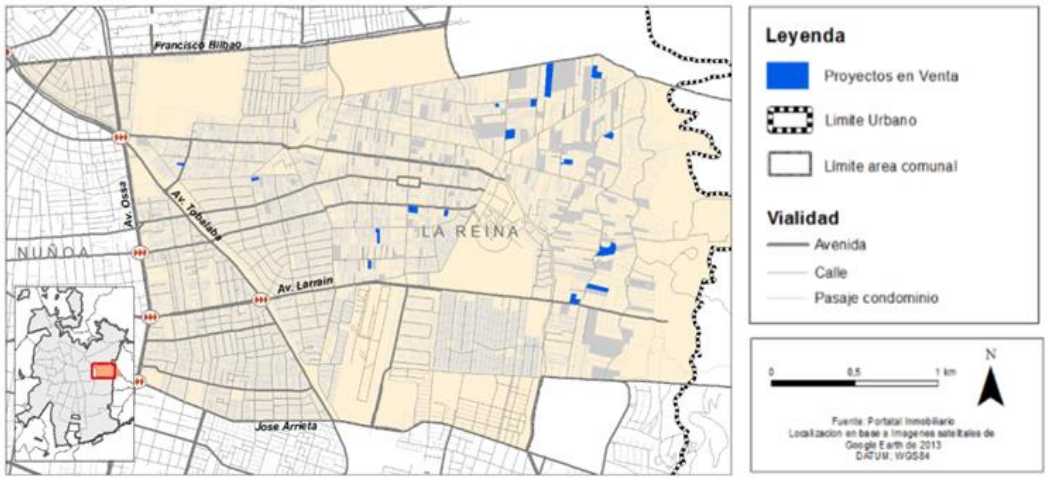
Figura 20. Ubicación proyectos edificados entre el año 2002 y 2012 en la comuna de La Reina



Fuente: Informe AGS Visión Inmobiliaria, análisis del proceso de renovación urbana a través de condominios en la comuna de La Reina 2013.

Al año 2013, La Reina disponía de una oferta de 17 proyectos en venta, de 10 casas por proyecto aproximadamente, con una ocupación anual de suelo urbano de 8.7 hectáreas. La mayoría de los proyectos se ubica en el macrosector en estudio.

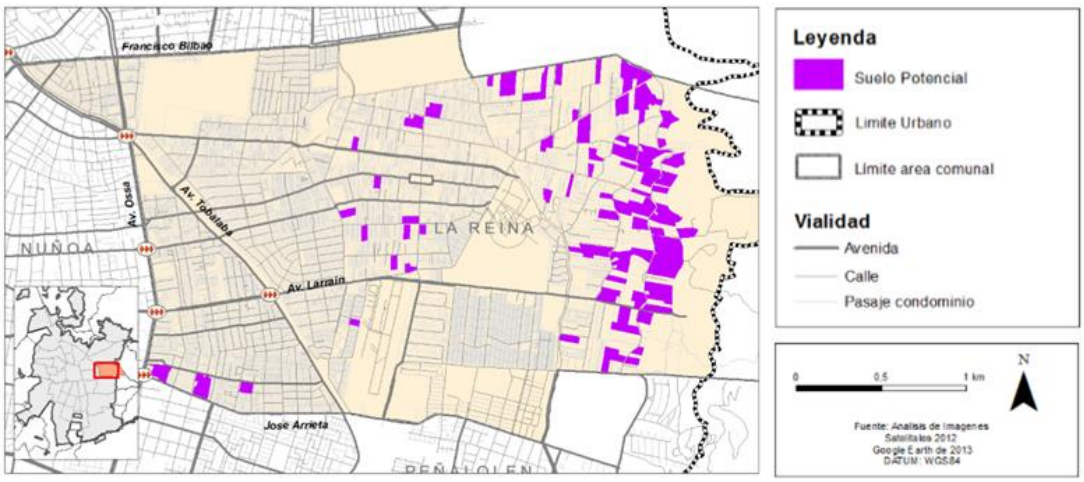
Figura 21. Ubicación de proyectos en venta en la comuna de La Reina año 2013



Fuente: Informe AGS Visión Inmobiliaria, análisis del proceso de renovación urbana a través de condominios en la comuna de La Reina 2013.

Considerando un consumo de suelo urbano por año de 8.7 hectáreas, se estima que existen en la comuna 115 hectáreas de terreno, con una superficie superior a 5000 m2, susceptibles de recibir nuevos proyectos de densificación de condominios, con lo cual en un plazo de 13 años se acabará el suelo urbano disponible para este tipo de proyectos, ubicados principalmente en el macrosector en estudio.
Si proyectamos estos datos, la perdida de cesión de espacio público de áreas verdes y equipamiento alcanza a casi dos veces la superficie del Parque Intercomunal de La Reina y la mitad de su superficie en equipamientos, según el Art. 2.2.5 de la OGUC.

Figura 22. Ubicación suelo potencial para densificación (predios sobre 5000 m2), en La Reina



Fuente: Informe AGS Visión Inmobiliaria, análisis del proceso de renovación urbana a través de condominios en la comuna de La Reina 2013

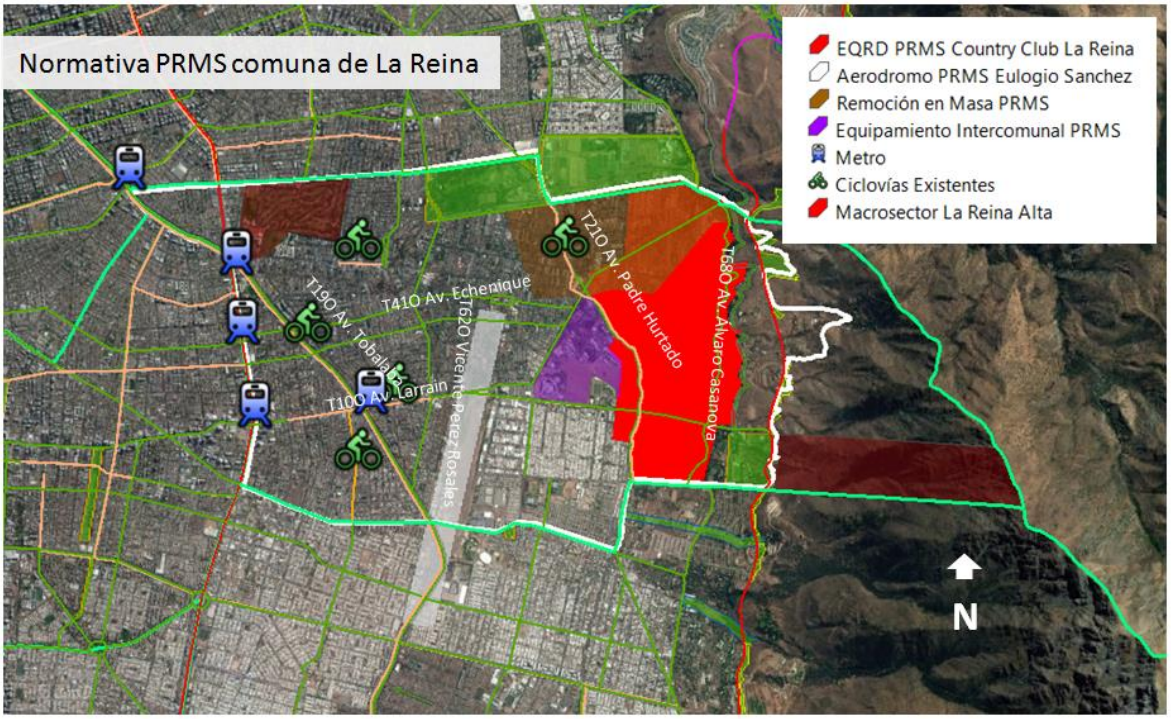
7.4 Normativa vigente del Macrosector en estudio

El Macrosector de La Reina Alta esta normado por el PRC de La Reina del año 2001 y sus modificaciones posteriores, y por el PRMS del año 1994.

El PRMS define zonas y establece la vialidad estructurante a través de la definición de anchos de vías que existen o se proponen constituir como Bienes Nacionales de Uso Público. Por otra parte, sugiere la consolidación de ciertas centralidades y fija densidades de ocupación para el suelo urbano. Genera áreas de protección y restricción y establece las condicionantes para la ocupación de dichas áreas.

Dentro de la macro área (área urbana comunal) se define el área urbana. La cual corresponde a las circunscritas por los límites urbanos comunales vigentes, el cual se destina a acoger el crecimiento de la población urbana y sus actividades (Art. 2.2.1 de la Ordenanza del PRMS). En el caso de La Reina, aproximadamente el 82% del territorio comunal corresponde a suelo urbano, mientras que el 18% corresponde a suelo rural, definido por el PRMS.

Figura 23. Normativa PRMS comuna de La Reina

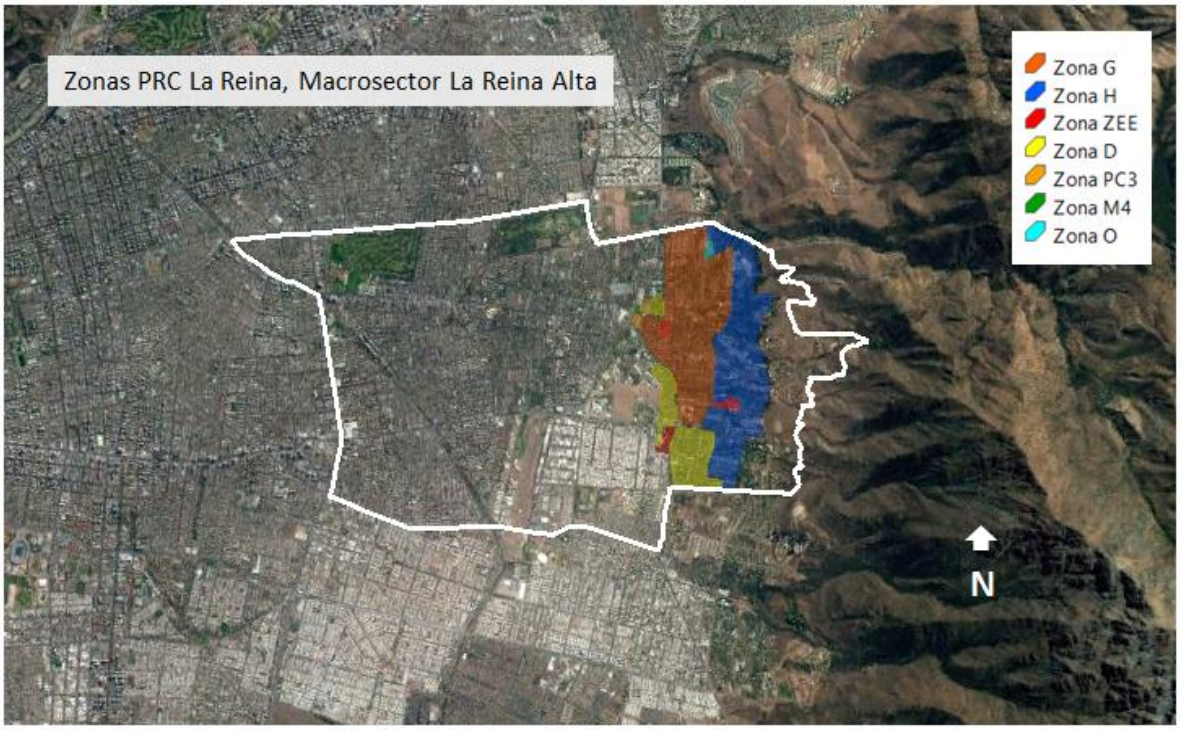


Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

Zonas del PRC de la Reina vigente, en el macrosector en estudio.

La normativa dispuesta por el Plan Regulador Comunal (PRC) de La Reina del año 2001 y sus modificaciones posteriores, para el macrosector en estudio, está compuesta por siete zonas: Zona G, Zona H, Zona D, Zona O, Zona ZEE, Zona PC3, y Zona M4, de las cuales, cuatro de ellas corresponden a zonas principalmente residenciales, Zona G, Zona H, Zona D, y Zona O, (siendo las zonas G, H y D, las que componen al menos el 80% de la superficie del macrosector en estudio), además existen dos zonas destinadas principalmente a equipamiento, (Zona ZEE y Zona PC3), y una zona M4, destinada a parque, de acuerdo a la imagen siguiente, y a las tablas de la normativa de las zonas mencionadas a continuación:

Figura 24. Zonas PRC La Reina, Sector La Reina Alta



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

Figura 25. Usos de Suelo Zonas PRC La Reina, Macrosector La Reina Alta

G	H	D	O	C3	PC3	ZEE	M4
Uso de Suelo Permitidos: 1) Residencial: Vivienda, Hogares de ancianos, 2)Equipamiento Social: Juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios, y 3)Infraestructura: Redes y trazados según Art. 2.1.29 de la OGUC. Adicionalmente se reconoce y permite el uso de suelo Equipamiento de la clase Educación para los establecimientos educacionales ubicados en la Zona A, D y G, con patente al día y recepción final de la Dirección de Obras Municipales anterior al 22.11.2001.				Uso de Suelo Permitidos: 1) Residencial: Vivienda, Hogares de ancianos, 2)Equipamiento Comercio: Centros y locales comerciales, Restaurantes, Fuentes de Soda, Salones de Té, Cafeterías, gelaterías, pastelerías, estaciones o centros de servicio automotor: mercados, grandes tiendas y supermercados, y 3) Equipamiento Culto y Cultura: Medios de comunicación (canales de televisión, radio y prensa escrita): capillas y oratorios: salas de concierto o espectáculos; Cines o teatros; auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie	Uso de Suelo Permitidos: 1) Residencial: Vivienda, Hogares de ancianos, 2)Equipamiento Comercio: Centros y locales comerciales, Restaurantes, Fuentes de Soda, Salones de Té, Cafeterías, gelaterías, pastelerías, estaciones o centros de servicio automotor, 3) Equipamiento Culto y Cultura: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, capillas y oratorios, 4) Deporte: Gimnasios, piscinas, 5) Educación: Básica y Básica especial, Media, 6) Esparcimiento: Juegos electronicos o mecánicos, 6) Salud: Hospitales, clínicas, policlinicos, consultorios, centros de rehabilitación, y 7) Seguridad: Unidades policiales, cuarteles de bomberos, 8) Servicios: Servicios profesionales, públicos o privados (oficinas); centros médicos y odontológicos, notarias, AFP's, Isapre's, companias de seguro, correos, centros de pago, bancos financieras, 9) Social: Juntas de vecinos, centros de madre, clubes sociales y locales comunitarios, 10) Infraestructura: Redes y trazados según Art. 2.1.29 OGUC, 11) Espacio Público y 12) Área Verde	Uso de Suelo Permitidos: 1) Equipamiento Deportivo, Educación Cultural y de Áreas Verdes	Uso de Suelo Permitidos: Plazas: En esta Zona se permitirán construcciones complementarias a su uso y tambien se podran localizar equipamiento cultural y deportivo
No se permiten hogares de acogida, hospedajes, hoteles y moteles.				X	1) No se permiten hogares de acogida, hospedajes, hoteles y moteles, 2) No se permiten Medios de comunicación (canales de televisión, radio y prensa escrita): capillas y oratorios: salas de concierto o espectáculos; Cines o teatros; auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie, 3) No se permiten estadios, centros y clubes deportivos complejos; multicanchas, 4) Centros de orientación o de rehabilitación conductual, educación superior, educación técnica, centros de	X	Uso de Suelo Prohibidos: Todos los no indicados como permitidos

Fuente: elaboración propia en base a PRC de La Reina vigente del año 2001

Las Zonas Preferentemente Residenciales D, G, H y O, contemplan Usos de Suelo Permitidos en forma selectiva, para Residencial, y Equipamientos de carácter Social, sin incluir comercio, servicios u otros, dejando estos requerimientos exclusivamente para las Zona C3 de Equipamiento y Residencial Complementario y para la Zona PC3 Zona de Polo de Equipamiento.

Figura 26. Normas de Edificación Zonas PRC La Reina, Macrosector La Reina Alta

	G	H	D	O	C3	PC3	ZEE	M4
Sup. Predial Mínima	800m2	2000m2	600m2	300m2	500m2	300m2	X	No se permite subdivisión del suelo, salvo EMOS desafectar 20% , para destinarla a otro uso
Coef. Ocupación Suelo	0.3	0.18	0.3	0.4	0.25	0.30	0.4	0.01
Coef. Ocupación Suelo en predios esquina y pasajes	X	0.18	0.4 predios esquina y 0.35 entre predios esquina y	0.30	X	X	X	X
Coef. Constructibilidad	0.8	0.45	0.75	1.0	2	dencia y 0.6 Equip	2	0.01
Alt. Máxima Edificación	9m 2 + mansarda				30 mts	encia y 7 metros E	9 metros o la existente conforme a la recepción municipal de obras previa a la presente modificación	
Densidad Bruta Máxima	60 Hab/Há	40 Hab/Há	75 Hab/Há	150 Hab/Há	900 Hab/Há	300 Hab/Há	X	
Sistema de Agrupamiento	Aislado		Aislado-Pareado		Aislado	Aislado	X	
Distanciamiento mínimo a medianero	Art. 2.6.3 OGUC	5m	Art. 2.6.3 OGUC		10m	Art. 2.6.3 OGUC	X	
Adosamientos	No se permite ningún tipo de adosamiento	Según Art. 2.6.2 OGUC	Art. 2.6.2 OGUC ubicandose 1.5 m + atrás de línea de Edificación		Según Art. 2.6.2 OGUC	Art. 2.6.2 OGUC ubicandose 1.5 m + atrás de línea de	X	
Antejardín	Calles 10m Pasajes 3m		Calles 5m Pasajes 3m	Calles 10m Pasajes 3m	10m	5m	X	

Fuente: elaboración propia en base a PRC de La Reina vigente del año 2001

Las Zonas Preferentemente Residenciales D, G, H y O, contemplan normas de edificación con una limitación en altura de 9 metros o dos pisos más mansarda, con una baja densidad asociada bajo 100 habitantes por hectárea, salvo el caso de la Zona O, que en superficie es de menor tamaño a las demás Zonas en estudio.

