

INDUAMERICANA

ESTUDIO
“ANÁLISIS ÁREAS RIESGO PRE CORDILLERA ETAPA 1 VITACURA Y LA FLORIDA”
PARTE 1B LA FLORIDA

SUB ETAPA 4.2.
ANEXO I: ESTUDIO SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS



IA-MINVU-P1BL-ETAPA 4.2. ANEXO I Rev 1

REV.	FECHA	EJECUTÓ	REVISÓ	APROBÓ	DESCRIPCIÓN
1	19.08.14	L. Cortés. M. Reyes.	C. Venegas.	G. Cepeda.	Entrega Revisión Cliente.
0	28.07.14	L. Cortés. M. Reyes.	C. Venegas.	G. Cepeda.	Entrega Revisión Cliente.

ESTUDIO
“ANÁLISIS ÁREAS RIESGO PRE CORDILLERA ETAPA 1 VITACURA Y LA FLORIDA”

PARTE 1B LA FLORIDA

SUB ETAPA 4.2.
ANEXO I: ESTUDIO SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN	1
2	OBJETIVOS DEL ESTUDIO	1
3	METODOLOGÍA	2
3.1	Estudio de tipos y características básicas de las comunidades ecológicas	3
3.2	Definición de antecedentes para la elaboración de un Plan Estratégico	3
3.2.1	Recopilación de Información:	3
3.2.2	Elaboración de Antecedentes para la elaboración de un Plan Estratégico:	7
3.2.3	Definiciones.....	7
3.3	Propuesta de alternativas de organización comunitaria	8
4	DESARROLLO DEL ESTUDIO	8
4.1	Estudio de los Asentamientos Humanos Sustentables o Comunidades Ecológicas .8	
4.1.1	Descripción de los Tipos de Asentamientos Humanos Sustentables	9
4.1.1.1	Eco-Ciudades (Ecocity o Sustainable City).	9
4.1.1.2	Eco-Municipios.....	10
4.1.1.3	Ecobarrios, (Eco-Neighborhoods).....	10
4.1.1.4	Eco-Aldeas (Eco-Village).....	11
4.1.1.5	Co-vivienda (cohousing).....	12
4.1.2	Conclusiones	13
4.1.3	Recomendaciones.....	14
4.1.4	Bibliografía.....	14
4.2	Antecedentes para la Elaboración de un Plan Estratégico	15
4.2.1	Consolidado de Entrevistas	15
4.2.2	Definición de Objetivo Estratégico General	39
4.2.3	Análisis FODA	39
4.2.4	Lineamientos Estratégicos Específicos	45
4.2.5	Propuesta de Objetivos Estratégicos Específicos para un Plan Estratégico	47
4.2.5.1	Consideraciones.....	47
4.2.5.2	Objetivos Propuestos	47
4.3	Propuesta de Alternativas de Organización Comunitaria	48
4.3.1	Presentación de Instrumentos Legales.....	49
4.3.1.1	Regularización de Loteos	49
4.3.1.2	Copropiedad Inmobiliaria.....	50
4.3.1.3	Cooperativa.....	50
4.3.1.4	Asociación de Propietarios	51
4.3.1.5	Comité de Adelanto.....	51
4.3.1.6	Junta de Vecinos.....	51
4.3.1.7	Plano Seccional	51
4.3.1.8	Control de Acceso a Vías Públicas	52
4.3.1.9	Merced de Agua.....	52

4.3.2	Análisis y comparación de los instrumentos legales.....	53
4.3.3	Propuestas de Alternativas de Organización.....	57
4.3.3.1	Alternativa 1.....	57
4.3.3.2	Alternativa 2.....	57
4.3.3.3	Alternativa 3.....	58
4.3.3.4	Alternativa 4.....	58
4.3.3.5	Sobre Aplicación de Ley de Regularización de Loteos y Copropiedad Inmobiliaria.....	59
5	FUTUROS PASOS Y RECOMENDACIONES.....	62
5.1	Futuros pasos respecto del Plan Estratégico.....	62
5.2	Recomendaciones.....	62
6	REFERENCIA DE CONSULTORES.....	63
6.1	Marcelo Reyes – Arquitecto.....	63
6.2	Cristian Quezada, Doctor y Máster en Filosofía.....	64
6.3	Leonardo Cortés- Magister en Desarrollo Urbano.....	64

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Formato Entrevista parte 1.....	4
Figura 2. Formato Entrevista parte 2.....	5
Figura 3. Formato Entrevista parte 3.....	6

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 3-1. Informantes incorporados a consolidación de entrevistas.....	15
Tabla 3-2. Análisis FODA.....	40
Tabla 3-3. Lineamientos Estratégicos Específicos.....	45
Tabla 3-4. Síntesis comparada de formas legales.....	54
Tabla 3-5. Relación entre formas legales analizadas y objetivos estratégicos.....	56

1 INTRODUCCIÓN

El presente estudio específico sobre la comunidad y el territorio asociado al sector denominado Santa Sofía de Lo Cañas surge a partir de lo propuesto por el consultor en el Ajuste Metodológico del Estudio “Análisis áreas de riesgo pre cordillera Etapa 1 Vitacura y La Florida” Parte 1B La Florida, en el sentido de asumir en reemplazo del análisis de la componente de valor cultural-patrimonial del área de estudio y análisis, la elaboración de un informe de asesoría a la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas, enfocado en la necesidad de orientar los pasos que deben darse para que Santa Sofía de Lo Cañas se consolide como una “Comunidad Ecológica”. Es así como surge este estudio específico, que se concibe como un producto autónomo e independiente del Estudio de Riesgo y las consecuentes Propuestas de Planificación Urbana Comunal. En efecto, el análisis y las conclusiones aquí vertidas, no son antecedente directo a estas propuestas, razón por la cual este informe se anexa, pero no se integra al informe final de la consultoría, Informe Etapa 4.2., referido a las propuestas de alternativas de planificación urbana comunal para la precordillera de la comuna de La Florida.

Sin perjuicio de lo anterior, el análisis de los antecedentes asociados al presente estudio específico sobre Santa Sofía de Lo Cañas, si incidió indirectamente en la definición de las hipótesis que sustentaron las 3 propuestas alternativas de planificación urbana comunal para la precordillera de La Florida, contenidas en el informe Etapa 4.2 de la consultoría. De hecho, estas tres propuestas se refieren a un territorio que contiene al sector de Santa Sofía de Lo Cañas y que fue analizado por los estudios temáticos específicos, cuyos resultados sí incidieron directamente en las propuestas de planificación urbana comunal.

El enfoque primordial del presente estudio específico es el de asesoría a una comunidad específica en función de un objetivo específico, la constitución de una comunidad ecológica. En tal sentido y sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, el estudio contiene partes que se acordaron directamente con la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas.

2 OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El objetivo general y original del estudio fue asesorar a la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas en la perspectiva de la gestión ambiental, teniendo como horizonte la conformación de una “Comunidad Ecológica”. Sin embargo, a partir de las opiniones y de la manifestación de expectativas de representantes de la propia comunidad y del Asesor Urbano de la Municipalidad de La Florida, el objetivo se precisó en el sentido de las necesidades más urgentes y sentidas de la comunidad, siempre en el marco de la gestión ambiental.

A partir de lo anterior, se definieron los siguientes objetivos específicos del estudio:

- Definir las características básicas de los denominados “Asentamientos Humanos Sustentables” o “Comunidades Ecológicas”.
- Generar los antecedentes necesarios para la posterior elaboración de un Plan Estratégico orientado a la conformación de una “Comunidad Ecológica”.
- Proponer alternativas de organización comunitaria en base de la selección de instrumentos legales disponibles, en la perspectiva de resolver los principales problemas de la comunidad.

En el sentido de cumplir los objetivos anteriormente señalados, el estudio contempla los siguientes productos finales:

- Estudio de tipos y características básicas asociado a los Asentamientos Humanos Sustentables o Comunidades Ecológicas: Por ser un estudio de carácter exploratorio, se considera una versión inicial de las categorías básicas (tipos) de asentamientos y sus caracteres centrales, tal como son descritos en la literatura especializada en el tema, circunscribiéndose a determinar sus denominadores comunes y no considerando sus particularidades culturales o locales.
- Antecedentes para la elaboración de un Plan Estratégico: A partir del análisis de la información disponible y de la validación de la comunidad, se contempla: la definición de un objetivo estratégico general, de un diagnóstico estratégico en la perspectiva del objetivo estratégico general, la definición de lineamientos estratégicos priorizados y, finalmente, la definición de objetivos estratégicos específicos. Lo anterior permitirá, en el futuro, definir acciones específicas, verificar los recursos disponibles y trazar un plan de acción.
- Análisis y propuesta de alternativas de organización comunitaria en base de la selección de instrumentos legales disponibles: Descripción y análisis de diversas figuras jurídicas que permitan por sí mismas o en combinación, establecer opciones o alternativas que permitan el logro de los problemas más urgentes de la comunidad y, más allá, de los objetivos estratégicos definidos en el ítem b.

3 METODOLOGÍA

En los párrafos siguientes se indicará la metodología utilizada para el desarrollo de los 3 productos esperados para este estudio, los cuales corresponden a

- Estudio de tipos y características básicas de las comunidades ecológicas.

- Definición de los antecedentes necesarios para la elaboración de un Plan Estratégico.
- Propuesta de alternativas de organización comunitaria.

3.1 Estudio de tipos y características básicas de las comunidades ecológicas

En términos generales, se trata de una investigación exploratoria de carácter principalmente bibliográfico y documental.

A través de la revisión de literatura especializada, se seleccionó fuentes de información, que ya han sistematizado experiencias de Asentamientos Humanos Sustentables y, a través de un análisis comparado de ellas, se llegó a establecer características y problemáticas que puedan generalizarse a todo tipo de asentamientos que se comprometen decididamente con la gestión ecológica. La identificación y sistematización de estas mismas características y problemáticas, posteriormente, podrá ser la base para la elaboración de instrumentos de análisis, normalización e implementación, útiles para este tipo de comunidades.

3.2 Definición de antecedentes para la elaboración de un Plan Estratégico

3.2.1 Recopilación de Información:

La información considerada para esta parte del estudio, enfocado en la construcción de un diagnóstico estratégico y en la definición de objetivos estratégicos específicos, provino de los propios vecinos de Santa Sofía de Lo Cañas. El instrumento utilizado para la recopilación de esta información fue una entrevista, cuyo diseño fue propuesto por el consultor, posteriormente fue perfeccionado por los propios vecinos.

Originalmente se aplicó a vecinos informantes clave y, luego, se distribuyó por correo electrónico al resto de la comunidad.

A continuación se presenta el modelo definitivo de entrevista utilizado para el estudio.

*Estudio Precordillera La Florida
INDUAMERICANA – LVA
Mandante: SEREMI MINVU, Municipalidad de La Florida
Coordinador del Estudio: Arquitecto Marcelo Reyes Busch*

**COMUNIDAD SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS, LA FLORIDA.
CONSULTA A INFORMANTES CLAVE.**

DATOS DEL INFORMANTE.

Nombre	
Edad	
Propietario o Arrendatario	
Rol en la comunidad de residentes	
Dirección	

CONSULTAS.

I.- HISTORIA DE LA COMUNIDAD DE SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS

- 1.- ¿Ud. identifica o conoce al propietario del terreno en el que se origina el loteo que dio lugar a la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?
- 2.- ¿Cuándo se realizó la subdivisión o loteo del terreno original?
- 3.- ¿Existen antecedentes o registros históricos respecto de la subdivisión original del predio?
- 4.- El dueño o familiares del predio original, ¿forman parte actualmente de la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?
- 5.- ¿Conoce o identifica a los vecinos más antiguos? ¿Forman parte aún de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?

II.- SUBDIVISIÓN E INFRAESTRUCTURA

- 6.- Actualmente la subdivisión del terreno correspondiente a la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas, corresponde a: (marque con una cruz todas las opciones que correspondan)
 Subdivisión predial urbana; indique superficie predial mínima: _____
 Subdivisión de predios rústicos – área rural - (mín. 5.000 m2) (DS N°3.516)
 Loteo
 Copropiedad Inmobiliaria
 Copropiedad en régimen de derechos (porcentajes de propiedad)
 Otro, ¿Cuál?
- 7.- ¿Cuál es el número de propiedades que forman parte de la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?