7.5 Estudio de densidades en el macrosector

El Plan Regulador Comunal (PRC) de La Reina, propone para el macrosector de La Reina Alta, cuatro zonas preferentemente residenciales de gran magnitud, Zonas D, G, H y O, de las cuales, las tres primeras (D, G y H), conforman casi la totalidad del área en estudio.

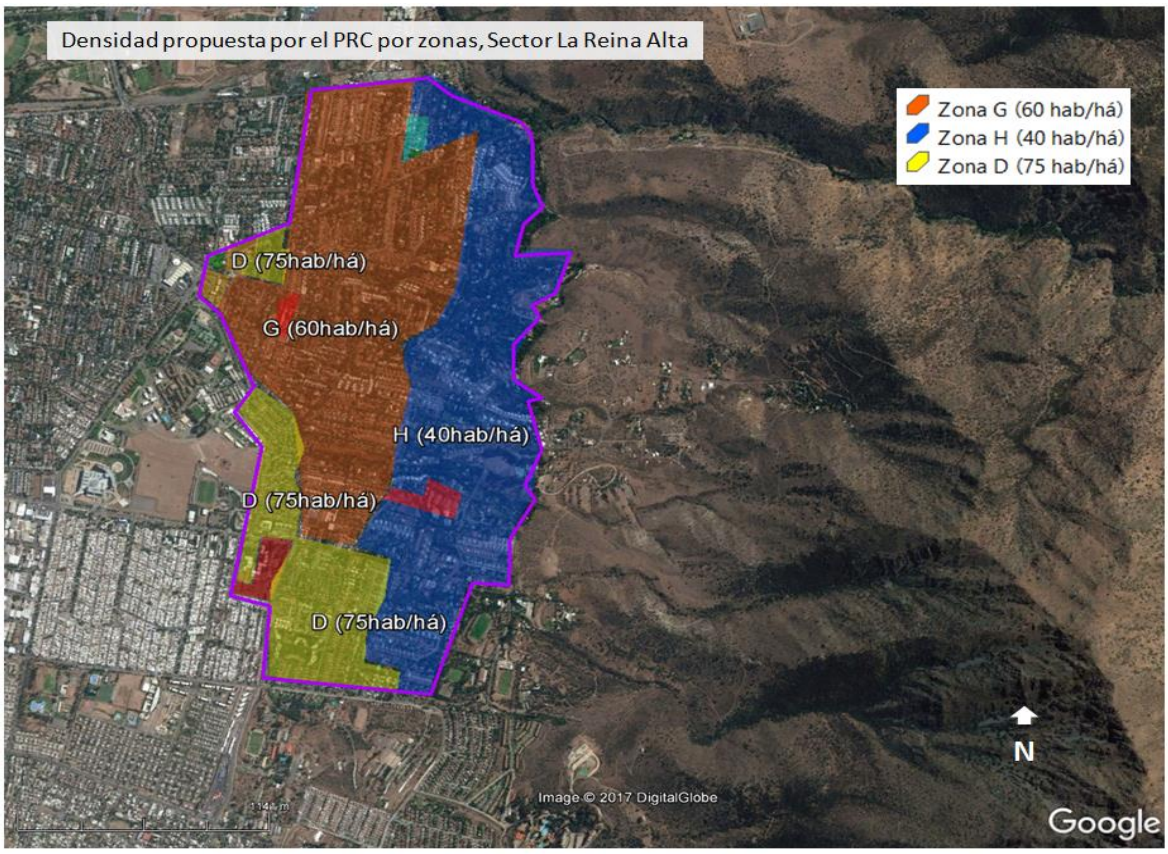
Esta macroárea conforma el actual sector en desarrollo que ha recibido la proliferación de condominios cerrados en los últimos años, por ende es de gran importancia medir el impacto de la densidad en el sector por este tipo de proyectos.

La densidad propuesta por el PRC de La Reina vigente del año 2001 y sus modificaciones posteriores, para las Zonas D, G y H, que conforman casi la totalidad del territorio, corresponde a la siguiente:

Elección del Macrosector en Estudio

El macrosector elegido para desarrollar el estudio, corresponde al límite urbano dispuesto hacia el sector oriente de la comuna, el cual corresponde a la mayor superficie de terreno susceptible de ser transformada de parcelas a condominios cerrados, de acuerdo al patrón de ocupación dispuesto en la comuna de La Reina, la densidad dispuesta por el PRC para este sector es baja, así como la altura máxima permitida de dos pisos más mansarda, no obstante lo cual es importante analizar el sector en transformación, para medir sus efectos positivos o negativos.

Figura 27. Ubicación de Zonas D, G y H, con la densidad propuesta por el PRC para el macrosector La Reina Alta.

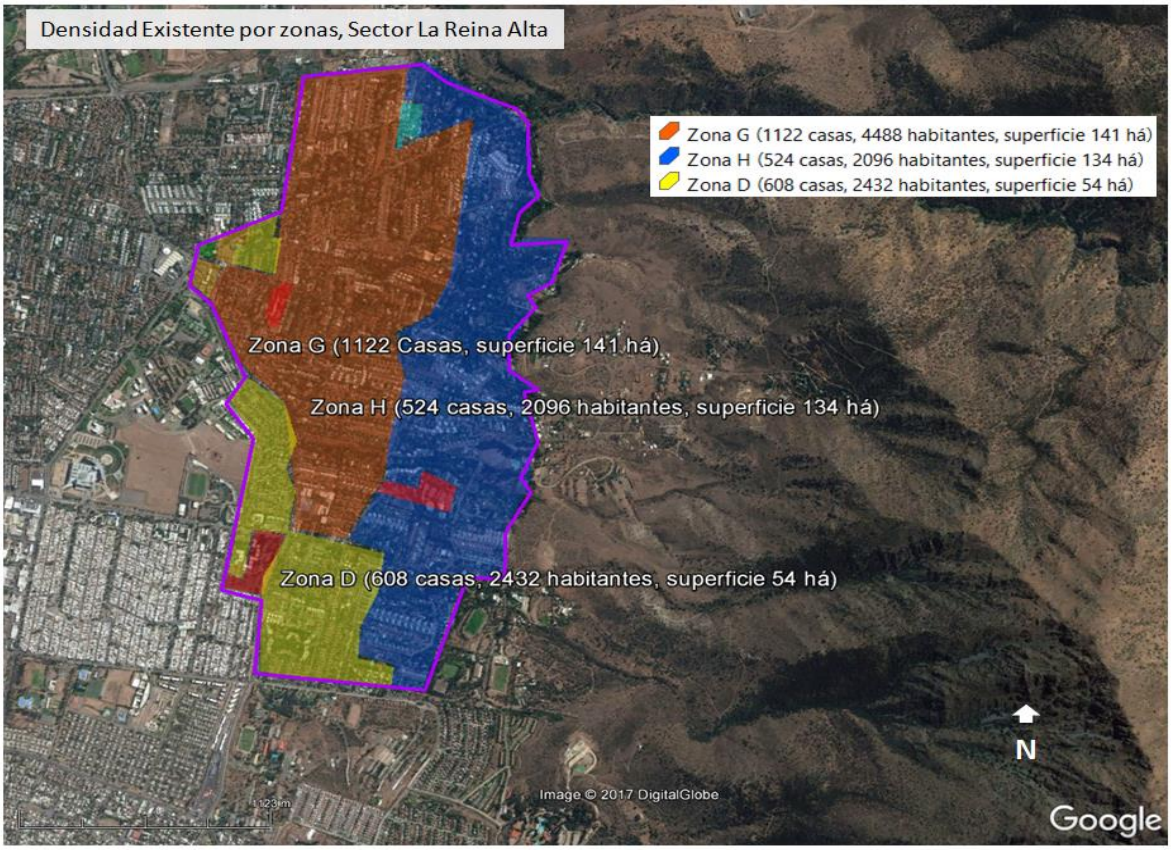


Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

La densidad propuesta por el PRC de La Reina vigente, dispone de baja densidad para estas zonas, no obstante lo cual, se debe corroborar que la densidad existente no exceda la normativa vigente.

La densidad existente para las zonas D, G y H, preferentemente residenciales, corresponde a la siguiente:

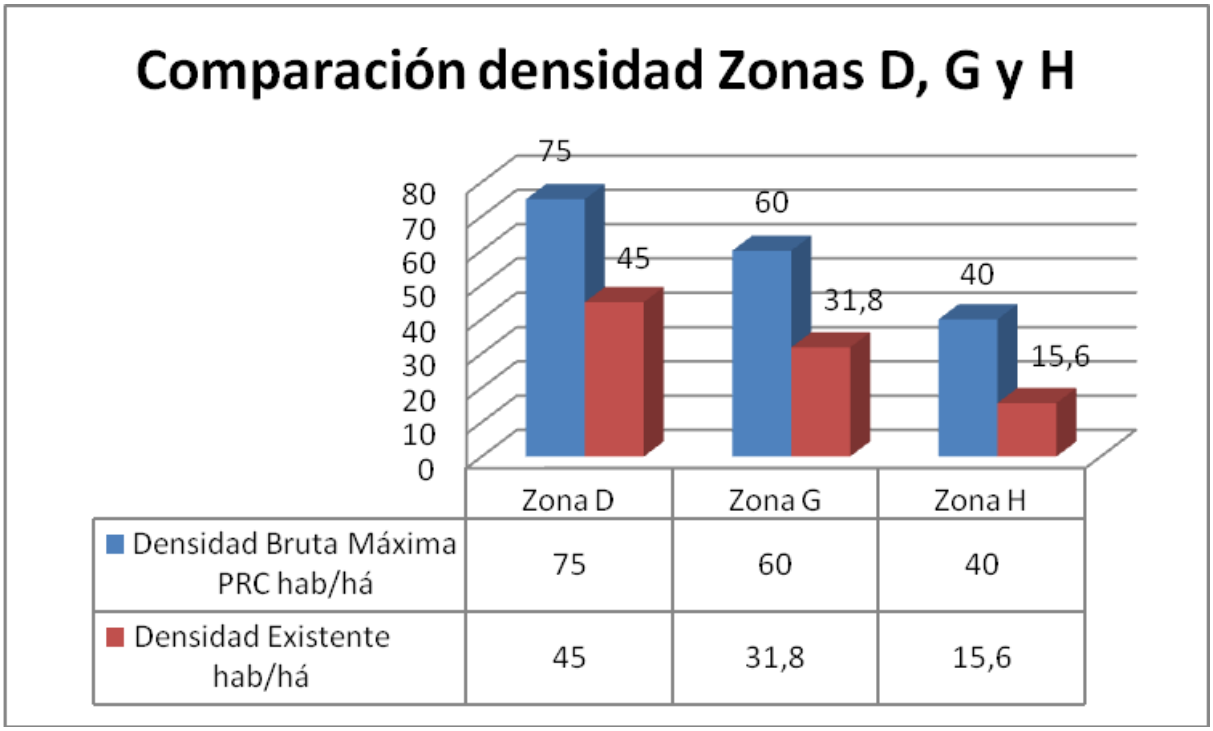
Figura 28. Ubicación de las Zonas D, G y H, preferentemente residencial, con la densidad existente en el macrosector La Reina Alta.



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

El resultado de la medición entre la densidad propuesta por el PRC de La Reina, del año 2001 vigente, y la densidad existente, para las Zonas Preferentemente Residenciales D, G y H, corresponde al siguiente:

Figura 29. Comparación Densidad Zonas D, G y H.



Fuente: elaboración propia

De acuerdo a los resultados obtenidos, no existe un problema de la densidad, entre lo propuesto por el PRC vigente de La Reina.

Para la Zona D, los resultados, nos indican que la densidad existente, está por debajo de la densidad propuesta por el PRC para esta zona, con lo cual no existirían problemas en tal sentido

Para la Zona G, los resultados, nos indican que la densidad existente, también está por debajo de la densidad propuesta por el PRC para esta zona, con lo cual no existirían problemas aparentes en tal sentido.

Para la Zona H, los resultados, nos indican que la densidad existente, también está por debajo de la densidad propuesta por el PRC para esta zona, con lo cual tampoco existirían problemas en tal sentido.

Lo anterior corresponde a una cifra, puesto que en la actualidad el desarrollo del territorio muestra disparidad, en términos de densidad, podemos observar dos territorios adyacentes al interior de la Zona G, con un desarrollo distinto, uno con densificación por condominio de 150 Hab/Há y otro inalterado con un modelo de parcelación hasta nuestros días con una densidad de apenas 18,89 Hab/Há, cuyo promedio nivela la densidad existente de ambos conjuntos a 84,44 Hab/Há, superando incluso la densidad propuesta por el PRC de La Reina vigente.

Existe aglomeración en ciertos puntos o nodos que presentan una densidad mayor a la planificada por el PRC de La Reina, principalmente por la utilización del Art. 6.1.8 de la OGUC, que permite un

aumento de la densidad a los proyectos en un 25% sobre la densificación establecida por el PRC de La Reina.

7.6 Estudio de densidades y elección de nodos

En una escala menor, fuera del alcance de la macrozona en estudio, al realizar un zoom, podemos observar la convivencia de dos realidades yuxtapuestas, la de una parcela con pocas casas de 5há y un condominio cerrado en aglomeración de viviendas de baja altura, lo que pone en evidencia un fenómeno no controlado por el Plan Regulador Comunal (PRC) de La Reina, ya que la densidad es baja, pero de igual manera conforma una aglomeración, que genera impactos territoriales negativos, puesto que se trata de otro modelo de ocupación distinto de un mismo loteo.

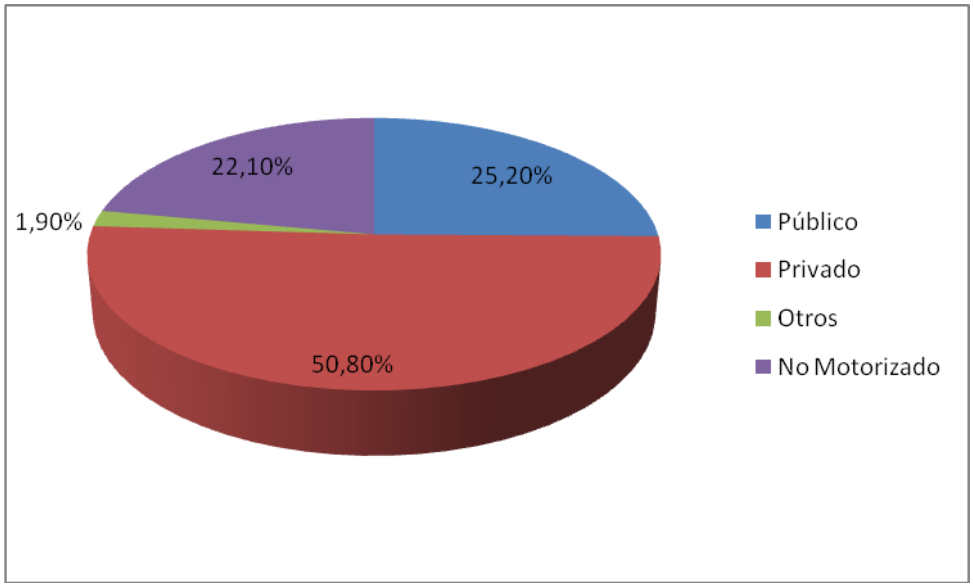
Figura 30. Comparación dos tipos de desarrollo al interior de la Zona G, en el Macrosector en estudio.

Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

7.7 Estudio de movilidad comunal y del macrosector en estudio

La comuna de La Reina, ocupa el quinto lugar en la Tasa de Motorización de la Región Metropolitana, y presenta indicadores de saturación de tráfico vehicular importantes, al relevar al automóvil como el modo de transporte principal en la comuna.