Figura 1. Formato Entrevista parte 1.

8.- ¿Cuál es la población estimada de habitantes?

9.- ¿Con qué infraestructura cuenta la comunidad? (marque con una cruz todas las opciones que correspondan)

- Vialidad Pública pavimentada
- Vialidad Pública sin pavimentar
- Vialidad Privada (Servidumbres)
- Red Pública de Alcantarillado y Aguas Lluvias (empresa concesionaria)
- Fosas, pozos absorbentes y drenajes privados
- Red Pública de Agua Potable (empresa concesionaria)
- Agua de vertientes conducida por tuberías y mangueras privadas
- Pozos privados
- Red pública de energía eléctrica (empresa concesionaria)
- Áreas verdes Públicas
- Áreas verdes comunes privadas
- Comercio y equipamiento
- Servicio e infraestructura de seguridad y de vigilancia
- Cierros y control de accesos comunes
- Otro, ¿Cuál?
- Otro, ¿Cuál?

III.- ORGANIZACIÓN INTERNA Y PROYECCIONES

10.- ¿Existen algunas organizaciones institucionalizadas entre los vecinos? (marque con una cruz todas las opciones que correspondan)

- Junta de Vecinos - JJ.VV.-, indique nombre y número de la Unidad Vecinal.
- Organización Comunitaria Funcional (OCF), ¿Cuáles?: _____
- Cuarteles de vigilancia y seguridad
- Cuarteles de mantenimiento
- Asociación de propietarios
- Comité de Adelanto
- Comité de Vivienda
- Comité de Pavimentación
- Comité de Administración (en el marco de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria)
- Otro (indicar)

11.- Respecto de las que existen; indicar desde cuándo, número de residentes que participan y si tiene personalidad jurídica y vigencia.

a. _____

b. _____

c. _____

d. _____

12.- ¿Existe algún tipo de norma o acuerdo interno en cuanto a la regulación de la construcción, tipo de material, estilo, uso de las áreas verdes y especies vegetales, u otro tipo de acuerdo?

Figura 2. Formato Entrevista parte 2.

13.- Existan o no existan estas normas internas, ¿Es posible reconocer alguna conducta o práctica colectiva o individual generalizada (que se observe en un conjunto significativo de residentes) entre los vecinos de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas que apunte en el sentido de la gestión ecológica?: (marque con una cruz todo lo que corresponda)

- Gestión, clasificación y/o reciclaje de basura
- Práctica de Compostaje
- Huertos o viveros comunitarios
- Generación de Energía Renovable, ¿Cuál?
- Otra, ¿Cuál?
- Otra, ¿Cuál?

14.- Como organización de carácter comunitario ¿cuentan con financiamiento o han postulado a algún fondo concursable?, ¿Para qué han solicitado estos recursos?

15.- ¿Cómo resumiría (en pocas palabras) las expectativas de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas, en lo que respecta a la protección de los valores patrimoniales y ecológicos?

16. A su juicio, ¿Cuáles son las principales amenazas a las que se enfrentan, en la perspectiva de la preservación de los valores patrimoniales y ecológicos de la comunidad? ¿Existen amenazas internas?

17.- ¿Reconocen algún referente filosófico, corriente de pensamiento o teoría que los interprete o inspire, en la perspectiva de la consolidación de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas como Comunidad Ecológica?, ¿Cuáles son?

18.- ¿Qué proyecto de tipo comunitario nacional o internacional les llama la atención como modelo a seguir por la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas en la perspectiva de la gestión ecológica?

19.- ¿Poseen relación con otras comunidades afines, dentro o fuera de Chile?

REGISTROS SOCIO-CULTURALES

20.- ¿Existe algún estudio o antecedentes sobre los territorios de origen de los actuales pobladores de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas (comuna, ciudad, región, país)?

21.- ¿Existe algún estudio, registro, catastro u otro antecedente respecto del origen étnico de los actuales pobladores de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?

COMENTARIOS PERSONALES

22.- Si estima necesario precisar información no contenida en esta ficha, en cuanto al valor patrimonial – cultural, u otro aspecto que considere relevante, se le solicita lo indique en este ítem.

Figura 3. Formato Entrevista parte 3.

3.2.2 Elaboración de Antecedentes para la elaboración de un Plan Estratégico:

A partir del desarrollo de las entrevistas, se llevaron a cabo los siguientes pasos para la posterior elaboración de un Plan Estratégico:

- Sistematización de entrevistas.
- Definición de un Objetivo General.
- Análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, Amenazas) en base al Objetivo General.
- Validación del Objetivo General y Análisis FODA por parte de la Comunidad, mediante una serie de talleres realizados los días 10 de Abril, 4 de Junio y 19 de Junio del 2014.
- Elaboración de lineamientos específicos y desarrollo de categorías y,
- Definición de prioridades y Objetivos Estratégicos Específicos.

3.2.3 Definiciones

- Definición de Objetivo Estratégico General: Si bien es susceptible de ser reformulado y precisado al final del proceso, definirlo al principio permite desarrollar un análisis estratégico bien fundado. Debe ser ampliamente consensuado.
- Análisis FODA: En función del objetivo estratégico general, las principales características del entorno urbano ambiental y del medio social, cultural, económico y político, deberán clasificarse como fortalezas, oportunidades, debilidades o amenazas.
- Lineamientos estratégicos y objetivos específicos, ¿Qué se requiere hacer?: Se sugiere que a cada fortaleza, oportunidad, debilidad y amenaza corresponde una acción general. Pues bien, estas acciones que derivan del FODA, son precisamente los lineamientos estratégicos, de los que se concluye finalmente en los objetivos estratégicos específicos. Por ejemplo, dada una oportunidad, corresponderá aprovecharla, dada una fortaleza, corresponderá potenciarla, dada una debilidad, corresponderá revertirla y dada una amenaza, corresponderá hacerle frente.

- Definición de acciones o estrategias específicas: Frente a cada lineamiento estratégico u objetivo específico, corresponderá responder a la siguiente pregunta: ¿Cómo logro conseguirlo?. Las respuestas constituirán un variado repertorio de acciones o estrategias específicas.

3.3 Propuesta de alternativas de organización comunitaria

Para llegar a propuestas de organización comunitaria en la perspectiva del cumplimiento de los objetivos estratégicos específicos del plan (futuro plan), se requiere revisar el actual modelo de organización tanto del territorio como de la comunidad.

Posteriormente, se analizan y comparan distintos instrumentos legales en función de su compromiso o potencial incidencia sobre los objetivos estratégicos específicos trazados. Finalmente se proponen alternativas basadas en la selección y aplicación conjunta de algunos de los instrumentos legales analizados.

En resumen:

- Identificación de instrumentos legales potencialmente útiles.
- Análisis y comparación de diversos instrumentos legales.
- Definición de alternativas.

4 DESARROLLO DEL ESTUDIO

4.1 Estudio de tipos y características básicas asociado a los Asentamientos Humanos Sustentables o Comunidades Ecológicas.

En el Marco de la asesoría proporcionada a la denominada “Comunidad Santa Sofía de los Cañas”, el presente estudio busca establecer un marco de análisis básico que permita evidenciar las características principales que definen las así denominadas “Eco-aldeas”, “Co-viviendas”, “Comunidades Ecológicas” o propuestas similares, y que aquí englobamos bajo el rótulo de “Asentamientos Humanos Sustentables” (AHS), esto es, *asentamientos humanos, de diversa escala, diseñados, constituidos y/o reconvertidos de manera intencional con el fin de minimizar su impacto ambiental, promoviendo para tal efecto el establecimiento de lazos y prácticas sociales de solidaridad, cooperación y conciencia ecológica.*

Motivados por la creciente conciencia societal del negativo impacto social y medioambiental que implica el actual estilo de vida urbano (debilitamiento de los lazos sociales, alto gasto energético y de producción de contaminación), ha venido creciendo

también un variado conjunto de propuestas de “vida sustentable” alrededor del mundo. Desde África, pasando por Europa y Estados Unidos, hasta Sudamérica, cada vez más personas y comunidades experimentan la insatisfacción con el actual modo de asentamiento que hemos desarrollado: casas separadas, espacios comunes minimizados o inexistentes, escasos o nulos vínculos entre los vecinos, nula o mínima preocupación por el impacto ecológico producido.

Ya sea inspirándose en modelos tradicionales o directamente pensando desde la problemática actual, hoy coexisten diversas propuestas alternativas de asentamiento y habitación, que buscan contribuir, en variadas escalas, a la superación de dicha insatisfacción: Eco-Ciudades (Ecocity o Sustainable City), Eco-Aldeas (Eco-Village), Eco-Municipios, Co-vivienda (cohousing), Ecobarrios, (Eco-Neighborhoods), son sus principales denominaciones. Pasamos ahora a revisarlas con más detalle.

4.1.1 Descripción de los Tipos de Asentamientos Humanos Sustentables

4.1.1.1 Eco-Ciudades (Ecocity o Sustainable City).

En el nivel más amplio, en términos del tamaño del asentamiento humano implicado y del alcance de las medidas implementadas, se encuentra el concepto de la “Eco-ciudad”. En la medida que es un concepto nuevo (emergente) su definición está aún en pleno proceso de desarrollo. Partiendo del reconocimiento del alto impacto que tienen las ciudades en la calidad de vida de las personas, en lo fundamental, se trata del reconocimiento institucional de la creciente percepción ciudadana, del negativo impacto medioambiental de las ciudades tradicionales y el consiguiente alineamiento de los planes de desarrollo urbano con el concepto de Desarrollo Sustentable, gestionados desde los organismos pertinentes del estado (implementación arriba-abajo).

Entre las medidas principales tomadas en la dirección de la sustentabilidad, tenemos: desarrollo y utilización de energías renovables; promoción de la construcción energéticamente eficiente; planificación urbana orientada a fortalecer el transporte público por sobre el automóvil, así como la facilitación del transporte peatonal; diseño y gestión mejorada de los desechos y reciclaje; promoción de redes de producción y alimentación agrícola, que minimicen el impacto en el medioambiente (agricultura orgánica), así como los tiempos y distancias de transporte; políticas de reconversión industrial hacia tecnologías más eficientes.

Entre los múltiples ejemplos existentes, destaca por su efecto demostrativo en el manejo eficiente de la energía, la iniciativa apoyada por la comunidad europea “Ecocity Project” (www.ecocity-project.eu/).

4.1.1.2 *Eco-Municipios*

Considerando los mismos criterios que articulan las Eco-ciudades, en términos de su carácter emergente, su tamaño, cobertura y implementación arriba-abajo, en una escala inmediatamente inferior, se encuentran los así denominados *Eco-Municipios*. En este caso, se trata de la incorporación activa, explícita y prioritaria de un conjunto de criterios de sustentabilidad en la gestión municipal, así mismo con el compromiso y la implementación de mecanismos efectivos que permitan integrar a la propia comunidad de ciudadanos en la implementación de dichos criterios.

Su nacimiento fue en la década de los ochenta en Suecia y a partir de ese momento se han ido difundiendo e implementando en diversas partes de Europa, Norteamérica y el resto del mundo. Inclusive en nuestro país la candidatura presidencial de Alfredo Sfeir incluía esta propuesta como eje de su programa (<http://blog.alfredosfeir.cl/post/75487385256/el-eco-municipio-eje-central-de-la-sustentabilidad-en>), sí mismo en el año 2010, la Universidad Austral de Chile, trajo a dar una conferencia al experto mundial en esta tendencia Torbjörn Lahti. Al respecto, una muy buena fuente de información de este tema es: www.instituteforecomunicipalities.org/.

4.1.1.3 *Ecobarrios, (Eco-Neighborhoods)*

Siguiendo los mismos criterios anteriores, se encuentran en una escala inferior, los así denominados Eco-barrios. En este caso se trata de una una parte urbana que en la que se implementan medidas para mejorar su desempeño en términos de su sustentabilidad (ambiental, social y eventualmente económica). Su origen puede estar en un plan de desarrollo, mejoramiento o renovación urbana.

Su origen se encuentra en Europa, alrededor de 1990, en las discusiones técnicas de planificación urbana respecto a la naturaleza, necesidades y proyecciones del desarrollo urbano, considerando los efectos en el medioambiente y la calidad de vida de las personas.

Aun cuando existen diferencias entre los especialistas, los componentes básicos de un Eco-barrio se pueden resumir en las siguientes dimensiones: sustentabilidad ecológica (eficiencia energética, manejo de residuos, etc.), sustentabilidad social (diversidad y cohesión) y estructura urbana (espacios públicos, desarrollo endógeno, etc.). Al igual que en los casos anteriores, se trata de iniciativas arriba-abajo, esto es proyectos gubernamentales, que integran la participación de una red de colaboradores ciudadanos. Al respecto, un excelente recurso que cuenta el desarrollo del concepto, sus características y ofrece una amplia bibliografía actualizada sobre este tema se encuentra en: <http://urbanismosostenible.blogspot.com/2012/08/la-verdad-sobre-los-ecobarrios.html>.

4.1.1.4 Eco-Aldeas (Eco-Village)

De acuerdo a la organización más reputada en el tema de las Eco-Aldeas, GEN (Global Ecovillage Network), la definición de una eco-aldea es:

“Una Eco-aldea es una comunidad tradicional o intencional que usa un proceso participativo local para integrar holísticamente las dimensiones ecológicas, económicas, sociales y culturales de la sustentabilidad en orden a regenerar los entornos sociales y naturales”, (GEN).

En términos de lo antes expuesto, este tipo de asentamiento tienen un origen de abajo-arriba, se trata de un grupo de personas que sin necesariamente acudir a la ayuda gubernamental, se organiza intencionalmente para general una forma de vida acorde a sus valores y necesidades. Justamente por lo mismo, su inserción y conectividad con la infraestructura y servicios urbanos es generalmente menor, pudiendo en casos más extremos buscarse la total autonomía.

De acuerdo con esto una Eco-aldea tiene características propias que hacen de estas iniciativas algo diferente, a saber:

- Las Eco-aldeas, se plantean con una finalidad holística que integra activa y relevante todas las dimensiones de la existencia humana, y no solo o principalmente la dimensión ecológica.
- Tienen una ideología elaborada y compartida respecto a las características, finalidades y el aporte de este tipo de comunidades, que promueven un compromiso y una acción coordinada entre sus miembros.
- En las Eco-aldeas el vínculo comunitario es fundamental, el respeto y la solidaridad entre los integrantes, así como la toma de decisiones compartida de manera democrática es parte esencial de su propuesta.
- Como parte integral de la Eco-aldea está la producción de alimentos, generalmente de manera orgánica, para consumo interno.
- La construcción de las viviendas y espacios comunes, se asume también como una tarea comunitaria que es resuelta, generalmente, mediante métodos de autoconstrucción que, obviamente, se realizan con criterios de respeto medioambiental.

Respecto a este tipo de asentamiento hay muchos recursos en línea, los dos siguientes son relevantes por la cantidad y calidad de la información contenida:

- <http://gen.ecovillage.org/en> (página oficial de GEN).
- <http://casa.ecovillage.org/es> (página oficial de CASA, Consejo de Asentamientos Sustentables de las Américas).

4.1.1.5 Co-vivienda (cohousing)

Esta propuesta originada en Dinamarca alrededor de 1960 por grupos de familias que estaban insatisfechas con las viviendas existentes y con las formas de vínculos sociales generados. La Covivienda es un tipo de intencional de comunidad centrada en el proporcionar un diseño espacial que permita la privacidad de una casa convencional con amplios espacios comunes que fomenten los vínculos entre sus residentes. Habitualmente estos también participan en el diseño y la operación de sus respectivos barrios. Así, la Covivienda ofrece la privacidad que estamos acostumbrados en las formas de habitación tradicionales más ciertos aspectos comunitarios que se han perdido. Así, el diseño físico del barrio fomenta tanto el espacio individual y como el contacto social. Las viviendas particulares contienen todas las características de las casas convencionales, pero los residentes también tienen acceso a amplias instalaciones comunes tales como espacios abiertos, patios, un parque infantil y una casa común.

Habitualmente, este tipo de comunidades están diseñadas como un conjunto viviendas unifamiliares a lo largo de una o más calles peatonales o agrupados en torno a un patio central. Sus tamaños varían entre entre los 20 a 40 hogares. Adicionalmente, existe una casa común que incluye una amplia sala comedor con cocina, sala de estar, instalaciones y espacios de recreo para niños, y con frecuencia, una habitación de invitados, un taller y lavadero. Este espacio común es un gran de encuentro, para comer, celebrar y entretenerse.

Es relevante destacar también que en la medida que los residentes se comprometen a una relación recíproca, la mayoría de las comunidades de covivienda utilizan consenso como base para la toma de decisiones grupales. Los miembros de la comunidad trabajan juntos para cuidar y gestionar el espacio compartido y así construyen un sentido de la cooperación, la confianza y el apoyo recíprocos.

Aun cuando en su propuesta original la covivienda no tiene un componente medioambiental explícito y relevante para su gestión, recientemente las propias tendencias culturales que avanzan hacia la conciencia del problema medioambiental que enfrentamos como humanidad, han hecho surgir coviviendas verdes (green cohousing), como una derivación que puede incluirse dentro de los Asentamientos Humanos

Sustentables. Una buena fuente de recursos de información y ejemplos reales de este tipo de covivienda se encuentra en: <http://www.cohousing.ca>.

4.1.2 Conclusiones

Como se ha establecido en la descripción de los tipos de AHS anterior, existe una variedad de opciones que están hoy en pleno desarrollo y de las cuáles existe ya bastante información disponible para tener un panorama de sus principales características, así como de sus potenciales aplicaciones a circunstancias concretas. Más allá de sus diferencias, estas propuestas comparten varios elementos centrales: construcción a escala humana (en términos de distancias, tamaños, materiales, servicios, costos, etc.); viviendas energéticamente eficientes con espacios íntimos para el uso individual o familiar, junto con espacios comunes (caminos, jardines, huertos, bibliotecas, etc.); promoción de mutuo conocimiento y ayuda recíproca y preocupación por el medioambiente.

En términos más estructurales, esto se traduce en tomar posición respecto a los siguientes aspectos que son la base constitutiva de este tipo de asentamientos:

- 1) Cómo se define lo “comunitario”: en lo fundamental una comunidad es un conjunto de personas que, estableciendo lazos recíprocos de colaboración y confianza, se organizan para cumplir con objetivos comunes. Dentro de esta definición genérica podemos optar por distintas modalidades que implican más o menos colaboración y más o menos objetivos compartidos.
- 2) Cómo se toman las decisiones colectivas: un punto decisivo en el funcionamiento de todas estas iniciativas, es el desarrollo de un sistema y un conjunto de prácticas que le permitan a los miembros de la comunidad participar en la toma de decisiones que afecten a su comunidad, validando consensualmente lo que establezca en esta instancia.
- 3) Cómo se relacionan con el entorno: las relaciones con el entorno institucional pueden tender a ser mínimas, ecoaldeas, o intensas como en el caso de los ecobarrios. Lo importante es saber, explicitar y asumir los costos y beneficios de cada una de estas opciones.
- 4) Cómo se comprometen con la causa medioambiental: un compromiso máximo que implica un cambio completo y radical en el estilo de vida (Ecoaldeas), hasta un compromiso variable no ideológico como en el caso de la covivienda verde.
- 5) Cuál es su origen y gestión: aquí tenemos al contraposition arriba-abajo

versus abajo-arriba. El caso de las eco-ciudades, los ecomunicipios y los ecobarrios, su implementación viene impulsada principalmente desde arriba (organizaciones estatales). Inversamente, en el caso de las Ecoaldeas y la Cohabitación Verde, se generan desde abajo, desde lo local.

Así definidas, estas dimensiones permiten evaluar y proponer alternativas para las comunidades que se puedan sintonizar mejor con la estructura social y la cultura prevaleciente en cada grupo humano, en la medida que se puede graduar cuanto más o menos están dispuestos a integrar cada una de dimensiones antes propuestas. Llegando así, cada grupo, a una solución a su medida.

4.1.3 Recomendaciones

Dentro del contexto antes expuesto, para el caso de Santa Sofía de lo Cañas, atendiendo a los resultados de la encuesta y las entrevistas realizadas, así como de las opciones legales de constitución y la socio-cultura tradicional prevaleciente (casas aisladas y pocos vínculos entre vecinos), es posible sugerir que esta Comunidad podría adherirse a una variante del modelo *Covivienda-Verde* donde se comparte básicamente un conjunto de facilidades físicas (espacios comunes que se deberían establecer y potenciar), que coexisten con espacios privados (las parcelas y casas ya existentes).

Es muy relevante enfatizar, eso sí, que para que esto suceda es necesario que este conjunto de personas, desarrolle un mecanismo universalmente valido de toma de decisiones compartidas, que le permitan actuar como un todo (una comunidad). Sin esto la noción misma de comunidad está en entredicho, ya que no habría un sentido de comunidad propiamente tal, ni una forma de gestión global que posibilite su constitución como un sistema social integrado.

A partir de lo anterior, los restantes dimensiones que constituyen un Asentamiento Humano Sustentable, se podrían ir abordando y perfilando con el tiempo. De esta manera, Santa Sofía de lo Cañas podría llegar a convertirse en un tipo de Asentamiento Humano Sustentable con las características propias que sean coherentes con el grupo humano que la promueve y la institucionalidad vigente.

4.1.4 Bibliografía

- The Natural Step for Communities: How Cities and Towns can Change to Sustainable Practices, New Society Publishers, Edition by James, Sarah, Lahti, Torbjorn (2004).
- Chapin, Ross, Pocket Neighborhoods: Creating Small-Scale Community in a Large-Scale World, Taunton Press, EEUU, 2011.

- Hollick, M. y Connelly, C., Sustainable Communities, Lessons from Aspiring Eco-Villages, Praxis Education, Australia, 1998-2011.
- McCammant, K., y Durret, C., Creating Cohousing, New Society Publishers, Canada, 2011.
- Melzer, G., Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model, Trafford Publishing, Canada, 2005.
- Municipalidad de La Florida. Anteproyecto de Ordenanza ambiental de La Florida 2014, La Florida, 2014.

4.2 Antecedentes para la Elaboración de un Plan Estratégico

En lo que sigue se describirá lo siguiente:

- Consolidado de Entrevistas Efectuadas a Informantes.
- Definición de Objetivo Estratégico General.
- Análisis FODA.
- Lineamientos Estratégicos Específicos.
- Propuesta de Objetivos Estratégicos Específicos.

4.2.1 Consolidado de Entrevistas

Tabla 4-1. Informantes incorporados a consolidación de entrevistas.

Informante	Sigla en entrevista
Francisco Cumplido	FC
Ana María Ortiz Millán	AO
Luis Alfredo Robles Leal	LR
Opiniones de la reunión con la Junta de Vecinos	JJVV
Mariana Romero	MR
Myrta Reyes	MRey
Agustín Pérez Alarcón	APA

Fuente: Autor

En la página siguiente se presenta la consolidación de la información recopilada a través de las entrevistas realizadas a cada uno de los informantes indicados anteriormente.

I.- HISTORIA DE LA COMUNIDAD DE SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS

1.- ¿Ud. identifica o conoce al propietario del terreno original que en su loteo origina la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?.

FC: No.
AO: Si, Héctor Quiroga Córdova.
LR: Don Héctor Quiroga Córdova.
JJVV: ----
MR: ----

2.- ¿Cuándo se realizó la subdivisión o loteo del terreno original?.

FC: No se.
AO: El año 1958.
LR: El año 1958 don Héctor Quiroga Córdova dividió su predio en 2 sectores y un resto hasta las altas cumbres, cuyo plano de subdivisión aprobó el M. de Agricultura para parcelas forestales.
JJVV: ----
MR: ----

3.- ¿Existen antecedentes o registros históricos respecto de la subdivisión original del predio?.

FC: ----
AO: Información dada por el vecino Luis Robles:

“El año 1958 Héctor Quiroga dividió su predio en 2 sectores y un resto hasta las altas cumbres, cuyo plano de subdivisión aprobó el m. De agricultura para parcelas forestales. Esto pudo hacerse por cuanto en esa fecha, según el plan regulador metropolitano de Santiago, era zona rural, ubicada sobre el canal las perdices hacia el oriente.

La municipalidad por su parte, no tuvo actuación alguna, no exigió urbanización, ni autorizó apertura de calles, por cuanto la subdivisión no era un loteo habitacional.

Por el hecho de corresponder la subdivisión a parcelas forestales, los caminos de acceso y tránsito se autorizaron como caminos cortafuegos, es decir, para él sólo efecto de explotación forestal.