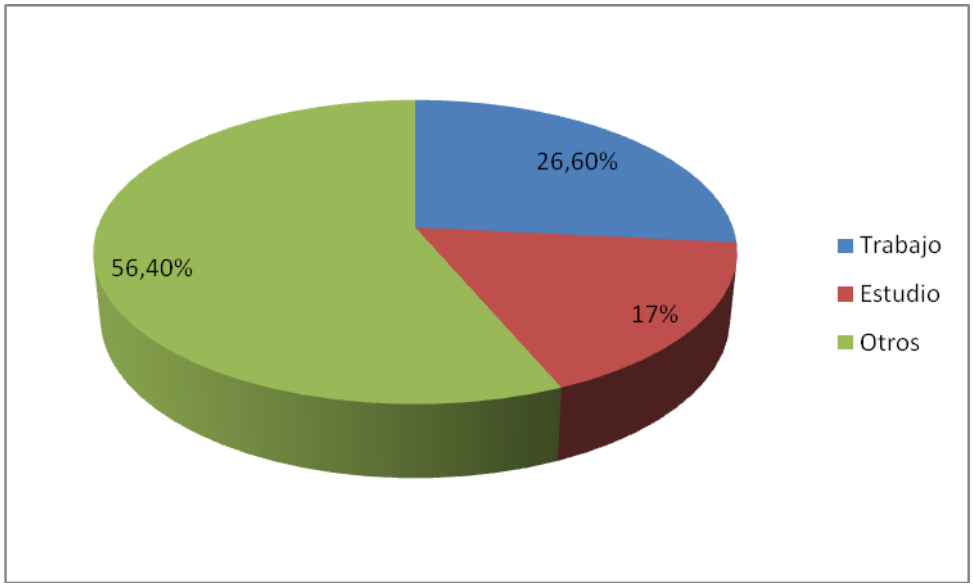
Figura 31. Generación de viajes en día laboral temporada normal según modo de transporte en la comuna de La Reina



Fuente: elaboración propia en base a encuesta origen destino 2012

La generación de viajes al interior de la comuna, no corresponden a un tipo de desplazamiento en relación al trabajo o al estudio, sino que se basa en otros tipos de viaje, de lo que se desprende es que la utilización del automóvil es para efectos domésticos: abastecimiento, servicios, comercio, principalmente.

Figura 32. Generación de viajes en día laboral temporada normal según propósito comuna de La Reina



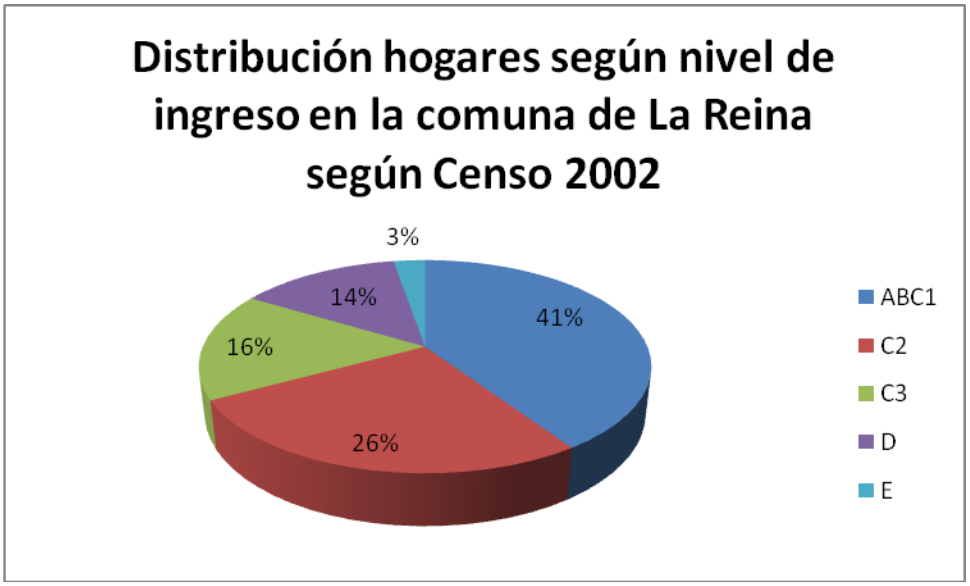
Fuente: elaboración propia en base a encuesta origen destino 2012

Si bien la tasa de motorización por hogar, nos señala una existencia de 1,18 vehículos en promedio para la comuna, al disgregar esta cifra nos muestra que el 42% de la población en la comuna dispone de dos vehículos.

La mayoría de los hogares en la comuna de La Reina, está compuesto por tres y cinco personas, con lo cual la mayor cantidad de la población comunal está compuesta por familias residentes en la comuna.

El 42% de la población que dispone de dos automóviles, en términos de cifras tiene una correspondencia con la distribución de los hogares según el nivel de ingreso en la comuna de La Reina.

Figura 33. Distribución de los hogares según nivel de ingreso en la comuna de La Reina 2002.

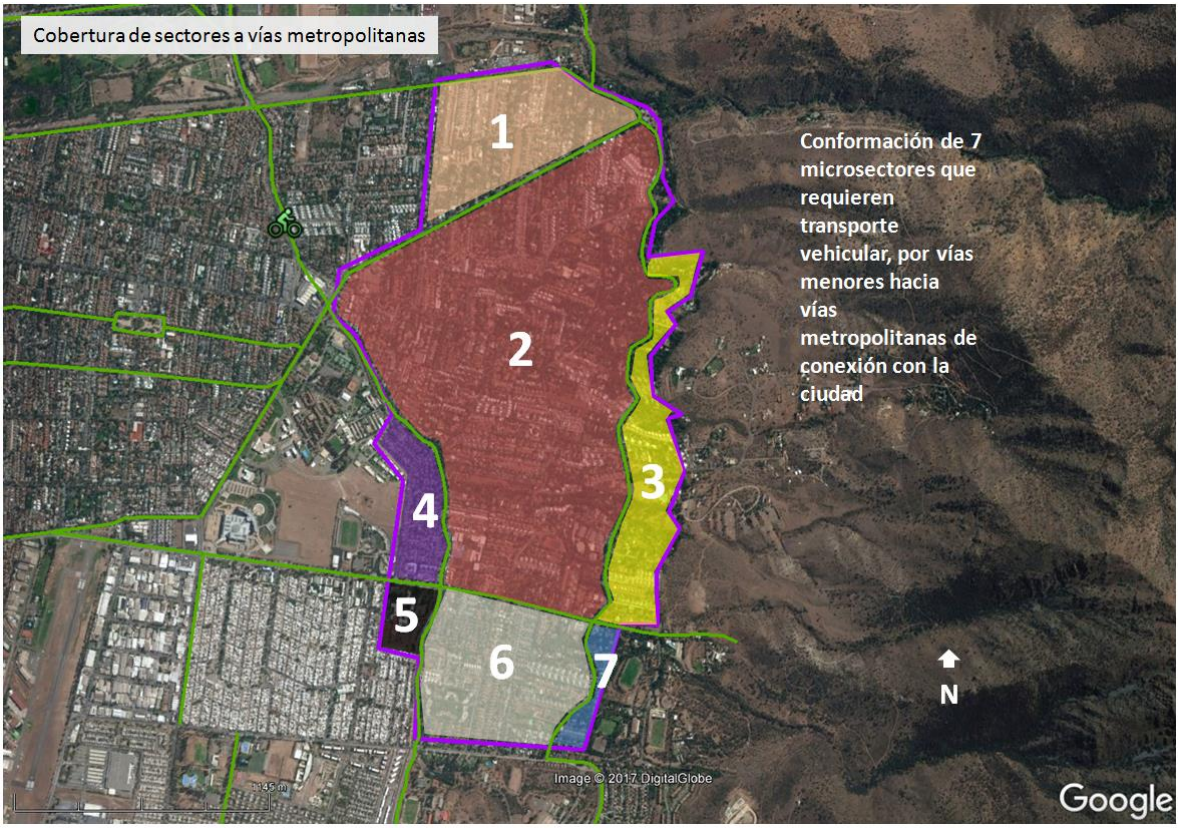


Fuente: elaboración propia en base a Mapa Socioeconómico de Chile, Adimark.

La comuna, cuenta con modos alternativos de desplazamiento, y se proyecta la extensión de la L3 del Metro hacia el área central de la comuna, sin embargo el macrosector en estudio, no dispone de ningún tipo de medio de transporte alternativo, lo cual obliga al uso permanente del automóvil como único medio de transporte en esta macroárea de la comuna.

Al interior del macrosector se configuran siete áreas de cobertura hacia vías de mayor jerarquía, dispuestas por el PRMS, cuya conexión interior es solo de vías locales de no más de 15 mts, salvo tres vías colectoras comunales, que deben evacuar el flujo vehicular dispuesto por los condominios, hacia vías de mayor jerarquía.

Figura 34. Cobertura de sectores interiores a vías metropolitanas en el macrosector en estudio



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

7.8 Estudio de movilidad de nodos

Al analizar la trama interior del Macrosector, y su interacción con el desarrollo de condominios, es posible apreciar la saturación de vías de carácter local, que disponen la única forma de conexión con las vías principales del sector, generando un flujo mayor en horas punta.

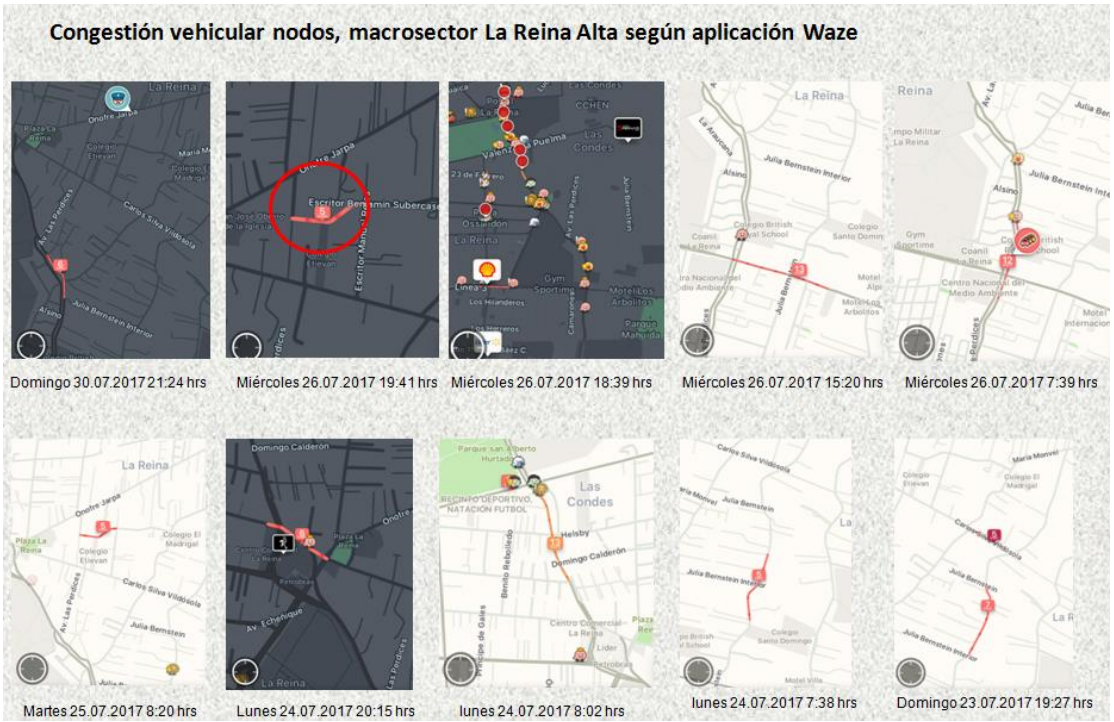
El tramo comprendido por las calles María Monvel, Escritor Benjamín Subercaseaux, Escultora Rebeca Matte y Carlos Silva Vildósola, debe evacuar un flujo interior de 390 hogares, que corresponden al sector de altos ingresos de la comuna, que cuentan con dos vehículos por casa, en total 780 automóviles en hora punta, para una vía cuyo flujo está diseñado para una velocidad de diseño entre 20 y 30 km/h., con una capacidad media o baja de desplazamientos de flujos vehiculares., de acuerdo al Art. 2.3.2 de la OGUC.

De esta forma se conforma un nodo de aglomeración de conjuntos de condominios cerrados, hacia una vía menor, cuya densidad es de 91 hab/há, lo que supera la densidad dispuesta por el PRC para la Zona G, de 60 Hab/Há, donde se emplaza esta aglomeración de conjuntos hacia una vía menor local de 15mts de ancho, relacionando un punto de aumento de densidad con la congestión, puesto que el mayor número de habitantes, no se condice con el tamaño de la vía en las horas de mayor tráfico, lo cual no ha sido planificado por el PRC, como lo muestra la imagen siguiente:

Figura 35. Densidad de conjuntos a vía de acceso interior

Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

Lo anterior es corroborado por la aplicación Waze, que muestra saturación de nodos vehiculares al interior del macrosector en estudio.

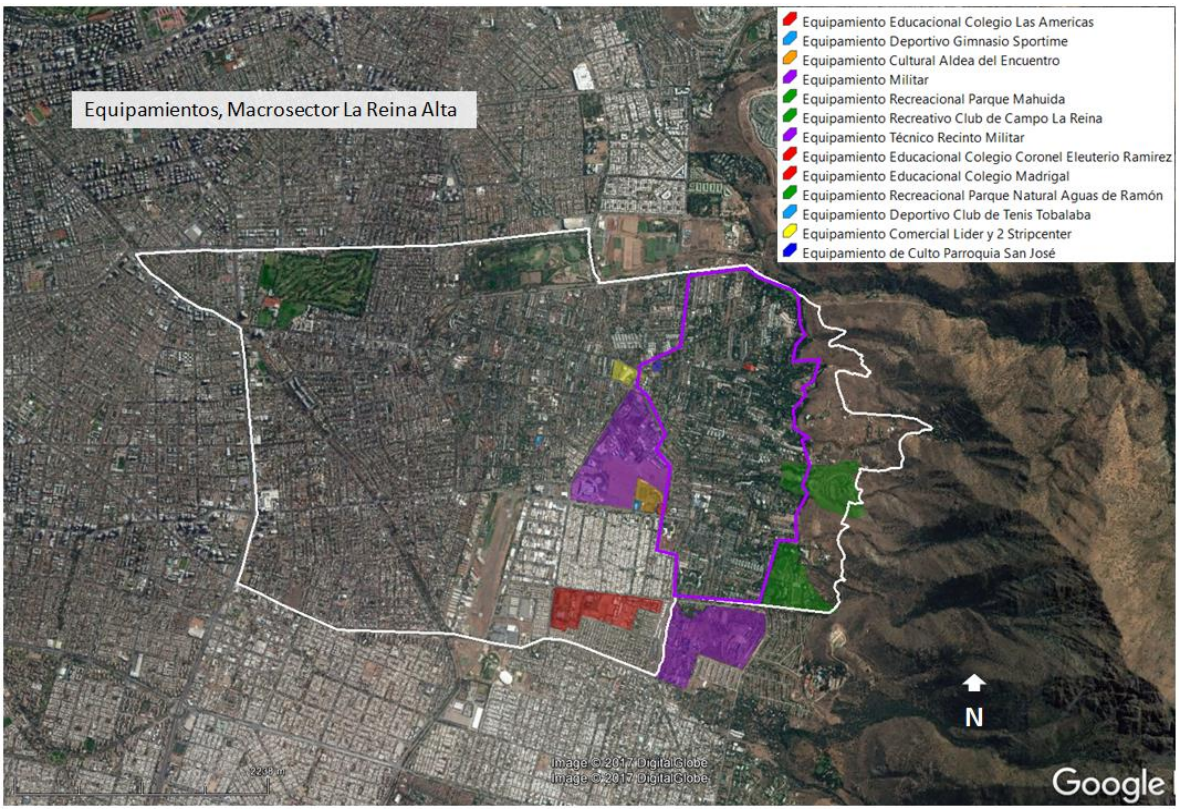


La aparición de nodos de congestión vehicular, es apreciable en varios puntos dentro del macrosector en estudio, que refieren una mayor aglomeración de viviendas a vías de menor capacidad, lo que origina problemas para el desplazamiento vehicular, considerando que los habitantes de este sector, cuentan con al menos dos autos por vivienda.

7.9 Estudio de Equipamientos, espacios públicos y áreas verdes en el macrosector

Como se menciono anteriormente, el PRC de La Reina vigente, no dispone de equipamiento comercial, ni de servicios para el macrosector en estudio, como lo muestra la imagen siguiente:

Figura 36. Equipamientos, Macrosector La Reina Alta



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

Fuera de la macrozona en estudio, se ubican distintos equipamientos, de carácter metropolitano, de esparcimiento de vocación metropolitana, como el Parque Mahuida y el Parque Natural Aguas de Ramón, entre otros.

En el macrosector en estudio solo es posible apreciar la existencia de Equipamiento Educacional, correspondiente al colegio Madrigal, lo que genera una insuficiencia de equipamientos a todo nivel, y obliga a desplazamientos en automóvil para cubrir todo tipo de necesidades.