El decreto que autorizó la subdivisión, por error nombra calles y avenidas, contradiciendo la esencia de una subdivisión forestal en donde no existen calles, sino solamente caminos cortafuegos.

La subdivisión y parcelación de Santa Sofía no es loteo, su aprobación fue para forestación, por consiguiente, todos los espacios o terrenos que aparecen en los planos como vías para circulación y que dan acceso a las parcelas, nacieron como caminos cortafuegos, no de libre tránsito y son de carácter particular, por lo tanto no son públicos, sino que privados.

Según el decreto de subdivisión, el Sr. Quiroga debió dejar formados a los adquirentes de parcelas en una organización (las promesas de compraventa hablaban de “organización agrícola y forestal Santa Sofía de Lo Cañas”), para que “posteriormente ejecutaran en conjunto los trabajos de cuidado, manejo, explotación, raleos, reforestación y conservación permanente del suelo” y mantener los caminos con “una senda transitable, libre de vegetación y arado durante los meses de peligro”.

Es decir, los adquirentes compraron parcelas como negocio forestal. Debían recibirlas plantadas con 2.000 eucaliptus y posteriormente, todo el proceso de replantación, cuidado, explotación tala y venta, debían hacerlo en común, mediante dicha organización forestal. Por el tiempo necesario a una explotación forestal nada de esto ocurrió. No se cumplió con la plantación ofrecida, no existió la formación de ninguna sociedad u organización. Los adquirentes de predios, como no existía indicio de forestación, comenzaron de a poco a instalarse en el lugar, convirtiendo las parcelas en parcelas de agrado.

Las primeras en habitarse fueron de calle uno, dos y tres. Al respecto, el Sr. Carimatti, un italiano que se radicó en calle 3 fue el primero en irse a vivir al sector aproximadamente en el año 1965. Supo de la existencia de la vertiente del medio y, de a poco y pidiendo cuotas a los demás propietarios, logró traer el agua a las parcelas. Actuó como administrador hasta el año 1973, cuando se formó la primera directiva de la comunidad, integrada por Antonio Marinovic de parcela 23, Lautaro Riveros (q-e-p d) de parcela 28 y Luis Robles entre otros. Antes de esa fecha los citados actuábamos como comité de la junta de vecinos de lo cañas.

En ese tiempo, los nombramientos y autorizaciones los otorgaba la intendencia de Santiago.

Los caminos que existían eran simples senderos. La construcción de estos caminos, era de pavimentación de asfalto, la obtención de las aguas, la

electricidad, se construyeron de a poco con la colaboración y trabajo de algunos de los propietarios.”

LR: *El año 1958 don Héctor Quiroga Córdova dividió su predio en 2 sectores y un resto hasta las altas cumbres, cuyo plano de subdivisión aprobó el M. de Agricultura para parcelas forestales.*

JJV: ----

MR: ----

4.- El dueño o familiares del predio original, ¿forman parte actualmente de la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?

FC: *Si.*

AO: *No, el dueño falleció y su sobrino Horacio Quiroga también el 2013. Información dada por el vecino Luis Robles:*

“El Sr. Quiroga comenzó a vender predios desde 1958, mediante promesa de compraventa. Pese a no cumplir con la forestación, continuó con las ventas transferencias. Las últimas parcelas del primer sector que mantenía en su poder, las transfirió el año 1982. Todo el segundo sector y resto de terreno hasta las altas cumbres, lo vendió en 1974 a Francisco Barros, quien a su vez transfirió todas las parcelas individualmente. El resto hasta las altas cumbres lo vendió a Manuel Rodríguez el año 1979. En consecuencia el Sr. Quiroga no tiene dominio alguno de parcelas”.

LR: *El Sr. Quiroga no tiene dominio alguno de parcelas.*

JJV: ----

MR: ----

5.- ¿Conoce o identifica a los vecinos más antiguos? ¿Forman parte aún de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?

FC: ----

AO: *De los primeros propietarios - residentes, permanecen:*

- *Hernán Rojas, parcela 4 calle 1.*
- *Katharina Kudin, parcela 2, segundo Sector.*
Su padre de origen ucraniano y su madre alemán, compraron el año 1976 y se puede decir que colonizaron esta parte del sector alto de Santa Sofía.

- Luis Robles llegó al sector en 1968, cuando su madre adquirió la parcela 8, de calle 1. Posteriormente el año 1979 adquirió las parcelas 64 y 65 de calle 3.
- Antonio Marinovic, parcela 23 calle 2. Compró el año 1977.
- Carlos Robles Arrieta, parcela 3, calle 1, llegó en 1978. Actual presidente junta vecinos.
- Benigno Pantoja, parcela 63, calle 3.
- María Ortiz, parcela 18, calle 1, compró en 1976. Integra la junta de vecinos desde 1991.
- Lautaro Bravo, parcela 6-7, calle 1.
- Jenaro Garcés, parcela 9, segundo sector. Llegó el año 1974.
- Nelson Leal. Segundo sector.
- Ricardo Díaz, parcela 72, calle 3, actual presidente de comunidad de agua de la virgen.

LR: *El Sr. Carimatti, un italiano que se radicó en calle 3, fue el primero en irse a vivir al sector aprox. en 1965. Supo de la existencia de la Vertiente del Medio y de a poco y pidiendo cuotas a los demás propietarios logró traer el agua a las parcelas, actuó como administrador hasta el año 1973, cuando se formó la primera directiva de la comunidad, integrada por Antonio Marinovic de parcela 23, Lautaro Riveros (Q-E-P D) de parcela 28 y el suscrito entre otros. Antes de esa fecha los citados actuábamos como comité de la junta de vecinos de Lo Cañas. En ese tiempo, los nombramientos y autorizaciones los otorgaba la Intendencia de Santiago. De los primeros propietarios residentes, permanecen, C. Robles, B. Pantoja, M. Millán, L. Bravo y algún otro que olvido, siempre participativos y conocedores de las situaciones del lugar.*

JJVV: ----

MR: ----

II.- SUBDIVISIÓN E INFRAESTRUCTURA

6.-Actualmente la subdivisión del terreno correspondiente a la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas, corresponde a: (marque con una cruz todas las opciones que correspondan).

- Subdivisión predial urbana; indique superficie predial mínima: _____.
 Subdivisión de predios rústicos – área rural - (mín. 5.000 m²) (DS N°3.516).
 Loteo.
 Copropiedad Inmobiliaria.
 Copropiedad en régimen de derechos (porcentajes de propiedad).
 Otro, ¿Cuál?.

FC: *Copropiedad en régimen de derechos (porcentajes de propiedad).*

AO: Subdivisión predial urbana; indique superficie predial mínima.

En primer sector 1.000 m², en segundo sector 10.000 m².

Copropiedad en régimen de derechos (porcentajes de propiedad).

LR: *La parcelación no es un loteo, no es ilegal, ni se puede considerar como loteo brujo. Como no es un loteo propiamente tal y por haberse aprobado una subdivisión forestal, no tuvo ni tiene exigencias de urbanización, ni de apertura de calles. Como no hay aprobación municipal las vías que existen no son calles, son caminos privados. (Cortafuegos).*

JJV: ----

MR: *Respecto a Santa Sofía de Lo Cañas, indica que corresponde a un fundo, donde las calles no son servidumbres (o no se han formalizado como tales) y por otro lado, la municipalidad requiere que estas se transformen en Bien Nacional de Uso Público para dotarlas de agua y servicios.*

7.- ¿Cuál es el número de propiedades que forman parte de la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?.

FC: ----

AO: *Aproximadamente 229 propiedades cuyos roles tenemos identificados, más un número no calculado de propiedades que se han comprado con cesión de derecho y comparten un mismo rol.*

LR: ----

JJV: ----

MR: ----

8.- ¿Cuál es la población estimada de habitantes?.

FC: ----
 AO: *Aproximadamente 800 personas.*
 LR: ----
 JJVV: ----
 MR: ----

9.- ¿Con qué infraestructura cuenta la comunidad? (marque con una cruz todas las opciones que correspondan).

- Vialidad Pública pavimentada.
- Vialidad Pública sin pavimentar.
- Vialidad Privada (Servidumbres).
- Red Pública de Alcantarillado y Aguas Lluvias (empresa concesionaria).
- Fosas, pozos absorbentes y drenajes privados.
- Red Pública de Agua Potable (empresa concesionaria).
- Agua de vertientes conducida por tuberías y mangueras privadas.
- Pozos privados.
- Red pública de energía eléctrica (empresa concesionaria).
- Áreas verdes Públicas.
- Áreas verdes comunes privadas.
- Comercio y equipamiento.
- Servicio e infraestructura de seguridad y de vigilancia.
- Cierros y control de accesos comunes.
- Otro, ¿Cuál?.
- Otro, ¿Cuál?.

FC:

- Vialidad Pública pavimentada.
- Vialidad Pública sin pavimentar.
- Vialidad Privada (Servidumbres).
- Fosas, pozos absorbentes y drenajes privados.
- Agua de vertientes conducida por tuberías y mangueras privadas.
- Red pública de energía eléctrica (empresa concesionaria).
- Servicio e infraestructura de seguridad y de vigilancia.
- Cierros y control de accesos comunes.

AO:

- Vialidad Privada *con asfalto con un sistema fuera de normas (Servidumbre desde hace 56 años)*

- ⊗ Fosas, pozos *absorbentes y drenajes privados*.
- ⊗ Agua de vertientes conducida por tuberías y mangueras privadas. *De vertiente, agua del medio que emana de la parte alta de la quebrada del medio, quebrada de lo cañas. De vertiente agua de la virgen que se encuentra en la precordillera a 2.000 metros de altura.*
- ⊗ Pozos privados. *Existe solo un pozo en una parcela del segundo sector.*
- ⊗ Red pública de energía eléctrica (empresa concesionaria). *En el primer sector.*

Información dada por el vecino Juan Ritz: *“La sociedad colectiva civil Santa Sofía Alto administra y distribuye la electricidad en el segundo sector la que compra a Chilectra en mediana tensión”.*

- ⊗ Áreas verdes comunes privadas. Solo los bandejones.
- ⊗ Servicio e infraestructura de seguridad y de vigilancia
- ⊗ Cierros y control de accesos comunes
- ⊗ Otro, ¿Cuál?. Una red privada de agua potable solo en Calle 1, primer sector. Abastece a 24 casas de esta calle donde no llegan las tuberías de agua de vertientes.

LR: ----

JJV: *Dos mercedes de agua: a.- Agua La Virgen; b.- Quebrada del Medio. Red privada concesionada a Chilectra.*

MR: ----

III.- ORGANIZACIÓN INTERNA Y PROYECCIONES

10.- ¿Existen algunas organizaciones institucionalizadas entre los vecinos? (marque con una cruz todas las opciones que correspondan).

- Junta de Vecinos - JJ.VV.-, indique nombre y número de la Unidad Vecinal.
- Organización Comunitaria Funcional (OCF),
¿Cuáles?:_____.
- Cuarteles de vigilancia y seguridad.
- Cuarteles de mantenimiento.
- Asociación de propietarios.
- Comité de Adelanto.
- Comité de Vivienda.
- Comité de Pavimentación.
- Comité de Administración (en el marco de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria).
- Otro (indicar).

FC:

- Junta de Vecinos - JJ.VV.-, indique nombre y número de la Unidad Vecinal.

AO:

- Junta de Vecinos - JJ.VV.-, indique nombre y número de la Unidad Vecinal.
Junta de Vecinos 1-A de Santa Sofía de Lo Cañas, Personalidad Jurídica N° 526.
- Organización Comunitaria Funcional (OCF), ¿Cuáles?:
Comunidad Agua de la Virgen; Comunidad Agua del Medio; Sociedad Colectiva Civil Santa Sofía Alto.
- Cuarteles de vigilancia y seguridad.
Tenemos 2 porterías de ingreso controlado (Hubo una época que llegamos a tener un asalto diario en Santa Sofía).
- Comité de Pavimentación.
En receso. A partir de 1989 este comité organizó la pavimentación de gran parte de los caminos de Santa Sofía.

LR: ----

JJVV:

- Comunidades de Agua:
Agua de la Virgen y Quebrada del Medio.
- Junta de Vecinos 1-A de Santa Sofía de Lo Cañas.

MR: ----

11.- Respeto de las que existen; indicar desde cuándo, número de residentes que participan y si tiene personalidad jurídica y vigencia.

FC: ----

AO:

- *Junta de Vecinos N° 1-A, constituida el 25 de junio de 1996. Personalidad jurídica 526, tiene vigencia hasta noviembre de 2015, tiene 460 socios inscritos.*
- *Comunidad Agua de la Virgen, tiene 98 comuneros.*
- *Comunidad Agua del Medio*
-

LR: ----

JJV: ----

MR: ----

12.- ¿Existe algún tipo de norma o acuerdo interno en cuanto a la regulación de la construcción, tipo de material, estilo, uso de las áreas verdes y especies vegetales, u otro tipo de acuerdo?.

FC: Lo ignoro.

AO: Vecino Juan Ritz del segundo sector dice: *“hemos logrado recuperar paulatinamente y conservar el bosque así como la fauna, bajo el concepto de área de preservación ecológica. En cuanto a normas de construcción nos regimos por las ordenanzas del plan regulador comunal. La quebrada del medio o quebrada de Lo Cañas atraviesa Santa Sofía de Lo Cañas y pasa por el medio de muchas parcelas. La norma es no intervenir la quebrada para no interrumpir el flujo de las aguas y no construir en la zona de exclusión de la quebrada. Son 100 metros. A 50 metros del eje central de la quebrada no se puede construir. Tenemos un reglamento interno que prohíbe cortar la vegetación autóctona y recomienda plantar especies nativas. Prohíbe hacer quemas. La gran cantidad de pasto seco provoca un riesgo constante de incendios. Reglamento interno prohíbe sacar la capa vegetal, la tierra de hoja. Prohíbe dejar animales sueltos”.*

LR: ----

JJV: *Cuidado de los caudales por donde pasan los aluviones. Sin embargo algunos vecinos los intervienen.*

MR: ----

13.- Existan o no existan estas normas internas, ¿Es posible reconocer alguna conducta o práctica colectiva o individual generalizada (que se observe en un conjunto significativo de residentes) entre los vecinos de la comunidad de Santa

Sofía de Lo Cañas que apunte en el sentido de la gestión ecológica?: (marque con una cruz todo lo que corresponda).

- Gestión, clasificación y/o reciclaje de basura.
- Práctica de Compostaje.
- Huertos o viveros comunitarios.
- Generación de Energía Renovable, ¿Cuál?.
- Aprovechamiento del agua.
- Búsqueda y protección de fuentes de agua.
- Otra, ¿Cuál?.
- Otra, ¿Cuál?.

FC:

- Gestión, clasificación y/o reciclaje de basura.

AO:

- Gestión, clasificación y/o reciclaje de basura: *“Tenemos contenedores para reciclaje, pero insuficientes. Estamos solicitando a la unidad ambiental del depto. de aseo municipal la instalación de nuevos contenedores más apropiados para el reciclaje. No tenemos extracción de basura domiciliaria a cada casa. Existe un depósito de basura insuficiente. Estamos solicitando al depto. de aseo un mejor sistema de extracción de la basura”.*
- Práctica de Compostaje: *“Muchos vecinos hacemos compost o algo parecido. Haremos un taller de compostaje que ofrece la unidad ambiental”.*
- Huertos o viveros comunitarios: *“Muchos vecinos hacemos huertos caseros. También haremos el taller de huertos que ofrece la unidad ambiental”.*
- Generación de Energía Renovable, ¿Cuál?: *Algunos vecinos tienen paneles solares. Existe mucho interés, sobretodo de parte de los matrimonios jóvenes por usar la energía solar. Nos inscribiremos en el taller que está ofreciendo la unidad ambiental.*
- Aprovechamiento del agua: *En la mayoría de las parcelas hay estanques acumuladores de agua. Muchos vecinos hemos instalado ductos para el uso de aguas grises para riego.*
- Búsqueda y protección de fuentes de agua: *En Santa Sofía no hay agua potable, la comunidad se surte del agua de las vertientes de las altas cumbres.*

Información dada por el vecino Luis Robles:

“Vertiente de agua del medio: “El vecino Sr. Carimatti, un italiano que se radicó en calle 3, fue el primero en irse a vivir al sector aprox. En 1965, supo de la existencia de la vertiente del medio y de a poco y pidiendo cuotas a los demás propietarios

logró traer el agua a las parcelas, actuó como administrador hasta el año 1973, cuando se formó la primera directiva de la comunidad”.

Vertiente del agua de la virgen: “respecto a las aguas de la virgen, fue el vecino don Mario Jung, (q.e.p.d.) quien las encontró por el año 1974. La merced se solicitó con un caudal de 15 l/seg, para todas las parcelas de Santa Sofía. Como no existió el aporte de todos, se pensó en una segunda etapa, de modo que el resto que no había pagado aportes lo haría en la siguiente etapa. Como solamente 98 personas o propietarios solventaron los gastos de obras, éstos pidieron todo el caudal para ellos, sin embargo la D.G.A. les concedió la parte proporcional que les correspondía, es decir, 6,84 l/seg., el resto del caudal de 8,16 l/seg., quedó destinado y concedido provisionalmente al resto de parcelas. Los actuales usuarios de estas aguas, están ocupando el agua que pertenece al resto que no tienen el uso de esta agua. El año 1978, la asamblea de la comunidad, acordó que las aguas de la virgen con las del medio, se unirían y se distribuirían conjuntamente y que posteriormente los interesados deberían pagar los aportes correspondientes para usar su derecho de agua. Pero esto no se cumplió”. Actualmente hay tres comisiones que están en Santa Sofía buscando la forma para lograr que aguas andinas ingrese con sus redes de agua potable a nuestros domicilios. La factibilidad que hasta ahora la empresa nos ha dado, es la red que está en Bailahuén Norte, frente a la portería. Y de la cual se surten 24 parcelas de calle uno con una presión muy limitada. El departamento de extensión de redes de Aguas Andinas, informa que por norma la empresa no ingresa sus redes a vías que no son bien de utilidad pública a Santa Sofía.

La primera comisión “Agua potable para toda santa Sofía” Abril del 2012 escribió:

“Estimados vecinos, debido a la abrumadora disminución del caudal de las vertientes, “aguas del medio” y “aguas de la virgen”, quizás producto de los últimos grandes sismos, es que se ha hecho necesario formar una comisión con pleno conocimiento y apoyo de las directivas de aguas del medio, aguas de la virgen y la junta de vecinos de santa Sofía de lo cañas, formada por los siguientes vecinos:

Nombre	Parcela	Sector
Mauricio Fredes	16	2do
Gastón Suazo	13-b	2do
Francisca Cerda	40	1er
Cristián Correa	79	1er
Jorge Pinochet	107-a	2do
Hugo Cáceres	85-a	1er
Fernando Carvajal	27-b	1er

Nombre	Parcela	Sector
Oriana Gallardo	42	1er
Beatriz Cortés	49-a	1er
Alex Flores	14-15	1er

La comisión formada por el directorio de la comunidad de agua del medio que preside Jaime Iglesias, llamó a una asamblea general para el día 12 de octubre 2013.

Informan su proyecto:

“En junio pasado, la comunidad del agua del medio, presentó ante aguas andinas 4 peticiones diferentes:

- A) *Petición de factibilidad normal de agua potable para el sector de santa Sofía comprendido entre la calle 1 y calle 4 (cota 900), por encontrarse este sector de nuestra comunidad dentro del área de concesión de aguas andinas. Esta petición fue contestada afirmativamente por aguas andinas en el mes de Julio pasado, lo que significa que a partir de ese momento, tenemos 12 meses para presentar un proyecto de agua potable para que sea aprobado.*
- B) *Una petición de ampliación de área de concesión para el sector de santa Sofía ubicado entre la calle 4 (cota 900) y el paseo pie andino (cota 1.000), por encontrarse este sector de nuestra comunidad en área urbana y fuera del área de concesión.*
- C) *Una petición de servicio de agua potable rural para el sector 2 de santa Sofía, por hallarse este sector de nuestra comunidad sobre la cota 1000 y en consecuencia en área rural.*
- D) *Una petición especial consistente en que aguas andinas nos otorgue el suministro de agua potable desde el fundo alto Macul, al norte de santa Sofía, a la altura de la cota 830, desde la calle pública camino del paisaje. Petición que realizamos a través de la entrega de una carta explicativa, de las razones por las que necesitamos que aguas andinas nos otorgue el suministro de agua potable a esa altura, cota 830 y en ese lugar, alto Macul, en vez de hacerlo desde la calle Bailahuén norte por la portería sur de santa Sofía. Razones que son muchas, pero que se resumen en que si aguas andinas nos otorga el suministro de agua potable en la cota 830 desde alto Macul: El costo total de nuestro proyecto disminuye en centenares de millones de pesos; y podemos también conseguir financiamiento estatal parcial para el mismo, aproximadamente unos 50 millones de pesos, para financiar la construcción de*

una planta de elevación en terrenos de bienes nacionales ubicados en alto Macul, adyacentes a Santa Sofía, con la ayuda de la intendencia de Santiago. Se hace necesario, que los vecinos de Santa Sofía seamos capaces de organizarnos de acuerdo a la legislación vigente en Chile que regula el servicio de agua potable, y que en consecuencia, financiemos y construyamos todos juntos un proyecto de agua potable para nuestra comunidad, de acuerdo a la ley”.

La tercera comisión es de los vecinos del Segundo Sector.

Opina Ana María Ortiz,

Necesitamos que Aguas Andinas nos acepte el ingreso de redes de agua a cambio de entregarle derecho de servidumbre de nuestras calles o caminos privados. Podemos dar esta servidumbre a Aguas Andinas porque de acuerdo a la ley somos propietarios de los caminos por haberlos usado como servidumbre de tránsito durante 56 años. Como junta de vecinos, estamos realizando un catastro de todos los propietarios de Santa Sofía con sus respectivos certificados de vigencia de inscripción de sus escrituras en el Conservador de Bienes Raíces. Con sus respectivos roles y pagos de contribuciones que en todo este sector son muy altas. Al probar que legalmente somos propietarios de las calles podemos entregar el derecho de servidumbre a Aguas Andinas.

__ Otra, ¿Cuál?:

Controlamos el ingreso de andinistas hacia la pre cordillera, especialmente hacia el cerro “Punta Dama”. Solo pueden ingresar quienes reciben la autorización timbrada por la junta de vecinos con identificación del grupo que sube, nombre, ruta, fecha de ascenso. Todos son advertidos de las medidas de seguridad a tener para protección de la pre cordillera.

Ejemplo de solicitud

“Estimada Ana María, junto con saludar y como en años anteriores este domingo 13 de Abril, necesito su permiso para entrar por Santa Sofía de Lo Cañas, y ascender al cerro punta de damas, somos conscientes con el entorno por lo mismo nosotros llevamos nuestra propia agua. Se solicita vuestro permiso a partir de las 6 am”.

LR: -----

JVV:

__ Gestión, clasificación y/o reciclaje de basura

- __ Aprovechamiento del agua
- __ Búsqueda y protección de fuentes de agua

MR: La comunidad organizada en torno a la defensa del bosque El Panul se compone por tres juntas vecinales: Lo Cañas, Santa Sofía de Lo Cañas y Las Perdices.

14.- Como organización de carácter comunitario ¿cuentan con financiamiento o han postulado a algún fondos concursable?, ¿Para qué han solicitado estos recursos?

FC: ----

AO: Solamente hemos concursado a fondos municipales para el desarrollo de 4 proyectos culturales.

- 1) Se realizó 2 veces la edición y publicación de la Guía Escolar un recorrido por el patrimonio de La Florida. Proyecto cultural Junta de Vecinos de Santa Sofía: de Lo Cañas.



Esta guía se distribuyó entre los colegios de la Comuna. Destinada a crear conciencia entre los niños y jóvenes de que debemos preservar nuestro patrimonio.

- 2) Se hizo con fondos concursables de cultura la construcción de un DIARIO MURAL empotrado en muro de piedras de la quebrada de Lo Cañas. Ubicado en el Ingreso Sur a la Comunidad y destinado a ser medio informativo y de comunicación para los vecinos.