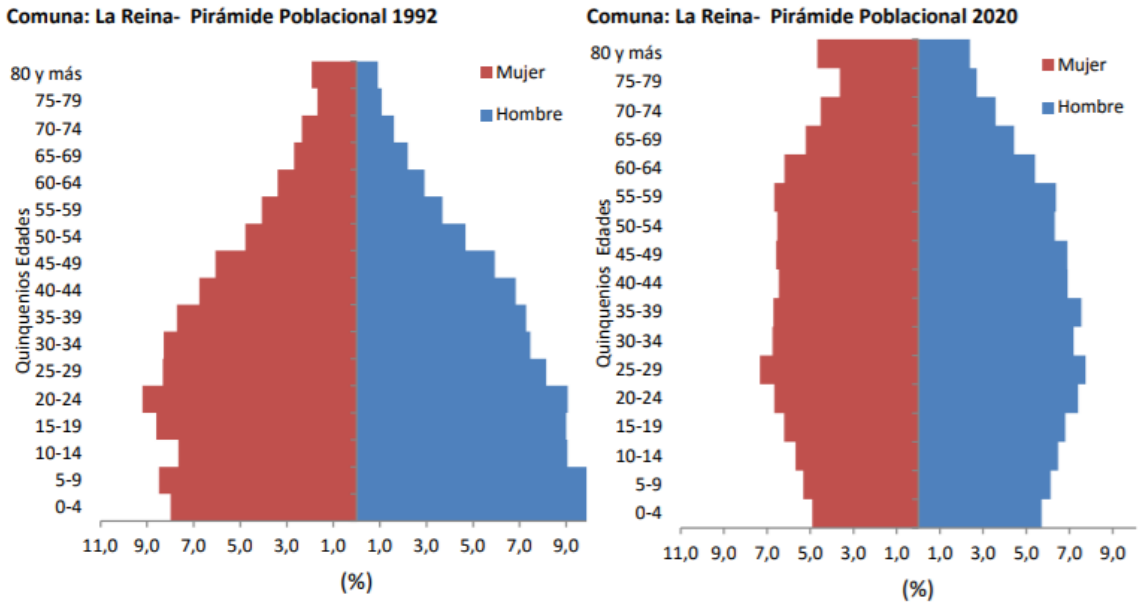
Figura 37. Población según edad 1992-2020, comuna de La Reina

DATOS ADMINISTRATIVOS: DEMOGRÁFICOS

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN[9] POR SEXO, AÑOS 1992, 2002, 2011 Y 2020

Años	País			Región: Metropolitana de Santiago			Comuna: La Reina		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
1992	6.755.455	6.909.786	13.665.241	2.615.058	2.780.267	5.395.325	41.789	50.472	92.261
2002	7.793.208	7.952.375	15.745.583	3.079.888	3.238.411	6.318.299	45.017	52.679	97.696
2011	8.536.904	8.711.546	17.248.450	3.388.586	3.557.007	6.945.593	44.460	51.056	95.516
2020	9.170.100	9.378.995	18.549.095	3.640.172	3.820.536	7.460.708	40.954	46.243	87.197

Fuente: Elaboración propia según base datos INE, proyección de población.



Fuente: reporte comunal Comuna de La Reina Primer Semestre 2012, Ministerio de Desarrollo Social

De acuerdo a los tramos de edad de la población, podemos observar que los rangos se encuentran disgregados, notándose una leve alza de parte de la población adulta sobre los 45 años.

Los requerimientos de equipamientos, deben estar orientados a grupos familiares, puesto que componen la base poblacional de los habitantes de la comuna.

A su vez se observa una disminución significativa de diez puntos en la disminución de la pobreza, desde el año 2011 al 2013, lo que se traduce en una expulsión de la comuna de gente de bajos ingresos.

A nivel comunal, La Reina no dispone de una gran dotación de equipamientos de salud, pero sí de colegios.

Figura 38. Establecimientos Educacionales 2012-2014, comuna de La Reina

Establecimientos Educacionales 2012-2014, comuna de La Reina

	Corporación Municipal	Municipal DAEM	Particular Subvencionado	Particular Pagado	Corporación de Administración Delegada	Total
2012	7	0	17	27	0	51
2014	7	0	18	23	0	48

Fuente: elaboración propia según base del Ministerio de Educación

8. Estudio de Muestras Territoriales en la comuna y en el macrosector

Como una forma de medir el territorio, y obtener información por años, la morfología, y la aplicación normativa que, permitió el avance y el desarrollo de los condominios en la comuna de La Reina, se tomo una muestra territorial, de un total de 11 expedientes de condominios en la comuna, para medir en forma transversal la comuna y longitudinal de la comuna, y en específico en el macrosector de La Reina Alta, en un rango de 700 mts aproximadamente de distanciamiento de un punto a otro, con el objeto de abarcar el sector con una cierta medida en el territorio.

Los expedientes corresponden a los siguientes:

1. La Cañada 6596
2. Nocedal 7234
3. Vicente Pérez Rosales 1700
4. Príncipe de Gales 7980
5. Príncipe de Gales 8670
6. Valenzuela Puelma 9709
7. Carlos Silva Vildosola 9580
8. María Monvel 1669
9. Las Perdices 771
10. Julia Bernstein 965
11. Álvaro Casanova 360

Figura 39. Ubicación de muestras de expedientes de condominios en la comuna en un rango de 700 mts

Fuente de figura: elaboración propia en base a Google Earth

Se agrupó la información recopilada, en la siguiente tabla:

Figura 40. Tabla expedientes DOM La Reina, muestras de condominios

N	Ubicación	Propietario	Viviendas Proyecto	Permiso Edificación	Recepción Final	Normas que se acoge	Tipo Condominio	M2 terreno Proyecto	M2 Construidos Vivienda	Numero Pisos	Calidad construcción	Certificado Copropiedad o Ley de Venta por Pisos	Estac/Viv.	Origen Terreno
1	La Cañada 6596	Inmobiliaria FFI Ltda.	10	13.614/2014	1927/2016	Ley 19.537/DFL2 1959/ Art. 6.1.8 OGUC	A	1885	139,99 m2	2 + Mansarda	C2 y G2	N 04/2016 Coprop	2	No
2	Nocedal 7234	Inmobiliaria Neptuno Ltda.	10	11.181/1996	99/1996	Ley 6.071/DFL2 1959	No	1600	105,79 m2	2	C3	N 29/1996 LVP	1	Sitio 184 Población Tobalaba
3	Vicente Perez Rosales 1700	Inmobiliaria FFI Ltda.	10	13.704/2015	No	Ley 19.537/DFL2 1959/ Art. 6.1.8 OGUC	A	2155,06	139,99 m2	2 + Mansarda	C3 y G3	N 26/2016 Coprop	2	Lote N 5, del plano de Subdivisión de la Parcela N 96 del Fundo La Reina
4	Principe de Gales 7980	Inmobiliaria Iotinos Ltda.	18	11.980/2001	189/2002	Ley 19.537/DFL2 1959	A	5907,02	140 m2	2	C2	No	1	No
5	Principe de Gales 8670	Inmobiliaria Rio Pascua Ltda.	9	12.111/2002	279/2003	DFL2 1959/ Ley 19.537	A	2438,43	139,62 m2	2	C2	N 12/2003 Coprop	1	No
6	Valenzuela Puelma 9709	Inmobiliaria Simonetti S.A	42	12.465/2004	598/2007	DFL2 1959/ Art. 6.1.8 OGUC/ Ley 19.537	A	11230,44	139,44 m2	2	C2	N 2/2007 Coprop	2	No
7	Carlos Silva Vildosola 9580	Sociedad de Inversiones Nollagam Ltda.	20	11.236/1997	89/1998	Ley 19.537/DFL2 1959	A	7691,13	138,96 m2	2	C1	N 4/1999Coprop	2	Lote B Parcela N 249
8	María Monvel 1689	Inmobiliaria Casa Grande de La Reina II Ltda.	12	12.557/2005	560/2006	DFL2 1959/ Art. 6.1.8 OGUC/ Ley 19.537	A	4740	139,785 m2	2	C2 y E2	N 17/2006 Coprop	2	Parcelas 319 y 320 del Fundo La Reina
9	Las Perdices 771	Inmobiliaria Santa María de La Reina Ltda.	22	10.120/1993	52/1994	Ley 6.071/DFL2 1959	A	12000	140 m2	2	C2	N 18/1994 LVP	1	Parcela 337
10	Julia Berstein 965	Inmobiliaria Precordillera Ltda.	5	13.214/2011	71/2014	DFL2 1959/ Art. 6.1.8 OGUC/ Ley 19.537	A	5000	301,4 m2	2	B2	N 57/2013 Coprop	4	Parcela 306B
11	Alvaro Casanova 360	Inmobiliaria y Constructora Luxor Ltda.	22	12.536/2005	736/2008	Ley 19.537 y Art. 6.1.8 OGUC	A	17153	139,98 m2	2	C2	N 09/2008 Coprop	4	Parcela 358 del Fundo La Reina

Fuente: elaboración propia

Las conclusiones de esta información nos permiten señalar que:

1. El avance de este tipo de desarrollo de condominios data desde el año 1993, hasta el año 2015, según los registros obtenidos.

2. Los desarrolladores inmobiliarios corresponden a empresas pequeñas, siendo inmobiliaria y constructora a la vez.

3. Todos los proyectos están amparados en normativas de excepción, tales como la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, siendo condominios tipo A, el DFL II, y el Art. 6.1.8 de la OGUC, de carácter neoliberal, que privilegian el mercado del suelo, por sobre la planificación comunal y por ende de la ciudad.

4. Casi la totalidad de las unidades de vivienda, son económicas con 139,99 m2 construidos de vivienda.

5. Todos los proyectos cuentan con máximo dos pisos de construcción en albañilería de calidad constructiva C2.

6. El origen de los terrenos de los conjuntos de condominios cerrados corresponde a parcelas, provenientes del Fundo de La Reina.

7. La superficie de terreno de los proyectos oscila entre 1600 y 17000 m2.

8. Los estacionamientos por vivienda dentro de los conjuntos de condominios cerrados oscila entre 1 y 4, siendo el predominante de 2 estacionamientos por vivienda.

ENTREVISTAS

Análisis Cualitativo de Entrevistas a Actores Claves de la dinámica inmobiliaria de la macrozona de estudio.

En este capítulo se analizarán las opiniones de los distintos actores que están involucrados en el sistema inmobiliario de nuestro sector de estudio, dichos actores están compuestos por desarrolladores inmobiliarios; por residentes y compradores de las viviendas en condominios y por profesionales del área de la arquitectura y urbanismo que se desempeñan en cargos del sector público a nivel regional y local, así como también en la academia y consultorías privadas. Es este grupo de profesionales y técnicos es el que concentra más cantidad de entrevistas debido a la importancia de contar con el punto de vista técnico en las áreas que el fenómeno atraviesa.

A continuación se presentan los tres grupos de análisis por separado que se unirán en las conclusiones de este capítulo.

Análisis Cualitativo Entrevistas a Desarrolladores Inmobiliarios

Los actores aquí entrevistados son desarrolladores inmobiliarios que han construido condominios cerrados de vivienda económica -basados en la Ley de Copropiedad- en la zona de La Reina Alta. Los mencionados desarrolladores son los señores Francisco Ajenjo Isasi, socio de Inmobiliaria FFI y Ronald Contreras Meyer Gerente de Inmobiliaria Ictinos, ambos con una trayectoria y conocimiento de la dinámica del sector que se presenta a continuación. De los discursos de los entrevistados se extraerán los temas de análisis a fin de clasificarlos para una mejor comprensión de nuestro fenómeno de estudio.

Temáticas de análisis:

Del discurso de las entrevistas aplicadas a los desarrolladores inmobiliarios, se desprenden una serie de temas atingentes que buscan responder la pregunta de esta investigación. Se identificaron cinco categorías, a saber: Marco Legal; Mercado y Financiamiento; Compradores y Espacio Público. Estas categorías agrupan 14 temas los cuales se desagregaron de la siguiente manera:

1. Marco Legal:

El resultado de los condominios cerrados de La Reina alta tienen su origen, como ya vimos, en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y que permite la aplicación del artículo de la OGUC 6.1.8 que permite aumentar la densidad hasta un 25%, lo que impacta en las funciones de las vías principalmente, y solo en altura y en la densidad dispuesta por el PRC de La Reina del año 2001, vigente hasta la fecha.

Densidades: la densidad, como ya se vio anteriormente, dependerá de la zona comunal, en nuestras zonas de interés la densidad oscila entre 40 y 300 hab/ há.

"El problema que veo asociado a la densidad, es que aumenta y no aumenta vías en proporción" Francisco Ajenjo

DFL 2: con la aplicación del DFL2 los inmobiliarios han podido incentivar la construcción con un incremento de hasta un 25%, de acuerdo a la aplicación del Art. 6.1.8 OGUC

"Ahora construyo a mi gusto a los pocos días le construye su casa, sin techo inclinado, volumen regular DFL II, con 20% mayor superficie (…)" Francisco Ajenjo

Normativa y Leyes: el artículo 6.1.8 de la OGUC permite hasta un 25% más de densidad para vivienda económica, por otra parte, los aportes al espacio público dependen de la normativa de la línea de edificación a la calle, hay normas nuevas que indican retirarse 5 mts.

"Las casas serán más caras, pero uno trata de maximizar la cabida con el Art. 6.1.8 de la OGUC, que permite 25% más de densidad para vivienda económica" Francisco Assasi

El problema que se puede ver acá es que los desarrolladores se acogen al artículo 6.1.8 de la OGUC y a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. De esta manera, vulneran la cesión dispuesta por el artículo 2.2.5 de la OGUC -que establece que los conjuntos deberán aportar un determinado porcentaje de áreas verdes y equipamientos.

2. Mercado y Financiamiento:

Origen de la Inmobiliaria:

Los desarrolladores de condominios horizontales y casas entrevistados tienen un vínculo vecinal con La Reina y las empresas son familiares, por lo tanto conocen el perfil de comprador y la dinámica de la comuna.

"Soy vecino de la comuna hace 29 años (…) Y me dediqué a esto porque soy Ingeniero Industrial y mi hijo menor estudió Construcción Civil, luego se independizó, decide ser constructora y hemos desarrollado varios condominios (…) Francisco Ajenjo

"Nosotros hemos hecho 4 condominios, 1 edificio y 14 casas. Somos una inmobiliaria familiar, partimos en La Reina, La Dehesa, y nos hemos manteniendo con 3 proyectos al año (…) Los socios conocían la comuna, desde el punto comercial el cliente de La Reina es de La Reina y con la camiseta puesta en el ADN." Ronald Contreras

Compra de suelo: los desarrolladores reconocen una dificultad al comprar los terrenos debido a que pertenecen a personas naturales son lotes de parcelas que, muchas veces son de herederos con procesos de posesión efectiva que son lentos, y por otra parte, también están aquellos parceleros antiguos que quieren vender, pero se encuentran con la oposición de los vecinos.

"En Domingo Calderón 4500 m2, familia Torres, posesión efectiva tardó años, son 17 propietarios (…) Ronald Contreras

"(…) antiguos parceleros les conviene subir de precio su terreno, pero no falta el artista que le molesta." Francisco Ajenjo

Financiamiento: los desarrolladores declaran trabajan con capital propio, no obstante, la Ley de Copropiedad no obliga a las inmobiliarias a declarar la procedencia del capital.

"Los capitales que participan, son capital propio y créditos hipotecarios, todos ponen plata (…)" Francisco Ajenjo

Precios y velocidad de venta: los desarrolladores sostienen que es un mercado con un estándar del 15% de rentabilidad, pese a esto, indican que la velocidad de venta ha bajado en todos lados. Cuando es un mal período se aceptan ofertas, se gastan más recursos en publicidad, con menor rentabilidad y aumentan los plazos para pagar en el banco. Los precios de las viviendas DFL II de 140 mts 2, que oscilan entre 12.000 UF y 20.000 UF, al mismo precio que en La Dehesa, pero la gente prefiere vivir en La Reina.

"Hoy se vende una casa cada 3 meses. Eso impide iniciar nuevos proyectos, porque se paga el crédito y se va a otro proyecto." Ronald Contreras

Rentabilidad: la rentabilidad de las inmobiliarias del sector tienen una dinámica diferente de las grandes empresas, eso radica básicamente en la ausencia de las pequeñas empresas en la bolsa y en los costos administrativos que tienen.

"Hay otro estándar cuando es la salida del proyecto, que la rentabilidad al menos sea la del terreno. Mientras más chica la empresa, más riesgo, porque tienes menos proyectos. Empresas grandes en bolsa, necesitan mostrar flujos, tienen costos administrativos más alto." Ronald Contreras.

Competencia en el mercado: los desarrolladores sostienen que existe una competencia normal de mercado entre las inmobiliarias pequeñas, dado que, como se vio anteriormente, las empresas grandes no se interesan en construir en paños pequeños debido a que no es rentable realizar el mismo trabajo de 100 viviendas para 12.

"La Reina nunca fue una comuna para grandes inmobiliarias por 12 casas, lo único eran chicas, no entraban Aconcagua, solo si son masivos, construir 12 casas es la misma pega que 100. Hay una competencia normal (…)" Ricardo Contreras

3. Compradores:

Compradores: según los entrevistados, los compradores buscan atributos de seguridad y tranquilidad, unido a un tema emotivo de volver al pasado, de tener vida de barrio, lo cual es una contradicción al vivir en condominios cerrados, los habitantes tienen a La Reina en su ADN. Se presenta como una buena alternativa para los compradores al ser condominios de casas porque ofrecen lo que buscan a un bajo costo por concepto de gastos comunes. Asimismo, se ubican en esos territorios porque les da un estatus.

"El comprador, gente de la comuna o hijos de o que vivieron en la comuna, tiene este ADN de todo. Nuevos habitantes son de la comuna y vienen de otras comunas a subir nivel o gente que le quedó con problemas vivienda anterior, son segundos o terceros propietarios." Francisco Ajenjo

Ciclos de uso de la vivienda: los desarrolladores tienen muy claro cuál es el trayecto de compra que realizan los clientes del sector. La compra de los condominios cerrados de 140 mts2 más mansarda son demandados por familias con hijos, y el uso de la vivienda dependerá de la etapa en la que se encuentre la familia.