- 3) Se hizo un taller para la construcción de letreros en cerámica con el nombre de cada calle. Previamente se eligió por concurso el nombre de cada calle. Que debía llevar el nombre de un árbol y una cualidad del sector. Algunos de ellos:

- “Espino y Sol” para calle Longitudinal Sur
- “Aromo Florido”
- “Quebrada Larga” para Longitudinal Norte.
- “Los Ailantus” para calle 2

4) Presentamos proyecto para hacer lugares o plazas de encuentro infantil y Tercera edad. Pero no lo ganamos.

LR: ----

JJV: ----

MR: ----

15.- ¿Cómo resumiría (en pocas palabras) las expectativas de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas, en lo que respecta a la protección de los valores patrimoniales y ecológicos?.

FC: *Conservar el fundo El Panul como está, que tiene bosquecillo nativo.*

AO: *Preservar este espacio natural, único en la Región Metropolitana. Preservar la belleza de su paisaje, evitar la destrucción de los suelos. Establecer normas de protección natural con un marco legal que nos permita hacerlas cumplir. Lograr tener agua para poder tener para el abastecimiento del hogar y mantener el entorno natural que hemos creado.*

LR: *Lo que tenemos no existe en otra parte de esta ciudad, ¡Es único!. Si no actuamos ¡ahora ya!, seremos absorbidos por la comuna y el municipio, por empresas y por unos pocos a quienes no les interesa el bien común.*

JJV: *Reconocimiento del sector como Área de Preservación Ecológica, mediante un seccional en el PRC, además del reconocimiento formal como Comunidad Ecológica.*

MR: *La entrevistada realiza una mirada valorativa en cuanto a las cualidades medioambientales del sector, las que indica deben ser preservadas. Indica que la actual subdivisión de Lo Cañas lo transforma, desde su punto de vista, en un parque, considerando que cada predio tiene al menos 200 especies nativas. La entrevistada no es partidaria de transformar el fundo El Panul en una "plaza" pues según su punto de vista, los paseos de forma intensiva no permitirían la preservación del bosque. Este enfoque preservacionista, no es compatible con una transformación del área como en caso del Parque Mahuida (considera que este se ha deteriorado por el uso).*

MRey: *En la Florida, va quedando poco de la vegetación que antes había, como vecina de esta comunidad, mis padres fueron pioneros en 1951 en Lo Cañas, vi que esto era verde y la comuna se podía llamar La Florida entonces, de a poco fueron desapareciendo los fundos colindantes. La Viña Tarapacá, se convirtió en Villa Jardines de la Viña, las parcelas agrícolas de Lo cañas, se han convertido en centros de eventos autorizados o no. El bosque detrás de la actual Araucana, se convirtió en una villa y así suma y sigue, lo que va quedando es LA COMUNIDAD ECOLÓGICA DE SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS Y EL BOSQUE EL PANUL, no queremos verlos desaparecer, es nuestro deber hacer todo lo posible por preservarlos.*

16. A vuestro juicio, ¿Cuáles son las principales amenazas a las que se enfrentan, en la perspectiva de la preservación de los valores patrimoniales y ecológicos de la comunidad? ¿Existen amenazas internas?.

FC: *La principal amenaza son las constructoras de viviendas que arrasan con todo a su paso y de las amenazas internas me refiero a ciertas personas (no se sus nombres) que han instalado especies de talleres semi-industriales con mucha chatarra y basura ensuciando el medio ambiente visual.*

AO: *Lamentablemente sí. Hay personas indolentes, inconscientes que están causando graves daños que atentan contra el patrimonio natural:*

- Colocación de antenas y torres de telefonía.
- Construyen recintos para eventos nocturnos, traen gran flujo de personas y movimiento vehicular, deterioran los caminos, producen malestar por música estridente, contaminación acústica.
- Contaminan por exceso de aguas servidas y la basura en los caminos, Están comenzando a matar este lugar. Son pocos pero hacen mucho daño.

Otra amenaza: La falta de agua: Somos aproximadamente 300 familias que no tenemos red de agua potable. El terremoto y estos años de sequía ha afectado los cauces de las vertientes de la alta cordillera que nos proveían de agua. La vertiente de agua del medio se secó y sus comuneros hoy deben comprar a un precio considerable el agua potable. Existe un riesgo sanitario al no disponer de agua potable para las casas y peligro al no tener cómo apagar incendios que se originan seguido en este sector. Hay tres comisiones que están en Sta Sofía buscando la forma para lograr que aguas andinas ingrese con sus redes a nuestros domicilios.

Otra amenaza interna, es no tener regularizada la comunidad. Significa que podemos poner normas para resguardar la comunidad y el patrimonio natural, pero no exigirlos. Estamos trabajando para pasar nuestra comunidad de hecho, a una comunidad de derecho acogiéndonos a la ley de copropiedad.

Opinión de vecino Luis Robles: Legalidad y situación de la parcelación:

“Por lo dicho en la reseña histórica, la parcelación no es un loteo, no es ilegal, ni se puede considerar como loteo brujo. Como no es un loteo propiamente tal y por haberse aprobado una subdivisión forestal, no tuvo ni tiene exigencias de urbanización, ni de apertura de calles. Como no hay aprobación municipal las vías que existen no son calles, son caminos privados (cortafuegos).

En caso de regularizarse como loteo ¿qué sucedería? Esta situación de los caminos ¿se resuelve entre las siguientes opciones?.

- A) Se pide y hace entrega a la municipalidad, quedando regularizadas estas vías como calles públicas o ,
B) Se mantiene y regulariza el estado actual, quedando como caminos privados”.

Consulta de Ana María Ortiz al arquitecto urbanista:

Si regularizamos el loteo de Sta. Sofía de lo cañas aplicando la ley n° 20.562, ley n° 20.234 de procedimiento especial de regularización de loteos, ¿Pueden los caminos de santa Sofía continuar siendo privados?, ¿o pasan a ser públicos?, ¿al regularizar el municipio exige normas de urbanización como ancho de caminos, red de alcantarillado, red de aguas?.

Otra amenaza: Informa comunidad agua de la virgen “tenemos un sistema de acopio de basura insuficiente”.El problema del acopio de basura domiciliaria que se hace en santa Sofía en las proximidades de la portería que administra la comunidad de aguas de la virgen, consiste en un cobertizo cerrado donde se guardan 14 contenedores plásticos proporcionados por la municipalidad. Ahí se vierten los desechos domiciliarios de todos los habitantes de santa Sofía, y que son retirados tres veces por semana por camiones recolectores que actúan por orden del municipio. Con esta modalidad de acopio se les facilita la labor a los referidos camiones recolectores ya que no tienen que ir a cada casa del sector a retirar los desechos. El sistema utilizado no permite alcanzar un nivel mínimo en los planos sanitarios ni estéticos. Los relativamente pequeños contenedores plásticos con tapa son insuficientes e inadecuados para permitir que las bolsas de basura se viertan en ellos, sino que ellas simplemente se lanzan al interior del cobertizo techado en que se encuentran los contenedores plásticos, y la basura cae al suelo y queda esparcida en el mismo lugar y en los alrededores, facilitando así la acción de perros vagos y roedores. Este es un grave problema el cual debemos buscar solución en conjunto con la municipalidad.

Los vecinos solicitamos la instalación de dos o más contenedores metálicos mucho más grandes que los plásticos actuales, que tengan el sistema de tapa tipo “vaivén”, lo que facilite la introducción en ellos de las bolsas con desechos, con lo cual el contenedor queda siempre debidamente cubierto. El “punto limpio”, instalado en el lugar hace unos meses, con la cooperación del municipio dispone de unos cubículos de madera con divisiones del mismo material para separar los desechos susceptibles de ser reciclados, tales como botellas plásticas, cartones “tetra pack”, papel y otros, en definitiva no ha logrado cumplir en un nivel suficiente el objetivo básicamente por ser tales cubículos o receptáculos absolutamente insuficientes frente a la gran cantidad de material reciclable.

LR: *Lamentablemente existen indolentes, inconscientes, prepotentes, los conocemos y están causándonos daños, usan sus predios para colocar torres de telefonía, construyen recintos para eventos nocturnos, traen gran flujo de personas y movimiento vehicular, deterioran los caminos, producen malestar por música estridente, contaminan por exceso de aguas servidas y la basura en los caminos, etc. Están comenzando a matar este lugar. Son pocos pero hacen mucho daño, los que somos más no podemos permitir que salgan con la suya.*

JVV: *La urgencia de regular el sector es debido a la visión inmobiliaria de algunos vecinos. La subdivisión deseable de acuerdo a la comunidad es de 10.000 m², sin embargo la mínima actual es de 1.000m² en los sectores poniente.*

MR: ----

17.- ¿Reconocen algún referente filosófico, corriente de pensamiento o teoría que los interprete o inspire, en la perspectiva de la consolidación de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas como Comunidad Ecológica?, ¿Cuáles son?.

FC: *Como comunidad en pleno no conozco ningún referente de pensamiento conservacionista del medio ambiente.*

AO: ----

LR: ----

JVV: *Respecto a la comunidad, se definen como personas que aprecian las cualidades ambientales del lugar, integrando el concepto de ecología y orientando la preservación del hábitat del sector. Definen a la comunidad a partir de los bienes comunes, los cuales, a su juicio, no pueden ser Bienes Nacionales de Uso Público por ningún motivo (Cementación y pérdida de control, además del posible incentivo inmobiliario).*

MR: *Respecto a la composición ideológica – valórica de la comunidad, indica que en su mayoría valoran el medio ambiente, sin embargo varios vecinos no comparten esta perspectiva.*

MRey: *También agregaría que hay un grupo mayoritario de población de tercera edad, que llegó a Santa Sofía siendo joven y atraídos precisamente por la Naturaleza.*

18.- ¿Qué proyecto de tipo comunitario nacional o internacional les llama la atención como modelo a seguir por la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas en la perspectiva de la gestión ecológica?

FC: ----

AO: *Nos llamamos comunidad ecológica de santa Sofía de lo Cañas por ser defensores y amantes de la naturaleza. Hemos protegido este sector precordillerano. Al respecto:*

Cada vecino ha plantado en su propiedad un sin número de árboles nativos y otras especies, convirtiendo a santa Sofía en un verdadero parque de 300 hectáreas.

Evitamos el saqueo y robo de árboles nativos y de la tierra de hoja en la pre cordillera.

Colocamos portería con control para evitar el ingreso a camiones y personas que venían a llevarse la tierra de hoja y a cortar los espinos para hacer carbón.

Defendemos y trabajamos para que no subdividan la tierra en miles de sitios con cemento.

A pesar de que por el hecho de que las calles no son bien nacional de uso público no tenemos agua potable, nosotros, la mayoría no queremos que las calles pasen a ser públicas porque desaparecería esta comunidad ecológica como tal.

"La pre cordillera es nuestro patrimonio, es nuestra identidad, no podemos aceptar que la crucen calles destinadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios futuros".

Pedimos un plan seccional para toda la pre cordillera, con el cual se pretende, en primer lugar, salvaguardar el bosque esclerófilo que se encuentra dentro del fundo el panul, luego salvaguardar el carácter de nuestros barrios, dejando sin efecto el desastroso plan vial del plan regulador comunal y volviendo la subdivisión predial a 1.000 metros, tal como el 96,5% de nuestros vecinos lo pidieron en una consulta efectuada el año anterior, y finalmente evitar así que los barrios más céntricos de la comuna sufran todos los desastres que implican la destrucción de la pre cordillera, como las inundaciones y el aumento del deterioro del aire.

LR: ----

JJV: La Comunidad Ecológica de Peñalolén.

MR: ----

19.- ¿Poseen relación con otras comunidades afines, dentro o fuera de Chile?

FC: No lo sé.

AO: Somos parte y ayudamos a formar la red ciudadana por la defensa de la pre cordillera. Su objetivo general: La conservación de la fauna y flora del pie de monte metropolitano, y como objetivo particular la Conservación del bosque

esclerófilo que se encuentra en el fundo el panul en la comuna de La Florida.
Contacto y trabajo con la red metropolitana de defensa de la pre cordillera.
Registros socio-culturales.

LR: ----

JJVV: ----

MR: ----

IV. REGISTROS SOCIO-CULTURALES

20.- ¿Existe algún estudio o antecedentes sobre los territorios de origen de los actuales pobladores de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas (comuna, ciudad, región, país)?.

FC: No lo sé.

AO: No

LR: ---

JJVV: ----

MR: ----

21.- ¿Existe algún estudio, registro, catastro u otro antecedente respecto del origen étnico de los actuales pobladores de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas?