"(…) depende de la etapa en que está la familia e interés; si me cuesta caminar, llegan familias con niños (…) para algunos calidad de vida es no tener comercio cerca, no siento ruido escucho los pájaros, luego se preguntan dónde está el hijo, la calidad de vida depende de la etapa en que esta la familia, el mercado permite cambiarse." Francisco Ajenjo

"(…) concepto vida de barrio es para gente con hijos hasta 12 años. Concepto condominio, no es una alternativa para gente mayor, no por las escaleras (…) Ricardo Contreras.

4. Espacio Público:

Vialidad de los desarrollos: uno de los problemas más notorios que reconocen los desarrolladores son las calles ciegas, además del tráfico en todas las horas punta. Acusan un problema de conectividad en la comuna debido a la ausencia de planificación por parte de las entidades públicas toda vez que se aumenta en densidad sin incrementar proporcionalmente las vías.

"Como vecino molesta la calle ciega. El tema debe ser al revés, el estado debe dejar lista la calle y luego llegan los proyectos, la energía eléctrica y desagües hechos. Mayor problema condominios, el tráfico agregado, aumentas densidad y calles no avanzan a la misma velocidad." Francisco Ajenjo

"No hay una planificación correcta, hacen los condominios sin pensar en vías exteriores, una grande se conecta con 4 chicas." Ricardo Contreras

Seguridad: la seguridad es uno de los factores de venta determinantes de estas viviendas debido a que las familias se sienten protegidas en este tipo de condominios.

"(…) la gente no quiere vivir en una casa que da a la calle, gente vende por lo mismo, entraron. Es una comuna vieja, toda la gente que vivía en pasajes los cerraron, por seguridad, misma gente da la señal, quiero estar encerrado, mismos barrios dan las señales." Ricardo Contreras.

Espacio público: la poca construcción de espacio público que generan estos desarrollos es una constante, y al acogerse a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria se anula el artículo 2.2.5 de la OGUC referente a la cesión de bienes de uso público.

"¿Cuál es la cantidad adecuada de plazas?, no se necesita salir del condominio, no te sientes encerrado." Francisco Assasi.

"Es una comuna vieja, toda la gente que vivía en pasajes los cerraron, por seguridad, misma gente da la señala, quiero estar encerrado" Ricardo Contreras.

Conclusiones análisis desarrolladores

Como se pudo constatar en las declaraciones de los informantes, el modelo de condominios cerrados de La Reina alta descansa en la normativa de excepción y a su amparo es posible aplicar el DFL2, el artículo 6.1.8 de la OGUC y con ello aumentar hasta en un 25% la superficie de construcción, y la aplicación de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, se vulnera la aplicación del artículo 2.2.5 de la OGUC, que establece el aporte que los condominios deben hacer al espacio público queda sin efecto. Por lo tanto ahí hay un efecto particular en la densidad y sobre el espacio público. Los desarrolladores reconocen que el sector tiene problemas de conectividad, que el número de vialidades no crece al ritmo de los desarrollos, según su opinión el municipio tiene una baja oferta de calles debido a una mala planificación. A este respecto señalan que un factor relevante es la existencia de calles ciegas y sostienen que el estado es quien debe realizar las vialidades antes que lleguen los proyectos, puesto que establecen por reciclaje de lotes de parcelas a condominios y no por el total del antiguo terreno del Fundo de La Reina completo.

En lo referente a la dinámica del mercado, los entrevistados señalaron que la adquisición del suelo es dificultosa debido a que sus dueños son personas naturales y muchas veces deben resolver una compra con muchos involucrados (herederos). Por otro lado, la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria no obliga a los desarrolladores a declarar la procedencia de los capitales, al respecto, declaran que trabajan con capitales propios y créditos bancarios, también sostienen que al tratarse de empresas pequeñas tienen menos costos administrativos, pero más riesgo debido a que tienen menos proyectos y deben cancelar al banco para comenzar un nuevo proyecto. Asimismo, el parámetro que usan como indicador de buena rentabilidad es que ésta no sea menor que el valor del terreno.

Por otra parte, las inmobiliarias conocen muy bien el perfil de sus clientes y las dinámicas de vida que asumen en la cotidianeidad. Los factores de ventas descansan en los pilares de la exclusividad y sobre todo la seguridad, ya que los compradores no quieren vivir en viviendas que dan a la calle. Sostienen que el habitante de La Reina tiene el *ADN* de la comuna, por lo general son segundos o terceros propietarios provenientes de la comuna, familias con hijos pequeños y adolescentes. Una vez que los hijos crecen comienza el cambio de dinámica porque los padres "siguen al hijo", entonces procuran acercarse a los lugares que frecuentan, de este modo se reubican en sectores tradicionales de la capital.

A continuación se presenta un cuadro resumen de las principales citas textuales de los entrevistados, lo que constituyó la materia prima para el insumo del análisis presentado del caso.

Categoría	Citas
Origen de la Inmobiliaria en el territorio.	"Soy vecino de la comuna hace 29 años, de Viña del Mar a Santiago, luego a Rancagua y después a La Reina; viví en Condominio en La Reina en el año 1965, en ese tiempo eran parcelas de 5000m2 y 10000m2, potreros, eran casas. Tenía un amigo vivía en José Zapiola, y su padre era arquitecto la familia de Víctor Borgoño. En el año 1987, volví a La Reina, luego a ver una casa en condominios, y la compré eran 8000m2, que subdividimos en condominios tipo B. Construimos la casa con un arquitecto dueño Rudy Ponce, había loteado Parcela herencia familiar y construía casa de a una, y no le gustó la casa a la venta, era piso más mansarda, techo inclinado, produce encierro,

	pregunta que hace con terreno que sigue. Luego siguió construyendo y a nuevos clientes mostraba la casa. 8000m2 son 11 terrenos primero, eran 8, luego los subdividió; la familia dueña de una parcela, la señora heredó, y el marido era arquitecto. Y me dediqué a esto porque soy Ingeniero Industrial y mi hijo menor estudió Construcción Civil, luego se independizó, decide ser constructora y hemos desarrollados varios condominios en Ñuñoa, Máximo Jeria 550 año 2011, Juan Molla 408 con Castillo Velasco 2012 y Echeñique 5514 año 2013" FA. "Nosotros hemos hecho 4 condominios, 1 edificio y 14 casas. Somos una inmobiliaria familiar, partimos en La Reina, La Dehesa, y nos hemos manteniendo con 3 proyectos al año. Compramos un terreno, tamaño preciso, sin el municipio. La Reina son los comienzos de la inmobiliaria y calle Los Cactus en la Dehesa. Problemas de densidad y construcción, no se podía construir en altura, el alza de los terrenos, los precios hacían inviables los proyectos, subieron las propiedades, en ese momento no había tantas construidas, eran casa chilena con teja, no era masivo, luego llegaron las casas mediterráneas. Los socios conocían La Reina, desde el punto comercial, cliente de La Reina es de La Reina con la camiseta puesta en el ADN."RC
Densidades	"Hay sectores y sectores de densidad cambian hay distintos sectores 300 hab/há borde de Av. Ossa, se hacen edificios. A 40 Hab/há en La Reina Alta, las densidades van de 300 a 40 y de acuerdo a eso los valores del terreno por unidades. El problema que veo asociado a la densidad, es que aumenta y no aumenta vías en proporción." (FA) "Contraste, algunas comunas quieren metro, pero sin densidad" (RC)
DFL II	"Ahora construyo a mi gusto a los pocos días le construye su casa, sin techo inclinado, volumen regular DFL II, con 20% mayor superficie y quedó de 168m2. DFL II, no época en que se autorizó, época para incentivar la construcción" FA
Normativa y leyes	"Las casas tendrán más caras, pero uno trata de maximizar la cabida con el Art. 6.1.8 de la OGUC, que permite 25% más de densidad para vivienda económica. Hoy para vivienda de mayor categoría, los colegas suyos buscan ajuste a esto. Aporte espacio público, depende de la normativa a línea de edificación a calle particular, hay nuevas normas que son aplicables a lo nuevo retirarse 5mts. Algo más ridículo las acequias, hace 80 años atrás esto era una zona agrícola y existen acequias de la Asociación de Canalistas de Las Perdices, existen y funcionan. PRC cambio elimino apertura" (FA)
Compra de Suelo	"Ve el terreno sale tanto hace la cabida, dependiendo de eso hace oferta. Es difícil comprar los suelos, el que vende es una persona natural una familia, creen que vale más que lo que la realidad acepta. Domingo Calderón 4500 m2, familia Torres, posesión efectiva tardo años, son 17 propietarios, Parcela de abuelos años 40, tuvo 6 hijos, que tuvieron hijos a su vez, eran 17 propietarios, les costó mucho ponerse de acuerdo. (RC) Existe problemas con antiguos parceleros, no apreciable, antiguos parceleros les conviene subir de precio su terreno, pero no falta el artista que le molesta." FA
Financiamiento	"Los capitales que participan, son capital propio y créditos hipotecarios, todos ponen plata, pero lo típico es esto." (FA)
Precios y velocidad de venta	"El estándar industria 15%, año 2011. El mercado es feroz. Época mala para vender, se aceptan ofertas, gastan en publicidad, hacen rentabilidad menor y se demora más para pagar a los bancos, es complicado. 3 primeros cuatro en Ñuñoa se vendieron muy rápido, 4000 a 5000 uf mercado más amplio comprador. Mercado 12000 UF, público mercado menor, eso hace que la velocidad de venta sea menor. Hoy se vende una casa cada 3 meses. Eso impide iniciar nuevos proyectos, porque se paga el crédito y se va a otro proyecto. ¿Cómo es el proceso de compra venta? Reina Alta 8uf m2 hasta 10 ufm2, para condominios entre 8 y 12 uf m2, viviendas entre 5000 uf de 100m2, a 140m2 de

	12000 uf, y más arriba hasta 20000 de 250m2" (FA). "Velocidad de venta, se vendía completo. La velocidad de venta hoy ha bajado en todos lados" (RC)
Compradores	"Un nicho de que la gente buscaba atributos, seguridad, volver al pasado vida de barrio, ADN, solo casa y edificio de vida de barrio. Al ser condominio de casas, parque con juego, ambiente de seguridad, tranquilidad y bajo costo por prorrateo de gasto común, patio, edificio horizontal, cierras la puerta, 24 horas seguridad, cerco eléctrico, cerrado. Hay casa, mismos precios de La Dehesa, nuevas, La Reina, no hay otros condominios mismos precios, inmobiliaria pueden llegar a 20.000 uf, se da porque son periféricos porque la gente de la Reina, quiere La Reina." (RC)
Rentabilidad	"Hay otro estándar cuando es la salida del proyecto, que la rentabilidad al menos sea la del terreno. Mientras más chica la empresa, más riesgo, porque tienes menos proyectos. Empresas grandes en bolsa, necesitan mostrar flujos, tienen costos administrativos más alto. La Reina nunca fue una comuna para grandes inmobiliarias por 12 casas, lo único eran chicas, no entraban Aconcagua, solo si son masivos, construir 12 casas es la misma pega que 100" (RC)
Competencia en el mercado	"Sí mucha, es una competencia normal si entre los vendedores externalizada la venta, quien compra no compra un par de zapatos, mira mucho averigua, no hay un comprador impulsivo, es la compra de su vida, se fija y compra, gente privilegia el terreno, la ubicación, terminaciones, etc." (FA)
Ciclos de usos de las viviendas	"Los hijos crecen y quiere cambiarse a departamento, pero la señora no quiere; los nuevos habitantes son de la comuna y también vienen de otras comunas a subir nivel o gente que le quedo con problemas vivienda anterior, son segundos o terceros propietarios, por valor y tamaño. Cuando está joven se compra un depto 1 o 2 ambientes; después con hijos busca jardín y cambia townhouse y luego se cambia a una mejor; depende de la etapa en que está la familia: si me cuesta caminar, llegan familias con niños, colegas tienen su propia visión mucho terreno y jardín, para algunos calidad de vida es no tener comercio cerca, no siento ruido escucho los pájaros, calidad de vida, se preguntan dónde está el hijo, la calidad de vida depende de la etapa en que esta la familia, el mercado permite cambiarse. Comprador, gente de la comuna o hijos de o que vivieron en la comuna, tiene este ADN de todo. (FA) "Departamentos para los recién casados, siempre con hijos, familia, concepto vida de barrio es para gente con hijos hasta 12 años. Concepto condominio, no es una para gente mayor, casas no por las escaleras, gente mayor evita las escaleras." (RC)
Vialidad de los desarrollos	"Las calles me molesta está lleno de calles ciegas, porque era parcela, Helsby, están hechos la mitad de la calzada y mientras no se construya queda así. El tema debe ser al revés, el estado debe dejar lista la calle y luego llegan los proyectos, la energía eléctrica y desagües hechos, eso se puede hacer en terrenos grandes, La Reina, Lo Barnechea esto ha ido a pedazos, terreno subdividido y terreno que no se, falta coordinación, es difícil faltan medios, que debieran salir fondos de contribuciones. Mayor problema condominios, el trafico agregado, el comercio crece por iniciativa particular, depende de la elección, aumentas densidad y calles no avanzan a la misma velocidad. Existen problemas de tráfico vehicular, en horas punta, mañana, mediodía, tarde y entrada y salida de colegios. Pavimentación SERVIU, veredas ciegas lo ridículo, vecino no lo deja casas antiguas, ciegas" (FA) "La conexión dentro de la Reina, no es buena en vías, se quedaron atrás, Vicente Pérez era una vía importante. No hay una planificación correcta, hacen los condominios, sin pensar en vías exteriores, una grande se conecta con 4 chicas." (RC)

Seguridad	"Ese es el concepto vida familiar y la seguridad, hoy la seguridad primero la gente se preocupa más por la seguridad, la gente no quiere vivir en una casa que da a la calle, gente vende por lo mismo, entraron. Es una comuna vieja, toda la gente que vivía en pasajes los cerraron, por seguridad, misma gente da la señala, quiero estar encerrado, mismos barrios dan las señales. Construir requiere seguridad" (RC)
Espacio público	"Espacio público, la falta depende de cada familia, hay gente que rememora plazas de los 50 con la gente, el organillero, eso ha evolucionado al mall, la calidad de vida se la pone el usuario para algunos será lo uno o lo otro, estacionar el auto y jugar un juego electrónico, uno elige. ¿Cuál es la cantidad adecuada de plazas?, no se necesita salir del condominio, no te sientes encerrado." (FA)

Análisis Cualitativo Entrevistas a Profesionales del Área

Se entrevistaron seis profesionales relevantes para responder a los objetivos de esta tesis debido a que se han desempeñado en el municipio o desde la academia con referencia a la comuna. El señor Miguel Prieto Domínguez, Asesor Urbanista de la comuna; el señor Carlos Lineros, Director de Obras Municipales; el señor Pablo García, arquitecto que trabajó como desarrollador por un lado y como alumno en un curso de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica sobre el crecimiento urbano de La Reina. También el arquitecto y consultor Pablo Badilla, de la empresa INFRACON S.A., la arquitecta, doctora© en planificación y magíster en urbanismo Verónica Saud, y el señor Flavio Onetto, vecino y arquitecto de infraestructura de la SEREMI MINVU RM. Cabe señalar que todos ellos tienen un vínculo con la comuna de al menos 20 años.

A continuación se presentan las opiniones de los temas de interés que se desearon dilucidar en los objetivos de esta tesis y se categorizaron en: Densidad y Zonificación; Opinión de los Condominios y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y Bienes de Uso Público desagregados en: Equipamiento Comunal; Áreas Verdes; Espacio Público y Vialidad y Movilidad.

Temáticas de análisis:

1. Densidad y Zonificación:

De los tópicos de las entrevistas de los técnicos, se observan distintas posturas, unas más críticas que otras respecto al desarrollo de viviendas económicas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Este fenómeno en la comuna de La Reina, específicamente en la zona media y alta, ha decantado en una fuerte demanda, durante las últimas décadas en zonas donde el PRC prohíbe densificar en altura. Mientras que los profesionales del Estado hacen hincapié en el espacio insuficiente de los proyectos, el consultor inmobiliario sostiene lo contrario. En opinión de los entrevistados:

"Uno de los problemas fundamentales de la Comuna de La Reina es cómo acoger la densificación de la comuna. Por ahora la Reina Alta tiene una alta demanda y se está urbanizando con condominios (…) Esto da por resultado un tejido urbano bastante denso con muy pocos espacios libres y áreas verdes." Miguel Prieto

"Me tocó vivir en un condominio en La Reina, y en general hay hacinamiento y no cuentan con espacio común suficiente" Flavio Onetto

"Son una muy buena solución de vivienda con espacios comunes amplios. Vida comunitaria y seguridad" Pablo Badilla

Por otra parte, los arquitectos Verónica Saud y Pablo García ponen la atención en el hecho que una comuna bien dotada como La Reina no quiere recibir vivienda social y por lo tanto hay un rol dentro de un sistema metropolitano que la comuna no está cumpliendo, en sus palabras:

"(…) ¿por qué el estado construye vivienda social en la periferia, Lampa, Buin, Pirque, porque es más barato y eso no es inteligente. Y eso genera que la ciudad se extienda más y más y sea más difícil la conexión. Pablo García.