FC: No

AO: No

LR: ----

JJVV: ----

MR: ----

V. COMENTARIOS PERSONALES

22.- Si estima necesario precisar información no contenida en esta ficha, en cuanto al valor patrimonial – cultural, u otro aspecto que considere relevante, se le solicita lo indique en este ítem.

FC: Pienso que hay necesidad de aunar criterios de conservación de la flora autóctona (hay flora que no es de esta cordillera como los eucaliptus y pinos y que consumen mucha agua, recurso que es escaso). También he constatado que no existe una regulación para un máximo de habitantes para esta zona en relación al recurso del agua de vertiente, y esto cada año que pasa es peor, pues hay mucha gente que tiene que comprar agua, y también me he dado cuenta que no existe ningún criterio en los materiales de construcción de las viviendas, las hay de madera (que es afín al entorno al igual que el barro y las piedras) , pero hay otras

varias construcciones de cemento que rompen la armonía con la pre cordillera.....eso.

AO: *Es importante conocer cuál es el gran objetivo del estudio que realiza la empresa INDUAMERICANA, DE ANÁLISIS DE LA PRECORDILLERA.*

¿Cómo podemos conocer el estudio y sus conclusiones que va a entregar al Ministerio de Vivienda y a autoridades del Municipio?.

¿Que dice el estudio acerca de los proyectos inmobiliarios que han ya construido o están pidiendo permiso de construcción en la pre cordillera de la Comuna. En el Fundo El Panul, en Alto Macul. En Jardines de La Viña, parte alta de Rojas Magallanes?.

Respecto a Santa Sofía de lo Cañas queremos que sea declarada: “COMUNIDAD ECOLÓGICA ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA. Y SE APLIQUE UN SECCIONAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL EN ESTA ZONA PARA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA Y SUS HABITANTES”.

Propongo que los vecinos de Santa Sofía que quieran aportar información den respuesta a la consulta. Propongo los siguientes vecinos

- Flavia Liberona.
- Jenaro Garcés.
- Ricardo Díaz.
- Carlos Robles.
- Luis Robles.
- Juan Ritz.

LR: ----

JVV: ----

MR: Se discute la posible existencia de un proyecto de equipamiento “leve”, al igual que existen posturas a favor y en contra de la normativa propuesta por el municipio.

VI. INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

APA: *“El año 1958 se realizó en la comuna de La Florida una división del fundo Santa Sofía de lo Cañas en parcelas para uso forestal, aprobado por Decreto Supremo N ° 51 del 04.01.58. Esta división quedó conformada por 186 parcelas y 22,68 hectáreas destinadas a caminos y calles cortafuegos. El propietario de los caminos y calles cortafuegos es Héctor Quiroga Córdova, loteador original, y quedaron grabados como servidumbre.*

Las vías no son BNUP, situación que lo confirma el oficio ordinario de la Dirección de Vialidad Metropolitana N° 9256 del 28.02.94, el cual dice no tener objeciones sobre el informe jurídico de SEREMI MINVU N° 080 del 24.04.92, que da el carácter de privadas a las vías del loteo. Otro pronunciamiento constituye el oficio ordinario SEREMI MINVU N° 2771 del 28.09.92. Este se apoya en el artículo 589 del Código Civil (CC) y en el 135 de la Ley General de Urbanismo para decir que no son de carácter público, ya que las vías no han sido recepcionadas por la Municipalidad, ni han sido incorporadas al dominio público por otro organismo.

En cuanto a los propietarios de las parcelas del loteo, estos cuentan con escrituras donde consta que enfrentan en algunos casos caminos y en otros calles.

El Decreto Supremo que autorizó la subdivisión, DS N° 51 del 04.01.58 del Ministerio de Agricultura, identificó 186 parcelas que ocuparon 180,83 hectáreas y caminos, y calles cortafuegos que ocuparon 22,68 hectáreas. El decreto estableció al loteador las siguientes obligaciones que de acuerdo al mismo quedaron consignadas en cada una de las escrituras de compraventa:

- *Las parcelas se venderán totalmente plantadas de eucaliptos.*
- *La plantación y división se hará estrictamente a base del plano de parcelación.*
- *El vendedor se obliga a dejar organizados a los adquirientes de las parcelas.*
- *Para prevenir y controlar los incendios cumplirá con obligaciones de: prohibir la instalación de cabañas de veraneo; las calles cortafuegos, y las avenidas o caminos deberán tener una senda transitable, y el resto se mantendrá libre de vegetación y arado durante los meses de mayor peligro.*
- *Durante los 5 años iniciales deberá mantener a lo menos un guardabosque.*
- *Para responder al cumplimiento de las obligaciones que impuso el decreto el propietario Héctor Quiroga Córdova tuvo que contratar una boleta bancaria por un plazo de 5 años.*
- *Finalmente se le otorgó un plazo hasta el 30.09.59, para efectuar plantaciones, replantes, caminos, avenidas y demás obras complementarias consultadas.*

Es decir, se autorizó la transferencia de las propiedades con la obligación del propietario original de mantener calles cortafuegos y las avenidas o caminos.

Como se ve, con posterioridad a la transferencia las vías siguieron siendo del propietario original quién quedó con la obligación de mantenerlas. El procedimiento seguido en este caso fue realizado con una lógica distinta a la establecida en DS N° 884 de fecha 10.09.49 del MOP "Ley General de Urbanismo y Construcciones"

vigente en esa época, que establecía la obligación de ceder la urbanización a bien nacional de uso público, antes de proceder a las transferencias de los lotes.

De acuerdo a lo anterior, la situación que se presenta se trataría de una servidumbre del tipo descrita en el Título XI, artículo 820 del Código Civil, del propietario loteador original a los parceleros. Quedando como predio sirviente el constituido por los caminos y calles cortafuegos y como predios dominantes las parcelas, según artículo 821 del CC que prescribe lo siguiente: Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, pasiva”.

4.2.2 Definición de Objetivo Estratégico General

A partir de los antecedentes recopilados en las entrevistas, de las diversas reuniones con informantes clave y del desarrollo de un taller con la presencia de numerosos miembros y representantes de la comunidad, se identifica, propone y valida el siguiente objetivo estratégico general:

“Consolidar a la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas como una Comunidad Ecológica de “hecho” y de “derecho”.

4.2.3 Análisis FODA

A partir del levantamiento de información a través del desarrollo de las entrevistas y otras fuentes antes especificadas, es posible elaborar un diagnóstico estratégico en la perspectiva del objetivo estratégico central de la comunidad, esto es, la consolidación de la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas como una **Comunidad Ecológica de hecho y de derecho**.

El análisis estratégico o FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) permite analizar la realidad físico-ambiental, socio-cultural y económico-productiva de la Comunidad de Santa Sofía de lo Cañas y de su territorio, en la perspectiva del objetivo central antes señalado. Dicho análisis fue presentado a la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas para su validación y posterior definición de lineamientos y niveles de prioridad.

Tabla 4-2. Análisis FODA.

Ítem	F	O	D	A
	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
1	<p>Valor natural</p> <p>Atributos naturales del territorio: Paisaje, clima, biodiversidad. Bosque esclerófilo y fauna asociada. Vertientes de agua.</p>	<p>Conciencia ecológica ciudadana</p> <p>Preocupación y sensibilidad de la sociedad civil frente a los atributos naturales de la pre cordillera (Red Protege; Red por la Defensa de la Pre Cordillera).</p>	<p>Agua Potable</p> <p>Salvo 24 vecinos del sector poniente, la gran mayoría de los vecinos no reciben servicio de agua potable, comprando el agua. (98 vecinos comuneros de la Merced Agua de La Virgen, 2 litros por minuto).</p>	<p>Desarrollo inmobiliario</p> <p>El desarrollo inmobiliario de carácter no sustentable genera una presión sobre el mercado de suelo del sector, apuntando en un sentido contrario al de comunidad ecológica.</p>
2	<p>Valor natural</p> <p>Presencia de gran cantidad de especies vegetales y cuidado (de forma privada) que mayoritariamente se hace de este.</p>	<p>Conciencia ecológica institucional</p> <p>Existe sintonía entre el <u>discurso</u> del desarrollo sustentable y las políticas institucionales (gobierno local, ministerios, universidades, etc.)</p>	<p>Caudal de vertientes</p> <p>Las vertientes de agua, Quebrada del Medio y Agua de la Virgen, han disminuido considerablemente su capacidad de proveer agua a la comunidad.</p>	<p>Bosque El Panul</p> <p>A juicio de algunos vecinos, el valor natural del bosque el Panul, cuya cercanía a la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas se transforma en uno de sus principales atributos, puede verse amenazado por proyectos que pudieran desarrollarse en el marco de las condiciones normativas que promueve el municipio.</p>
3	<p>Institucionalidad ambiental</p> <p>A partir de las orientaciones señaladas por la Ley de Bases del Medioambiente, y de las facultades y obligaciones del Gobierno Local, se ha generado una institucionalidad ambiental ciudadana, en el marco del denominado Sistema de Certificación Ambiental Municipal: Comité Ambiental Comunal de la Florida (2013).</p>	<p>Recursos económicos</p> <p>Capacidad de asumir y financiar compromisos de la comunidad.</p>	<p>Incendios</p> <p>No existe infraestructura o sistemas de provisión de agua para enfrentar incendios.</p>	<p>Conciencia ecológica</p> <p>Algunos vecinos, aunque son pocos, no comparten los principios e ideales de una comunidad ecológica, generando un gran impacto ambiental.</p>

Ítem	F	O	D	A
	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
4	<p>Ordenanza Ambiental de La Florida</p> <p>Como consecuencia de lo anterior, existe un anteproyecto de Ordenanza Ambiental para la comuna de La Florida.</p>	<p>Gestión de proyectos</p> <p>La Junta de Vecinos cuenta con experiencia en la gestión de proyectos y captación de recursos públicos para el desarrollo de iniciativas locales.</p>	<p>Provisión de agua</p> <p>Como consecuencia de lo anterior, existe una escasez generalizada del recurso agua, lo que obliga a la mayoría de los vecinos a comprarla en un alto precio a empresas que la proveen a través de camiones que generan alto impacto ambiental.</p>	<p>Especulación Inmobiliaria al interior de la comunidad</p> <p>A pesar de que no es un fenómeno generalizado, existen parcelas que son adquiridas y re-adquiridas con el fin último de aumentar su precio, atentando contra el sentido y valor de uso que le otorgan la mayoría de los vecinos a sus propiedades.</p>
5	<p>Institucionalidad vecinal en torno a la administración del recurso hídrico</p> <p>Existencia de institucionalidad respecto a la administración de las aguas de vertiente. a.- Merced de Agua de la Virgen; b.- Merced de Agua Quebrada del Medio.</p>		<p>Suministro electricidad</p> <p>No existe una administración común del servicio de energía eléctrica. El primer sector es parte de la concesión de Chilectra y el segundo sector es administrado por la sociedad Agro-Civil Santa Sofía Alto.</p>	<p>Caudal de vertientes</p> <p>La falta de conciencia de algunos vecinos ha llevado a obstaculizar los eventuales cursos de agua de las quebradas y canales del sector.</p>
6	<p>Asociatividad vecinal</p> <p>Constitución y participación en Junta de Vecinos 1 – A Santa Sofía de Lo Cañas, con personalidad jurídica vigente.</p>		<p>Infraestructura vial</p> <p>Si bien se han hecho esfuerzos para mejorar la infraestructura vial, un gran porcentaje de los caminos internos no cumplen con la expectativa de calidad de la propia comunidad, considerando soluciones apropiadas en la perspectiva de la sustentabilidad</p>	<p>Aluviones, desbordes y escorrentías</p> <p>A pesar de que la D.O.H del MOP a partir del aluvión de La Quebrada de Macul ejecutó obras hidráulicas para evitar futuros desastres, la comunidad siente la amenaza de nuevos eventos catastróficos. De acuerdo al estudio, estos no debiesen presentarse si se mantiene el correcto funcionamiento y mantención de los causes de quebradas. Sin embargo, la quebrada presenta índices de peligro medio y alto respecto a flujo de detritos.</p>