"Este tipo de urbanización es un modelo extensamente desarrollado y promovido en la comuna, sin embargo a mi modo de ver, es una visión fuertemente arraigada la cual provoca una alta monofuncionalidad y así como también de exclusión social, ya que este modelo se encuentra orientado hacia estratos socioeconómicos altos." Verónica Saud

Como consecuencia, se crean estos conjuntos -para un estrato socio económico alto- basados en la exclusividad y la seguridad, que son funcionales en tanto *condominios dormitorios* con una gran dependencia del automóvil particular, por lo tanto demandantes de vialidades que permitan ante todo la circulación motorizada.

2. Condominios Cerrados y Ley de Copropiedad

En este punto, hay una postura crítica por parte de los arquitectos García y Saud, dado que a su parecer la Ley de Copropiedad es la expresión máxima de la privatización de la ciudad y la negación del espacio público puesto que se eximen a los desarrollos que cumplan con la generación de bienes de uso público acorde a la carga que se le va a sumar al lugar. Por otra parte, los profesionales de la municipalidad sólo hacen una descripción del fenómeno de los desarrollos de acuerdo a lo establecido en la normativa para vivienda económica de hasta 140 mts2 y la aplicación del DFL2, pero no profundizan sobre sus efectos. Por su parte, el consultor inmobiliario sostiene que los condominios son una muy buena solución habitacional que es característica de la comuna:

"La ley de venta por piso del año 1937 y que luego mutó a la Ley de Copropiedad, que es la expresión máxima de la privatización de la ciudad. Con los desarrollos, debiera estar obligados en los loteos de construcción simultánea, acorde a la carga que va a tener el lugar, se deben generar bienes de uso público" Pablo García

"Profundizan la tendencia de desarrollo tipo suburbio, así como también el carácter monofuncional excluyente y de baja inversión pública." Verónica Suad

"Por ahora la Reina Alta tiene una alta demanda y se está urbanizando con condominios de "vivienda económica" de 139,90 m2 y acogiéndose a conjunto armónico." Miguel Prieto

"Toda la gente usa la norma máxima y DFL II, patio 24mts, 140 m2" Carlos Lineros.

"El DFL2 otorgaba rebaja en el pago de contribuciones hasta por diez años, lo cual parece bien, porque incentiva la construcción de viviendas hasta 140 m2. Con respecto a la ley 19.537 de copropiedad considero que está bien sobre todo para los edificios en altura." Flavio Onetto

"Son una muy buena solución de vivienda unifamiliar sobre el suelo - no en edificios. Son valoradas por sus ocupantes y se transformó en un símbolo de La Reina (…) "Son una muy buena solución de vivienda con espacios comunes amplios. Vida comunitaria y seguridad" Pablo Badilla

Entonces se puede confirmar que la morfología residencial observada en La Reina alta descansa en el PRC del año 2001, en la aplicación del DFL2 que ofrece una serie de ventajas e incentivos a la construcción. Asimismo, con el DFL2 se aplica también el artículo 6.1.8 de la OGUC, y la Ley de

Copropiedad Inmobiliaria, que deja sin efecto el artículo 2.2.5 que establece el deber de cesión de un porcentaje de bienes de uso público por cada desarrollo, como se verá también más adelante. Por otra parte, como señala el consultor Pablo Badilla, este tipo de desarrollo se ha *transformado en un símbolo de la comuna* que es muy valorado toda vez que son proyectos habitacionales que ofrecerían seguridad, vida comunitaria y espacios amplios.

3. Bienes de Uso Público

a) Espacio Público: los entrevistados reconocen que en La Reina tienen carencias que hacen que la comuna no sea amigable con los habitantes, sobre todo con el peatón, en relación al espacio público y las áreas verdes existentes. En opinión del arquitecto Pablo García, en estos desarrollos la vida se da al interior del condominio, dada la Ley de Copropiedad que es la negación del espacio público y de esta forma se convierte en la privatización de la ciudad. Esta opinión es compartida por Saud y Onetto. Por otra parte, el DOM de la comuna y el consultor inmobiliario consideran que los proyectos son buenos en tanto los habitantes no tienen que salir de sus casas para ir a una plaza o un parque porque la casa con patio y piscina resuelve esas necesidades de esparcimiento. Asimismo reconoce que quienes transitan como peatones por las calles son los empleados de servicios domésticos de los hogares y quienes salen a hacer deporte y que los espacios públicos sí se usan:

"La vida está hacia adentro, estos proyectos niegan el espacio público, la ley de copropiedad es la negación del espacio público, (2.2.5) ya que elimina la obligatoriedad de bienes nacionales de uso público, de este modo, se convierte en la privatización de la ciudad. Pablo García

"(…) también se ha dado una política en la comuna de la Reina de cerrar pasajes, que son bien nacional de uso público, transformándolos en pasajes privados (…) se da mucho en la comuna y creo que atenta contra la generación de espacios públicos de encuentro que en la comuna no hay (…) A lo mejor debería modificarse la ley para que cada condominio, para aprobarse, aporte espacio público para áreas verdes, vialidades o equipamiento." Flavio Onetto

"(…) no se hacen cargo de los impactos en el espacio público, vale decir veredas, entre otros tratándose de soluciones ´ensimismadas´ las cuales no se integran al tejido urbano (…) Verónica Saud

"Considero que son buenos proyectos, la gente no tiene necesidad de salir de sus casas, cuentan con vista escénica hacia la ciudad, no requieren ventilarse en una plaza o un parque, la casa con patio y piscina lo resuelve, tienes donde quedarte sentado, tu libertad está resuelta en tu casa. (…) Se ve gente caminando en las calles a las seis o siete de la tarde, para hacer deporte o asesoras del hogar y maestros que regresan a sus casas." Carlos Lineros

"Me parece que los espacios públicos siempre son usados" Pablo Badilla

"En la comuna de La Reina estamos a una distancia considerable de tener un espacio comunal amigable con el habitante, con el peatón en cuanto a espacio público y áreas verdes." Miguel Prieto

En concreto los proyectos de condominios al vivir hacia adentro, al negar el espacio público también impide el encuentro e interacción con otros. Situación que en alguna medida puede ser un efecto buscado por los compradores, es decir, no tener mayor contacto con los vecinos del barrio, por lo tanto hay un modo de habitar que impide llevar una vida cotidiana con sentido comunitario. Podríamos afirmar en este sentido que el urbanismo neoliberal ha triunfado cuando desarticula socialmente los barrios; destruye o anula los espacios públicos tradicionales y construye otros nuevos como los malls, edificaciones que operan como lugar de encuentro pero ligados al consumo.

b) **Vialidades y Movilidad:** el tema de las vialidades y la movilidad de las personas es revelador como impacto de los proyectos de condominios cerrados de vivienda económica debido a los tamaños de los loteos que impiden hacer calles intermedias entre ellos, por lo que se da como resultado extensiones de 300 mts, y más inclusive, donde no hay calles intermedias, y las vialidades que hay en una gran proporción son ciegas. La Reina es la quinta comuna con mayor motorización de la RM, y según los resultados del ICVU de la PUC ha bajado puestos constantemente debido a las dimensiones de Conectividad y Movilidad donde los últimos años se resiente cada vez más. Los profesionales municipales declaran que si bien los proyectos no son invasivos, presentan problemas de urbanización como la falta de veredas, de soleras y de sumideros. Asimismo, acusan una ausencia del rol de Estado en esta situación debido a que faltan leyes que las reviertan; la comuna debe hacer ensanches y ejecutar perfiles de vías, pero finalmente se deja al arbitrio del privado la ejecución de estas vías. Según la opinión del DOM en la comuna no existen mayores problemas de vialidad; las detenciones suelen darse mayoritariamente en los semáforos, pero su congestión no es significativa.

"(…) baja oferta de calles que tiene la comuna al no preverse una estructura vial comunal cuando la comuna estaba constituida por parcelas de media hectárea o de mayor superficie aún (…) Otro tema importante es la cantidad de vehículos que se estacionan en las calles de La Reina debido principalmente a la baja exigencia de estacionamiento que presentan los instrumentos de planificación vigentes." Miguel Prieto

"Estamos hablando de 300 mts de ancho por 350 mts, perfectamente ahí podrías hacer calles, a nadie se le ocurrió pedir una calle al medio y así es como están todos estos (imágenes). A menos que hayan querido desarrollar cosas así." Pablo García

"Para qué me sirve si vialidad está copada con un perfil cumplido y en otro caso, dos kilómetros más adelante no hay nada. Si no hacemos una política de estado que revierta esta situación, van a continuar este tipo de proyectos (…)" Carlos Linderos.

"Las principales vías estructurantes de la comuna están congestionadas y saturadas en las horas punta de la mañana y tarde, lo que no escapa a la situación de congestión que tiene Santiago. Creo que debe favorecerse el uso del transporte público, la bicicleta desincentivando el uso del automóvil (…) también creo que la situación promedio de los condominios es el hacinamiento contando con espacios comunes reducidos, que se saturan por el exceso de automóviles. " Flavio Onetto

(…) las rutinas de los habitantes provocan un movimiento pendular de despoblamiento el cual genera problemas de seguridad y tráfico vehicular (…) Verónica Suad

"Solamente la implementación de transporte público silencioso y no contaminante (eléctrico por ejemplo) podría disminuir los viajes en auto." Pablo Badilla

En opinión de los entrevistados, los problemas de conectividad y movilidad son una constante en el sector en particular y en la comuna en general, la ausencia de una política estatal al respecto sumado a la dependencia del automóvil de los vecinos augura que la problemática va a persistir. Los técnicos mencionan el fortalecimiento de un transporte público limpio y eficiente, incentivo a los modos desmotorizados de traslado para desincentivar el uso del automóvil particular.

c) Áreas Verdes: en cuanto a las áreas verdes se produce una contradicción en el territorio puesto que La Reina se define a sí misma como "la comuna verde o de parque", concepto que en la práctica se diluye dada la morfología que ha adquirido el sector con la densificación y la construcción de grandes centros comerciales en los sectores de La Reina media y La Reina alta. En opinión de los entrevistados, la comuna tiene una mala distribución de las áreas verdes; les falta conectar plazas y avenidas parque, reforestar la "comuna parque" que antaño se caracterizaba por una calle con una platabanda bien diseñada con árboles y mucho menos densificada que ahora, es lo que fue la comuna desde los años 60 hasta los 90 del siglo pasado.

"(…) La comuna parque necesita reforestar el territorio comunal (…) las acacias existen en una gran cantidad de calles de La Reina están en malas condiciones producto del envejecimiento de los árboles y de los malos manejos en cuanto a podas. Por otro lado se ha suprimido grandes áreas forestales con los centros comerciales y con la densificación urbana acelerada de La Reina Media y Reina Alta." Miguel Prieto

"(…) uno podría decir que La Reina se caracterizaba por este slogan de la "Comuna Parque", con la calle, una platabanda bonita donde le colocabas arbolitos, y recién ahí cada 5 mts venía una casa, eso era la reina en los años 60 a los 90. Qué pasa con esto cuando ya no es una casa, sino que son 21. Se ocupa? No se ocupa? Existe una percepción del nuevo habitante de la reina que valorice esa situación?, al parecer no porque estos habitantes rechazan el espacio público." Pablo García

"(…) lo que pasa es que los condominios no aportan espacio público para áreas verdes, ni para vialidades, o suelo para equipamiento" Flavio Onetto

Al respecto, en esta investigación se pudo observar que en un periodo de 20 años, la comuna dejo de aportar al espacio público de la ciudad, áreas verdes (y equipamientos) colocando en su lugar casas con patio y piscina y una calle de conexión al acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se vuelve al tema respecto a la ausencia de aportes en bienes de uso público por parte de los desarrollos de condominios.

Equipamientos: generan viajes a los diferentes polos para satisfacer necesidades comerciales y de servicios, y esto a su vez dificulta el acceso y salida de la comuna. El asesor urbanista plantea que podría ser favorable una modificación al PRC que amplíe las zonas comerciales.

"(…) Resulta que instalar estas actividades comerciales en la frontera poniente de la comuna dificulta el acceso y la salida de la comuna. Lo que quiere ser algo beneficioso al liberar el territorio comunal interior de actividades comerciales termina siendo algo realmente complejo y una dificultad. Quizás sería conveniente en una futura modificación al PRC ampliar las zonas comerciales (…)" Miguel Prieto.

"En general está bien, pero podría mejorar más si contara con comercio y equipamiento a escala de barrio lo que redundaría en el desincentivo del uso del automóvil" Flavio Onetto

"Los espacios de recreación de la población comunal puede que se encuentren fuera de las viviendas o incluso de la comuna, o bien asociado a actividades que involucren el automóvil." Verónica Saud

Dotar de equipamientos a las zonas de interés podrían reducir la generación de viajes por motivos de abastecimiento o recreación y con ello aliviar las congestionadas mallas viales del sector.

Conclusiones Generales Entrevistas Técnicos

Como se pudo ver en las opiniones declaradas, respecto a la densificación hay diferentes opiniones, mientras algunos hacen alusión al espacio amplio de los desarrollos, otros sostienen que se produce hacinamiento en los espacios comunes. Hay un cuestionamiento hacia el rol que ha decidido desempeñar la comuna en su contexto metropolitano, y este rol es el de una comuna segregadora debido a su alto valor del suelo. La conjunción de la Ley de Copropiedad, el DFL2 y el PRC dan como resultado este tipo de desarrollos de condominios cerrados de conjuntos de *vivienda económica* con características propias que ya conforman una suerte de identidad de la comuna. Estas características tienen que ver con desarrollos con calles de 300 metros y más incluso; calles ciegas;

veredas angostas y ausencia de espacios públicos y áreas verdes, al eximirse los desarrollos de la cesión dispuesta en el Art. 2.2.5 de la OGUC; sumado a una población altamente dependiente del uso del automóvil particular y ritmos de vidas similares, hacen de la movilidad cotidiana su principal falencia. La alta tasa de motorización y las vialidades insuficientes de la comuna presentan problemas al modelo de desarrollo de condominios en la comuna. El impacto de la movilidad cotidiana en la vida de las personas no es menor, ya que desde ahí se pueden identificar factores que afectan directamente al habitante y su grupo familiar como es el consumo del tiempo extra en los traslados por motivos de congestión y distancia para acceder a los polos económicos y lugares de trabajo. Otro punto crítico del desarrollo inmobiliario de La Reina alta es la falta de áreas verdes y la contradicción que se produce al querer mantener la autodenominación de Comuna verde o de parque que coincidía con la imagen de antaño, sin embargo, es contrastante con la realidad actual debido a que las construcciones de grandes centros comerciales y pequeños desarrollos de loteos en cantidades importantes en conjunto conforman una no ciudad, entendida como un enclave.

A continuación se presenta un cuadro resumen con las principales citas textuales seleccionadas para el análisis:

Tópico/ Categoría	**Cita:**
Densidad y Zonificación	"Se puede proponer un modelo de crecimiento, el crecimiento del PRIS del 60 que establece que la ciudad no debiese crecer más allá del anillo de Américo Vespucio; pero en el 79 se liberalizó el suelo y etc. Pero no era mala idea concentrar la densificación. "Densificar una comuna que tiene estos problemas es bueno? Es una mala densidad (…) ¿por qué el estado construye vivienda social en la periferia, Lampa, Buin, Pirque, porque es más barato y eso no es inteligente. Y eso genera que la ciudad se extienda más y más y sea más difícil la conexión." PG. "Uno de los problemas fundamentales de la Comuna de La Reina es como acoger la densificación de la comuna. Por ahora la Reina Alta tiene una alta demanda y se está urbanizando con condominios de "vivienda económica" de 139,90 m2 y acogiéndose a conjunto armónico. Esto da por resultado un tejido urbano bastante denso con muy pocos espacios libres y áreas verdes." MP "Me tocó vivir en un condominio en La Reina, y en general hay hacinamiento y no cuentan con espacio común suficiente" FO "Son una muy buena solución de vivienda con espacios comunes amplios. Vida comunitaria y seguridad. La densificación ya ocurrió" PB "Este tipo de urbanización es un modelo extensamente desarrollado y promovido en la comuna, sin embargo a mi modo de ver, es una visión fuertemente arraigada la cual provoca una alta monofuncionalidad y así como también de exclusión social, ya que este modelo se encuentra orientado hacia estratos socioeconómicos altos." VS
Condominios Cerrados y Ley de Copropiedad	"La ley de venta por piso del año 1937 y que luego mutó a la Ley de Copropiedad, que es la expresión máxima de la privatización de la ciudad. Con los desarrollos, debiera estar obligados en los loteos de construcción simultánea, acorde a la carga que va a tener el lugar, se deben generar bienes de uso público que son las vialidades, las áreas verdes y los equipamientos." PG "Por ahora la Reina Alta tiene una alta demanda y se está urbanizando con condominios de "vivienda económica" de 139,90 m2 y acogiéndose a conjunto armónico." MP

	"Toda la gente usa la norma máxima y DFL II, patio 24mts, 140 m2, terreno chico, algo excesivamente exclusivo máximo cuatro pisos, Art. 6.1.8 de la OGUC, en densidad baja se acumula mucho 18.000 uf" CL "El DFL2 otorgaba rebaja en el pago de contribuciones hasta por diez años, lo cual parece bien, porque incentiva la construcción de viviendas hasta 148 m2. Con respecto a la ley 19.537 de copropiedad considero que está bien sobre todo para los edificios en altura." FO "Son una muy buena solución de vivienda unifamiliar sobre el suelo - no en edificios. Son valoradas por sus ocupantes y se transformó en un símbolo de La Reina." PB "Profundizan la tendencia de desarrollo tipo suburbio, así como también el carácter monofuncional excluyente y de baja inversión pública." VS
Equipamiento Comunal	"El Plan Regulador vigente de La Reina 2001 y 2010 parten de un supuesto discutible, que es la decisión de planificación de instalar y promover el comercio comunal mayoritario en las llamadas "Puertas de La Reina" llegando al extremo de consolidar un gigantesco Mall en la Plaza Egaña. Resulta que instalar estas actividades comerciales en la frontera poniente de la comuna dificulta el acceso y la salida de la comuna. Lo que quiere ser algo beneficioso al liberar el territorio comunal interior de actividades comerciales termina siendo algo realmente complejo y una dificultad. Quizás sería conveniente en una futura modificación al PRC ampliar las zonas comerciales (…)" MP "(…) podría mejorar más si contara con comercio y equipamiento a escala de barrio lo que redundaría en el desincentivo del uso del automóvil." FO "Los espacios de recreación de la población comunal puede que se encuentren fuera de las viviendas o incluso de la comuna, o bien asociado a actividades que involucren automóvil." VS
Áreas Verdes	"Existe una carencia de áreas verdes uniformemente distribuidas en la comuna. Es necesario pensar la comuna como un sistema de áreas verdes integrado, que permita conectar plazas, avenidas parque y parques comunales (…)" La comuna parque necesita reforestar el territorio comunal. La masa vegetal de la comuna está en crisis ya que las acacias existen en una gran cantidad de calles de La Reina están en malas condiciones producto del envejecimiento de los árboles y de los malos manejos en cuanto a podas. Por otro lado se ha suprimido grandes áreas forestales con los centros comerciales y con la densificación urbana acelerada de La Reina Media y Reina Alta." MP "(…) uno podría decir que La Reina se caracterizaba por este slogan de la "Comuna Parque", con la calle, una platabanda bonita donde le colocabas arbolitos, y recién ahí cada 5 mts venía una casa, eso era la reina en los años 60 a los 90. Qué pasa con esto cuando ya no es una casa, sino que son 21. Se ocupa? No se ocupa? Existe una percepción del nuevo habitante de la reina que valorice esa situación?, al parecer no porque esta gente rechaza el espacio público." PG "(…) lo que pasa es que los condominios no aportan espacio público para áreas verdes, ni para vialidades, o suelo para equipamiento" FO
Espacio Público	"En la comuna de La Reina estamos a una distancia considerable de tener un espacio comunal amigable con el habitante, con el peatón en cuanto a espacio público y áreas verdes." MP "La vida está hacia adentro, estos proyectos niegan el espacio público, la ley de copropiedad es la negación del espacio público, (225) ya que elimina la obligatoriedad de bienes nacionales de uso público, de este modo, se convierte en la privatización de la ciudad. En La Reina se está generando un proceso complicado porque quieren todo lo bueno, pero nada de lo malo. Desde la municipalidad no querían hacer nada para que fuera como en los años 60." PG

	"Considero que son buenos proyectos, la gente no tiene necesidad de salir de sus casas, cuentan con vista escénica hacia la ciudad, no requieren ventilarse en una plaza o un parque, la casa con patio y piscina lo resuelve, tienes donde quedarte sentado, tu libertad está resuelta en tu casa. En Villa La Reina el 80% del terreno ocupado, acá es tan grande que tienen 200 m2 de terreno, no tienes que ventilarte a la calle, si yo tengo mi espacio privado en mi casa (…) Se ve gente caminando en las calles a las seis o siete de la tarde, para hacer deporte o asesoras del hogar y maestros que regresan a sus casas." CL "(…) también se ha dado una política en la comuna de la Reina de cerrar pasajes, que son bien nacional de uso público, transformándolos en pasajes privados (…) se da mucho en la comuna y creo que atenta contra la generación de espacios públicos de encuentro que en la comuna no hay" FO "Me parece que los espacios públicos siempre son usados" Pablo Badilla "(…) no se hacen cargo de los impactos en el espacio público, vale decir veredas, entre otros tratándose de soluciones ´ensimismadas´ las cuales no se integran al tejido urbano (…) Verónica Saud
Vialidad y Movilidad Comunal y del Sector	"En los últimos años se percibe una creciente congestión vehicular en la comuna de La Reina que tiene dos causas principales. La primera es la baja oferta de calles que tiene la comuna al no preverse una estructura vial comunal cuando la comuna estaba constituida por parcelas de 1 hectárea o de mayor superficie aún (…) Otro tema importante es la cantidad de vehículos que se estacionan en las calles de La Reina debido principalmente a la baja exigencia de estacionamiento que presentan los instrumentos de planificación vigentes." MP "Acá hay un problema de la conectividad, porque estábamos hablando que la densidad está buena. Analicemos, qué distancia hay entre este punto y este otro punto? Hay 300 mts y en esos 300 mts no hay ninguna calle que corte eso" PG "Una comuna tiene su vialidad estructurante metropolitana, vías troncales y colectoras de 40 mts, lo que quieres y a nivel PRC, dices esta es mi malla, y voy a colocar una diagonal algo, así, habrías podido construir eso? No. Porque la trama no te lo permite. ¡qué pasaría si al medio de estos 300 mts hubieras hecho una calle, podrías haber hecho esto? Entonces tal vez el PRC llego tarde, porque si esta condición estaba desde el 2001, y el PRC extendió el límite urbano y no controló este tema. Estamos hablando de 300 mts de ancho por 350 mts, perfectamente ahí podrías hacer calles, a nadie se le ocurrió pedir una calle al medio y así es como están todos estos (imágenes). A menos que hayan querido desarrollar cosas así." PG "Los proyectos no son invasivos, pero sí presentan problemas de urbanización, no disponen de veredas; no tienen solera; sin sumidero, el agua baja por gravedad." Existen perfiles de vías, que no se han ejecutado debido a ensanches que no se han hecho. El principal problema es el rol del Estado, faltan leyes, normativas públicas, finalmente el que invierte es el privado y dónde está nuestro rol de que no se permita construir en una zona (…) Para qué me sirve si vialidad está copada con un perfil cumplido y en otro caso, dos kilómetros más adelante no hay nada. Si no hacemos una política de estado que revierta esta situación, van a continuar este tipo de proyectos (…) No existen mayores problemas asociados a la vialidad por tráfico, asociado a este tipo de proyectos, si bien se genera detención en los semáforos, pero no es como en Providencia." CL (…) las rutinas de los habitantes provocan un movimiento pendular de despoblamiento el cual genera problemas de seguridad y tráfico vehicular (…) Debido al monofuncionalismo residencial, es una comuna dormitorio con alta tasa de motorización, los patrones de desplazamiento resulta ser una de sus mayores debilidades. VS "Solamente la implementación de transporte público silencioso y no contaminante (eléctrico por ejemplo) podría disminuir los viajes en auto." PB "Las principales vías estructurantes de la comuna están congestionadas y saturadas en las

	horas punta de la mañana y tarde, lo que no escapa a la situación de congestión que tiene Santiago. Creo que debe favorecerse el uso del transporte público, la bicicleta desincentivando el uso del automóvil (…) también creo que la situación promedio de los condominios es el hacinamiento contando con espacios comunes reducidos, que se saturan por el exceso de automóviles. " FO

Análisis Cualitativo Entrevistas a Residentes

Se entrevistaron dos vecinos de la comuna que habitan el territorio por más de 15 años. Julio Passi vive en La Reina baja y Julio Blanc en la zona alta. Las entrevistas estuvieron enfocadas a conocer de primera fuente el motivo de elección de estas viviendas y la opinión que tienen del territorio en relación al desarrollo de condominios. Se identificaron 6 categorías referentes que se presentan a continuación.

Temáticas de análisis:

1. Motivo para residir en la Comuna:

Los residentes viven entre 17 y 21 años en la comuna debido a que encuentran atributos como la vida de barrio, la baja densidad y la sensación de estar en un pulmón verde. Julio Blanc que es comprador de vivienda económica proviene de la vecina comuna de Ñuñoa.

"(…) Me he cambiado una sola vez de casa, pero en el mismo barrio a una distancia de 4 cuadras entre una y otra, ya estoy acostumbrado y mi familia también." Julio Passi

"Vivo hace 21 años en la comuna y provengo de la comuna de Ñuñoa, motivo la baja densidad, su pulmón verde, su proximidad visual y funcional con la cordillera" Julio Blanc

2. Opinión de los Condominios:

Según Julio Passi los condominios tienen una buena ocupación al interior de las manzanas que se combina con los árboles. Por otra parte, Julio Blanc reconoce que hay unos conjuntos bien pensados para la vida armónica, mientras que otros solo buscan maximizar la superficie de construcción; exageran las medidas de seguridad y no cuentan con un espacio común de encuentro.

"Me parece una buena manera de ocupación del interior de las manzanas, sin generar edificación en altura, tiene que ver también con un tema del paisaje del sector, en el cual los árboles son grandes protagonistas". Julio Passi

"Existen condominios concebidos que se plantean muy bien para la vida en comunidad en armonía, los cuales también conviven con su hábitat natural. y otro tipo más orientados a aumentar la superficie de construcción por personas, que exageran las medidas de seguridad y no armonizan un espacio común de encuentro acorde a la comunidad que habita el condominio" Julio Blanc

3. Calidad de vida en los condominios:

La calidad de vida, según los entrevistados, tiene que ver con la condición de contar con espacios generosos. Ambos coinciden que el espacio común al interior de los condominios es escaso, sobre todo se minimiza con los autos estacionados, lo que genera tensión entre los vecinos.

"Si en el espacio propio de la vivienda, en el espacio común un permanente conflicto en razón que el espacio es mínimo y algunos vecinos se esmeran en estacionar automóviles en el espacio destinados a circulación o permitir el acceso de vehículos de visitas y carga cuando no hay espacio suficiente." Julio Blanc

4. Vialidad y movilidad:

Los vecinos entrevistados tienen diferentes opiniones al respecto. Mientras que el vecino de la Reina baja no identifica mayores problemas de tráfico, salvo en los establecimientos educacionales; el vecino de la Reina alta sostiene que se generan problemas de tráfico al interior de los condominios y alrededor, asimismo reconoce que es una preocupación el hecho que aumente el parque automotor. En lo que ambos vecinos convergen es en la necesidad de mejorar el transporte público. Julio Blanc declara que estaría dispuesto a usar el transporte público "siempre que sea bueno y lo acerque al metro". A este respecto se pueden mencionar las Encuestas Origen Destino, donde se establece la gran dependencia del uso del automóvil particular por parte de la esta población, al mismo tiempo que revela falencias en el transporte público, sobre todo los buses tanto en recorridos, como en frecuencia y existencia de paraderos.

(…) Sería conveniente mejorar el que ya existe, es decir, la flota del transantiago. No veo en la actualidad que se genere mayor tráfico por vía de ellos, en realidad el tráfico se genera más por vía de los colegios Julio Passi

"(…) Sí, se generan problemas de tráfico vehicular al interior, hay aumento de vehículos motorizados preocupa que se genere mayor tráfico. Estaría dispuesto a usar el transporte público siempre que sea bueno y me aproxime al metro." Julio Blanc

5. Espacio Público:

Respecto al espacio público hay opiniones divididas; mientras que el vecino de La Reina baja declara que se usan los espacios públicos inclusive con la existencia de condominios en el sector, el vecino de la Reina alta declara que si bien al interior del espacio propio de la vivienda se pueden resolver necesidades de recreación, los espacios comunes del condominio no pueden ser utilizados debido a la ocupación de éstos con automóviles estacionados. De este modo, se vuelve al problema de la alta tasa de motorización que existe en La Reina alta que son dos vehículos por vivienda (en promedio).

"El patio puede resolver los momentos de recreación en el espacio propio de la vivienda, no así en el espacio común que es una fuente de tensión debido a los que estacionan en espacios destinados a circulación." Julio Blanc.

6. Seguridad:

Ambos entrevistados coinciden en que hay problemas, pero reconocen que es menos problemática que en otras comunas.

"Existen problemas de seguridad en todas partes de la comuna, sin embargo son menores que en otras comunas del sector oriente de Santiago" Julio Passi

"A veces hay problemas de seguridad, pero son menores" Julio Blanc

Conclusiones análisis cualitativo residentes:

Las declaraciones de los entrevistados dan cuenta que son residentes de la comuna desde hace muchos años y que son originarios o provenientes de comunas aledañas como Ñuñoa. Dicen estar

acostumbrados al territorio, que prefieren la comuna por su pulmón verde, porque los árboles son protagonistas del paisaje, por la proximidad que ofrece con atributos naturales como es la cordillera. Destacan que los condominios ofrecen una buena ocupación al interior de las manzanas sin densificar en altura, sin embargo, también señalan que hay condominios bien planificados para la vida en comunidad mientras que otros están ocupados en maximizar la superficie de construcción dejando un espacio inarmónico para la vida común. Asimismo, como se vio anteriormente, el factor de la seguridad al interior de los condominios es importante en la elección que hacen los residentes, en este sentido, declaran que en la comuna hay problemas de seguridad, pero son pocos en comparación con otras comunas de la capital.

En el aspecto de vialidad y movilidad, el vecino de La Reina alta describe los problemas que surgen a la salida, entrada e interior de los condominios en horas punta, declara que estaría dispuesto a usar transporte público si éste es de buena calidad y lo acerca al metro. En esta misma línea, la alta tasa de motorización existente en la macrozona de estudio es un problema debido a que los autos estacionados adentro de los condominios ocupan los espacios comunes.

Cabe destacar que el vecino de La Reina se siente feliz y orgulloso de vivir en la comuna, no siente la carencia de áreas verdes, pues siente que resuelve sus necesidades adentro de su vivienda con patio y piscina en el condominio, de acuerdo a las dinámicas de compra, las familias con hijos pequeños prefieren este modelo de vivienda durante los años de crianza.

A continuación se presenta un cuadro resumen con las principales citas textuales del presente análisis.

Tópico	**Citas**
Motivo para residir en la comuna	"Llegué a vivir el año 2000. Me he cambiado una sola vez de casa, pero en el mismo barrio a una distancia de 4 cuadras entre una y otra, ya estoy acostumbrado y mi familia también." JP "Vivo hace 21 años en la comuna y provengo de la comuna de Ñuñoa, motivo la baja densidad, su pulmón verde, su proximidad visual y funcional con la cordillera" JB
Opinión de los Condominios horizontales de la comuna de La Reina	"Me parece una buena manera de ocupación del interior de las manzanas, sin generar edificación en altura, tiene que ver también con un tema del paisaje del sector, en el cual los árboles son grandes protagonistas". JP "Existen condominios concebidos que se plantean muy bien para la vida en comunidad en armonía un ejemplos los diseñado por Fernando Castillo Velasco, los cuales también conviven con su hábitat natural. y otro tipo más orientados a aumentar la superficie de construcción por personas , que exageran las medidas de seguridad, y no armonizan un espacio común de encuentro, acorde a la comunidad que babita el condominio" JB
Calidad de vida en los condominios	"Depende de si los espacios son generosos o no y también de la seguridad que puedan ofrecer, lo cual en mi opinión no depende de si hay o no hay rejas." JP. "Si en el espacio propio de la vivienda, en el espacio común un permanente conflicto en razón que el espacio es mínimo y algunos vecinos se esmeran en estacionar automóviles en el espacio destinados a circulación o permitir el acceso de vehículos

	de visitas y carga cuando no hay espacio suficiente." JB
Seguridad	"Existen problemas de seguridad en todas partes de la comuna, sin embargo son menores que en otras comunas del sector oriente de Santiago" JP "A veces hay problemas de seguridad, pero son menores" JB
Vialidad y Congestión	"Me parece que está dentro de un rango aceptable (…) Sería conveniente mejorar el que ya existe, es decir, la flota del transantiago. No veo en la actualidad que se genere mayor tráfico por vía de ellos, en realidad el tráfico se genera más por vía de los colegios que son frecuentados por gente de otras comunas del sector oriente (…)" JP "Movilidad automóvil solo de acercamiento al metro o a los lugares de abastecimiento (…) Sí, se generan problemas de tráfico vehicular al interior, hay aumento de vehículos motorizados preocupa que se genere mayor tráfico. Estaría dispuesto a usar el transporte público siempre que sea bueno y me aproxime al metro." JB
Espacio público	"No me parece que no haya uso del espacio público a consecuencia de los condominios, de hecho en mi sector existe tanto espacio público como condominios y ninguno se deja de usar por causa del otro." JP "El patio puede resolver los momentos de recreación en el espacio propio de la vivienda, no así en el espacio común que es una fuente de tensión debido a los que estacionan en espacios destinados a circulación. JB

Conclusiones análisis cualitativo de actores relevantes

Nuestros entrevistados, cada uno desde su experiencia han ayudado a lograr una visión general y específica del fenómeno acá en estudio. Por una parte los desarrolladores proporcionaron aspectos relevantes de su trayectoria como inmobiliaria demostrando tener un conocimiento cabal de la demanda de los compradores, así como también explicitaron el uso de la normativa vigente en los proyectos que desarrollan. Por otra parte, los técnicos ofrecieron su visión desde la experiencia del ejercicio de la profesión y también aportaron con la mirada crítica respecto al resultado de estos proyectos, sean éstas valoraciones positivas o negativas. Finalmente, los vecinos aportaron con la percepción que tiene el habitante de la comuna frente a los condominios horizontales; su importancia en el análisis del fenómeno radica en la prueba de la vida cotidiana que viven los vecinos de los condominios.

Todas las voces acá entrevistadas coinciden en la falta de vialidades y facilidades para el peatón, al mismo tiempo que reconocen también dificultades para trasladarse en vehículo particular debido a los atochamientos que se producen afuera de los conjuntos; por las extensas calles de 300 metros o más y por las calles ciegas que generan los condominios. Asimismo, el espacio común para el estacionamiento de vehículos es escaso al interior de los desarrollos, lo que es un problema que va en aumento a la par de nuevos condominios. El transporte público es otra de las limitantes que poseen estas zonas pues al ser muy dependientes del automóvil, la locomoción colectiva es escasa.

En cuanto a las áreas verdes, los desarrolladores opinan que no son necesarias puesto que los habitantes resuelven ese problema al interior de sus casas con patio y piscina; los profesionales cuestionan que la cantidad de áreas verdes sean suficientes y también cuestionan que sea llamada como la "comuna verde o de parque", ya que es una imagen que pertenece al pasado comunal hasta entrados los años 90, y lo que hay ahora está alejado de ese concepto, por tanto unos proponen reforestar y evitar la pérdida de

áreas verdes y equipamientos, por parte del mercado, al acogerse a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y eximirse de la aplicación del Art. 2.2.5 de la OGUC.

Otro tópico relevante de abordar es el espacio público que (no) se genera a partir de estos proyectos. Como los desarrolladores se eximen de la cesión de espacios públicos y áreas verdes fuera de sus desarrollos, el espacio público se reduce prácticamente a la circulación mediante las vías existentes, pero hay ausencia de espacios públicos para la permanencia.

CONCLUSIONES

Introducción a las conclusiones generales de la tesis

La hipótesis planteada por el estudio, respecto a que el proceso acumulativo de 30 años de implementación de un modelo de desarrollo de densificación, (que considera las construcciones, personas y automóviles de los conjuntos de condominios cerrados en el sector alto de La Reina), ha provocado impactos territoriales en las vialidades, en el espacio público, y en el acceso a servicios y equipamientos, es posible señalar que se cumple con diversos matices en su alcance, ya que es posible agrupar los impactos territoriales en positivos y negativos.

El principal impacto territorial del modelo acumulativo de condominios cerrados en el sector, corresponde a su desigual proporcionalidad en la creación de nuevas vialidades, espacio público y nuevos equipamientos de servicios, puesto que lo que ha crecido en estos 30 años, es el aumento de viviendas unifamiliares con espacio recreativo privado, en desmedro de todo lo anterior, lo cual es contrario a lo dispuesto por el planteamiento del ex alcalde Castillo Velasco para la comuna, que postulaba preservar la vida de los barrios en baja densidad, destinando la densificación en altura a ocho sectores de la comuna, denominados las puertas de La Reina.

Otra arista del estudio la componen las entrevistas desarrolladas a actores claves, vinculados directamente con el modelo de desarrollo dispuesto por los condominios cerrados, (propietarios, desarrolladores y técnicos-académicos), lo cual fue muy relevante para conocer la visión y el enfoque del modelo estudiado, lo que permitió abrir el estudio a nuevos aspectos positivos, principalmente, lo cual difiere del contexto urbano en el cual se insertan estos conjuntos.

A su vez, es importante señalar, que el estudio desarrollado descubrió puntos de aglomeración de densidad, al vincular la proximidad de conjuntos de condominios con vías menores, los cuales se denominan nodos, los cuales no están abordados por la planificación comunal, ya que el actual PRC de

La Reina, solo se aboca a disponer de una baja densidad y altura para el sector, y los proyectos estudiados cumplen con la normativa vigente, pero de todas formas ocasionan congestión vehicular focalizada en estos nodos.

Conclusiones generales

El impacto causado por el modelo de desarrollo densificación de condominios cerrados en la comuna de La Reina, se refiere a un crecimiento desigual, del espacio privado, en desmedro del espacio público, el cual es positivo para sus residentes, pero negativo para la ciudad, al consolidar terrenos privados sin planificación urbana, en vialidad, espacios públicos, equipamiento y servicios.

El desglose de cada uno de los aspectos atingentes al estudio, se pueden desagregar de la siguiente manera:

Conclusiones entrevistas

Los desarrolladores reconocen que el sector tiene problemas de conectividad, que el número de vialidades no crece al ritmo de los desarrollos, según su opinión el municipio tiene una baja oferta de calles debido a una mala planificación. A este respecto señalan que un factor relevante es la existencia de calles ciegas y sostienen que el estado es quien debe realizar las vialidades antes que lleguen los proyectos, puesto que establecen por reciclaje de lotes de parcelas a condominios y no por el total del antiguo terreno del Fundo de La Reina completo.

Los técnicos sostienen que La Reina, es una comuna segregadora, debido a su alto valor del suelo. La conjunción de la Ley de Venta por Pisos del año 1937, luego de Copropiedad Inmobiliaria Ley 19.537 de 1997 el DFL2 de 1959, y el PRC de la Reina vigente del año 2001, dan como resultado este tipo de desarrollos de condominios cerrados de conjuntos de *vivienda económica* con calles ciegas; veredas angostas y ausencia de espacios públicos y áreas verdes, al eximirse los desarrollos de la cesión dispuesta en el Art. 2.2.5 de la OGUC; sumado a una población altamente dependiente del uso del automóvil particular y ritmos de vidas similares, hacen de la movilidad cotidiana su principal falencia.

Residentes se sienten felices y orgullosos de vivir en la comuna de La Reina, no sienten la carencia de áreas verdes, ni de espacios públicos, pues sostienen que resuelves sus necesidades de esparcimiento

adentro de su viviendas con patio y piscina en el condominio, de acuerdo a las dinámicas de compra, las familias con hijos pequeños prefieren este modelo de vivienda durante los años de crianza.

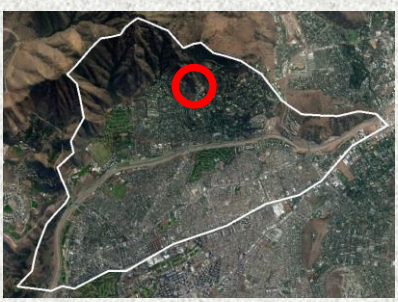
Conclusiones respecto a la comparación de la ocupación territorial del macrosector con las comunas aledañas de Vitacura, Las Condes y Lo Barnechea

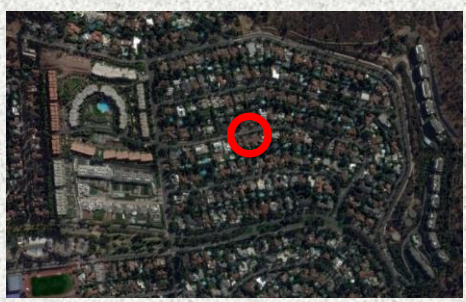
Todos los desarrollos corresponden a grandes terrenos, los cuales fueron loteados y desarrollados en conformidad a la cesión de espacios públicos, equipamientos y áreas verdes, que dicta el Art. 2.2.5 de la OGUC, por lo que ninguno estos desarrollos contemplan aglomeración de tráfico en sus vías.

Vitacura, Macrosector Carolina Rabat

Se aprecia un desarrollo de grandes paños de terreno, lo cual permite un desarrollo de considerables vías al interior del conjunto, además de contar con cesión de bienes a la ciudad, de acuerdo al Art. 2.2.5 de la OGUC, no presenta problemas de congestión vehicular.

Comparación comuna de Vitacura, macrosector Carolina Rabat





Waze jueves 10.08.2017 8:01 hrs

Las Condes, macrosector San Carlos de Apoquindo

Se aprecia un desarrollo de grandes paños de terreno, lo cual permite un desarrollo de considerables vías al interior del conjunto, además de contar con cesión de bienes a la ciudad, de acuerdo al Art. 2.2.5 de la OGUC, no presenta problemas de congestión vehicular.

Lo Barnechea, macrosector Av. Pie Andino

Se aprecia un desarrollo de grandes paños de terreno, lo cual permite un desarrollo de considerables vías al interior del conjunto, además de contar con cesión de bienes a la ciudad, de acuerdo al Art. 2.2.5 de la OGUC, no presenta problemas de congestión vehicular.

Conclusiones análisis de impacto territorial en el Macrosector La Reina Alta

Positivo

1. Grado de satisfacción de los residentes con su vivienda, patio y piscina, que resuelve el esparcimiento de las familias al interior de sus viviendas.
2. Grado de pertenencia de los vecinos con la comuna, que no lo cambiarían por vivir en otro sector de la ciudad.

Negativo

1. Grado de saturación de las vías menores produciendo nodos de congestión vehicular, aún con baja densidad, dispuesta por el PRC vigente de La Reina del año 2001.
2. La Perdida de Espacios Públicos, de cesión de Áreas Verdes y Equipamientos, al acogerse los proyectos a la Ley de Venta por Pisos de 1937, y la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, que reemplazo a la antigua ley, que transformó los suelos de los proyectos de condominios

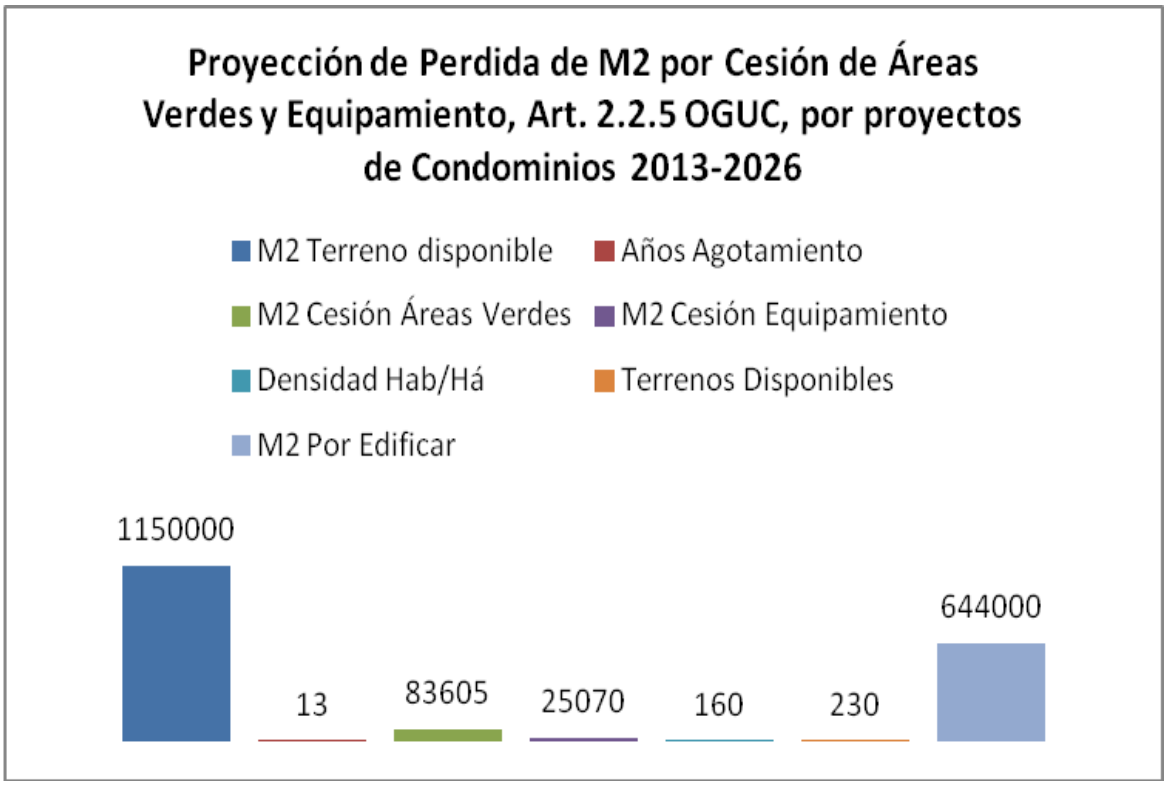
cerrados en espacio privado, eximiendo a los proyectos de la cesión dispuesta por el Art. 2.2.5 de la OGUC, que en diez años significa la pérdida de áreas verdes, al equivalente al Parque Intercomunal de La Reina con 50 hectáreas aproximadamente, y la mitad de su superficie en equipamientos, es decir 25 hectáreas. (Fig. 30).

3. La conformación de una comuna segregadora compuesta por viviendas y conjuntos de alto valor, no permite la construcción de viviendas de carácter social, lo cual obliga a desplazar a la población de bajos recursos a comunas como Lampa, alejadas de los bienes y servicios de la ciudad.
4. El grado de consolidación de las vías de la comuna, no permite un desarrollo integral, puesto que se van conformando por el reciclaje del suelo de lotes de parcela a condominios cerrados, lo que genera calles ciegas, falta de aceras peatonales, y falta de áreas verdes entre otras.
5. El modelo de vida de los habitantes en relación al mercado del suelo, según los desarrolladores, las personas que compran estos proyectos tienen cierto perfil, el cual está dado por el mercado y el consumo de servicios para una determinada población, quienes consumen este tipo de productos inmobiliarios.

Figura 30. Densidad de conjuntos conforman nodos de aglomeración a vías de acceso interior

Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

Proyección de pérdida de m2 por Cesión de Áreas Verdes y Equipamiento, según Art. 2.2.5 de la OGUC, por proyectos de Condominios para el período 2013-2026



Fuente: elaboración propia

Referencias bibliográficas

Beck, U. (1998). *La sociedad del riesgo: hacia una nueva modernidad* Vol. 78. Barcelona: Paidós.

Belmar, D. (2010). Tesis *Pasajes y Condominios en La Reina. Hacia un fortalecimiento comunitario y sostenible del tejido e imaginario urbano.*

Campoli, J. & MacLean, A. (2007). *Visualización de la densidad.* Instituto Lincoln de la política de tierra.

Castillo, F. (1992). *Municipalidad de La Reina: Propuesta para un plan de desarrollo 1992-1994*.

Castillo, F. (2001). *Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de La Reina. 2001.*

Castro, Sergio. (1965). *El Ladrillo. Bases de la Política Económica del Gobierno Militar Chileno.* CEP.

Daher, A. (1991). *Neoliberalismo urbano en Chile*. Estudios Públicos, 43, 281-300.

Eliash, H. (2015). *Fernando Castillo Velasco y el rol público del arquitecto*. Revista de Arquitectura, 19(28), 47.

Franco, E. & Ortíz, J. (1983). *Estructura interna y diferenciación social urbana: comuna de La Reina.* XX/11/2016, de Departamente geografía Universidad de Chile. Sitio web: http://www.repositorio.uchile.cl/handle/2250/117891

Galetovic, A. & Jordán, P. (2006). *Santiago: ¿Dónde estamos?, ¿Hacia dónde vamos?* Estudios públicos, (101), 87-146.

García, N. (1965). *Seminario de Título. Bases para un plan de desarrollo de la comuna de La Reina.* Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Instituto de Urbanismo.

Harvey, David (2014). *A Brief History of Neoliberalism.* Oxford University Press.

Hidalgo, R. & Correa, L. (2003). *Los condominios cerrados y los nuevos espacios residenciales en la periferia oriente de Santiago de Chile, 1990-2000.* Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales, (7), 123.

Hidalgo, R. & Borsdorf, A. (2016). *La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en América Latina: de la polarización a la fragmentación. El caso de Santiago de Chile.* Geographicalia, (48), 5-29.

Meyer, K. & Bärh, J. (2004). *La difusión de condominios en las metrópolis latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile.* Revista de Geografía Norte Grande, 32, 39-53.

Moris Iturrieta, R. (2016). *Estudio de atributos urbanos y escenarios de desarrollo para la comuna de La Reina.* Municipalidad de La Reina & IEUT, Laboratorio de observación aplicada, Observatorio de Ciudades UC.

Ortíz, J. & Escolano, S. (2013). *Movilidad residencial del sector de renta alta del Gran Santiago (Chile): hacia el aumento de la complejidad de los patrones socioespaciales de segregación.* EURE, 39(118), 77-96.

Palmer, M. (1984). *La Comuna de Providencia y la Ciudad-Jardín.* EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 11(31), 75.

Poduje, I. (2015). *Infilling: Como cambió Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad.*

Quintana, F. (2014). *Urbanizando con tiza.* ARQ, (86), 30-43.

Rio Caldeira, T. (2007). *Ciudad de muros.* Barcelona: Gedisa.

Rodríguez, Gregorio; Gil, Javier y García, Eduardo. (1999). *Metodologías de Investigación Cualitativa.* Málaga: Ed. Algibe.

Ruiz Tagle, J. (2016). *La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago.* Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales EURE, Vol. 42.

Sabatini, F. Cáceres, G. & Cerda, J. (2001). *Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción.* EURE, 27(82), 21-42.

Sampieri, Hernández y Baptista, (1998). *Metodología de la Investigación Social.* Sexta edición Mc Graw Hill.

Svampa, M. (2001). *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados.* Buenos Aires: Editorial Biblos. Buenos Aires.

Vergara, F. & Palmer, M. (1990). *El Lote 9x18 en la encrucijada habitacional de hoy.* Santiago: Editorial Universitaria.