Ítem	F	O	D	A
	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
7	<p>Asociatividad intervecinal</p> <p>Conformación de un frente común con las Junta de Vecinos de Lo Cañas, El Esfuerzo, La Higuera, Santa Teresa, Lomas de Lo Cañas y Las Perdices para diversas metas, así como para la defensa del Bosque El Panul.</p>		<p>Proyecto ecológico</p> <p>No existe un proyecto de ecológico formal, lo que existe son factores de cohesión social, ejemplos, 1.- el problema del agua que afecta prácticamente a todos los vecinos, 2.- la consciencia de los atributos ambientales del lugar, 3.- algunas expectativas comunes, etc. (En este sentido existe un proyecto pero debe ser socializado y discutido - Del mismo modo, no se posee un Plan Maestro que oriente las acciones de la comunidad)</p>	<p>Remoción en masa</p> <p>En el mismo sentido el presente estudio permitirá esclarecer el nivel de riesgo en el sector, respecto a la remoción en masa. Sobre todo posterior a los análisis realizados entorno a la Falla de San Ramón.</p>
8	<p>Capital humano</p> <p>Existencia de un alto nivel de capacitación profesional de los integrantes de la comunidad Santa Sofía de Lo Cañas (Presencia de abogados, políticos, ingenieros, así como un gran capital cultural - artístico.)</p>		<p>Proyecto ecológico</p> <p>En referencia a lo anterior, salvo de la comunidad ecológica de Peñalolén, no se tienen referencias de otros proyectos de comunidades ecológicas, ni se reconocen en general, referentes filosóficos o culturales que pudieran orientar un proyecto de comunidad ecológica.</p>	<p>Incendios</p> <p>Dada la escases de agua, la amenaza de incendios es inminente.</p>
9	<p>Seguridad</p> <p>Cuentan con control de acceso e ingreso a red ciudadana de seguridad y policía montada. (Existen problemas de inseguridad en el sector Norte)</p>		<p>Régimen de propiedad</p> <p>No existe una formato legal común en torno a la propiedad de los terrenos. Existen propiedades en régimen de cesión de derechos, subdivisiones prediales con servidumbres de paso, sin que exista certeza legal sobre la propiedad de los caminos.</p>	<p>Régimen de propiedad</p> <p>No existe acuerdo generalizado sobre cuál es el camino a seguir respecto de la regularización del régimen de propiedad de las parcelas y de los caminos. Las dos opciones más referidas son la transformación de la parcelación de Santa Sofía de Lo Cañas en un loteo convencional con calles y áreas de equipamiento públicas. La</p>

Ítem	F	O	D	A
	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
				segunda es la constitución de una copropiedad inmobiliaria, alternativa que mantendría la situación actual de los caminos privados, lo que a juicio de varios vecinos, incluyendo a la directiva, es la única garantía que existe para mantener el valor patrimonial ambiental del lugar. Aunque por otro lado, la alternativa del loteo favorecería el acceso a servicios de agua potable, principal problemática de los vecinos.
10	<p>Localización</p> <p>Buen nivel de conectividad y cercanía relativa a Metro y medios de transporte público.</p>		<p>Impuestos territoriales</p> <p>El alto costo de los impuestos territoriales que no se condice con la calidad de los servicios urbanos en el sector.</p>	<p>Caudal de vertientes</p> <p>Existe la amenaza de que las vertientes se sequen.</p>
11			<p>Seguridad</p> <p>Si bien, se cuenta con un control de acceso, no existen mayores controles de seguridad y vigilancia.</p>	<p>Bajo valor de suelo en SSLC</p> <p>Posibilitaría una eventual compra por parte del SERVIU MINVU para el emplazamiento de vivienda social.</p>
12			<p>Identidad</p> <p>No todos los vecinos conocen la historia de la comunidad.</p>	
13			<p>Prácticas ecológicas comunitarias</p> <p>Salvo la localización de basureros y el registro de andinistas, no se observan prácticas comunitarias en la perspectiva de la gestión ecológica (compostaje, gestión de basura, generación de energía, etc.)</p>	

Ítem	F	O	D	A
	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
14			Existencia de diversas organizaciones desarticuladas	
15			No existe una opinión única en torno a las expectativas respecto a Santa Sofía.	
16			No existen mecanismos para definir las discrepancias respecto a bienes comunes o decisiones de la comunidad.	
17			A pesar de existir discrepancias, para algunos integrantes de la comunidad se reconoce como debilidad la ausencia de áreas verdes o espacios comunes para actividades comunitarias	

4.2.4 Lineamientos Estratégicos Específicos

Posterior a la presentación y validación, por parte de la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas, del análisis FODA se elaboran los lineamientos estratégicos específicos que permitirán proponer objetivos estratégicos específicos.

El siguiente cuadro representa el resultado del taller

Tabla 4-3. Lineamientos Estratégicos Específicos.

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS		Dimensión 1	Dimensión 2	Dimensión Específica	Prioridad
1	Controlar y proteger los recursos naturales	físico ambiental		gestión ambiental	2
2	Potenciar la actitud de los vecinos frente al cuidado del valor natural	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	3
3	Fortalecer el nexo y participación de SSLC en el Comité medioambiental comunal	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	4
4	Visibilizar las problemáticas e intereses medioambientales de SSLC a nivel comunal	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	4
5	Fomentar y potenciar la participación en las actividades relacionadas en torno a las "mercedes de aguas"	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	3
6	Mantener la vigencia de la Personalidad Jurídica de las organizaciones comunitarias existentes, promoviendo mayores niveles de participación	socio cultural		cohesión comunitaria	2
7	Mantener y fortalecer la relación o red intervecinal	socio cultural		cohesión comunitaria	3
8	Aprovechar la capacidad de pago e inversión de la generalidad de los vecinos de SSLC	productividad local	socio cultural	infraestructura	4
9	Activar el capital humano (capacidades profesionales) de la comunidad a través de promover mayores niveles de participación y en la perspectiva de proyectos concretos	socio cultural	productividad local	cohesión comunitaria	3
10	Aprovechar la experiencia de la Junta de Vecinos en la gestión de proyectos específicos de desarrollo local	socio cultural	productividad local	cohesión comunitaria	3
11	Potenciar y mejorar los sistemas de seguridad y de control de accesos	físico ambiental	socio cultural	infraestructura	2
12	Aprender de las buenas prácticas nacionales e internacionales, mejorando el acceso a la información y comunicación entre protagonistas	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	4
13	Mejorar la accesibilidad a SSLC a través de la gestión de mejor oferta de transporte público	físico ambiental		infraestructura	3

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS		Dimensión 1	Dimensión 2	Dimensión Específica	Prioridad
14	Aprovechar el creciente nivel de activismo, conciencia y preocupación ciudadana por los asuntos de protección del medioambiente	socio cultural		cohesión comunitaria	4
15	Aprovechar la existencia de un discurso explícito por parte de la autoridad local, regional y sectorial afín a la protección de los recursos naturales	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	4
16	Reconocer y hacerse parte del debate en torno a la implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, visibilizando a SSLC como un caso emblemático de interés	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	4
17	Reconocer y participar de la tendencia de asociarse y colaborar en red, cuando se trata de gestión medioambiental ecológica	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	4
18	Aprovechar la voluntad explícita de la autoridad política local, en orden de generar normativas específicas (Seccional) para SSLC, si se requiriera	físico ambiental	productividad local	gestión ambiental	4
19	Resolver de modo sustentable el grave problema del suministro de agua potable	físico ambiental		infraestructura	1
20	Asumir la disminución del caudal de las vertientes del sector, a través de la racionalización del recurso, del cuidado de las quebradas, etc.	físico ambiental		gestión ambiental	2
21	Mejorar y normalizar de modo sustentable el suministro de energía eléctrica	físico ambiental		infraestructura	2
22	Mejorar de modo sustentable la infraestructura vial	físico ambiental		infraestructura	2
23	Consensuar un proyecto de acción ecológica comunitaria	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	2
24	Mejorar el nivel de información y conocimiento de la comunidad sobre prácticas ecológicas de otras comunidades en otros lugares	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	3
25	Normalizar el estatus jurídico sobre la urbanización de SSLC, de origen diverso y confuso	físico ambiental	socio cultural	legal	1
26	Fortalecer y coordinar jurídica y operativamente las distintas formas de organización comunitaria existentes en SSLC	socio cultural		cohesión comunitaria	2
27	Exigir que los servicios urbanos municipales se condigan con el nivel de aporte tributario (contribuciones de bienes raíces) que efectúan los vecinos de SSLC	productividad local		infraestructura	3
28	Mejorar la difusión y comunicación interna en orden de fortalecer el sentido de comunidad y la posibilidad de llegar a consensos	socio cultural		cohesión comunitaria	3
29	Fortalecer y promover el desarrollo de prácticas y acciones ecológicas comunitarias	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	3
30	Promover la construcción de áreas comunes para el encuentro social y para el desarrollo de actividades comunitarias	físico ambiental	socio cultural	infraestructura	3
31	Constituir un frente activo en contra de la presión y especulación inmobiliaria	físico ambiental		gestión ambiental	2

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS		Dimensión 1	Dimensión 2	Dimensión Específica	Prioridad
32	Proponer o respaldar decididamente modificaciones normativas y mecanismos de regulación que hagan frente a la presión y especulación inmobiliaria y a la demanda de vivienda social (fundamentalmente por el factor densidad)	físico ambiental		gestión ambiental	2
33	Activar mecanismos internos que permitan controlar acciones o expectativas de vecinos que apunten en el sentido contrario al de la preservación ambiental	físico ambiental	socio cultural	gestión ambiental	3
34	Mantener y gestionar activamente la preservación de las quebradas, asumiendo y respetando las franjas de protección definidas por la ordenanza	físico ambiental		infraestructura	3
35	Respetar los resguardos legales existentes y futuros asociados al riesgo sísmico, de remoción en masa y de inundaciones, asumiendo recomendaciones legales y de expertos	físico ambiental		infraestructura	3
36	Generar un sistema de seguridad frente a incendios	físico ambiental		infraestructura	2
37	Generar un plan maestro que integre las soluciones a los problemas de infraestructura que tengan expresión territorial	físico ambiental		infraestructura	2

4.2.5 Propuesta de Objetivos Estratégicos Específicos para guiar la Elaboración de un Plan Estratégico

Posteriormente, el consultor propone, para validación posterior, los Objetivos Estratégicos Específicos que guiarán la elaboración de un Plan Estratégico en la perspectiva del cumplimiento del objetivo central que es la consolidación de Santa Sofía de Lo Cañas como una Comunidad de Hecho y de Derecho.

4.2.5.1 Consideraciones

Para proponer estos objetivos estratégicos, el consultor consideró los siguientes aspectos principales:

- Los lineamientos que surgieron del FODA, con máximo nivel de prioridad.
- La agrupación en función de dimensiones comunes de lineamientos estratégicos secundarios y de menor prioridad.
- Sin perjuicio de lo anterior, objetivos estratégicos que a juicio del consultor podrían ser relevantes en la perspectiva deseada.

4.2.5.2 Objetivos Propuestos

Los objetivos estratégicos específicos propuestos son:

1. Resolver de forma sustentable el problema de suministro de agua.
2. Proponer formas legales sobre la urbanización y la organización comunitaria que permitan la consolidación de Santa Sofía de Lo Cañas como una Comunidad de Derecho.
3. Consensuar un proyecto de acción ecológica comunitaria que permita la consolidación de Santa Sofía de Lo Cañas como una Comunidad Ecológica.
4. Mejorar de forma sustentable la infraestructura de Santa Sofía de Lo Cañas a través de un Plan Maestro de Infraestructura.
5. Resguardar el valor natural de Santa Sofía de Lo Cañas.
6. Fortalecer la cohesión y participación comunitaria.
7. Gestionar el riesgo de origen natural o antrópico.

4.3 Propuesta de Alternativas de Organización Comunitaria

En la perspectiva del cumplimiento de los distintos objetivos estratégicos específicos, surgió la necesidad de analizar la eficacia y pertinencia de la aplicación de distintos instrumentos legales que son analizados y considerados para la propuesta de alternativas de organización comunitaria de Santa Sofía de Lo Cañas, siempre en el sentido de consolidar este asentamiento como una comunidad ecológica de hecho y derecho.

Respecto de la normalización del régimen de propiedad, se analizaron los siguientes instrumentos: **(a)** Regularización de Loteos; **(b)** Copropiedad inmobiliaria.

En el sentido del fortalecimiento de las capacidades asociadas a la comunidad de vecinos se analizaron los siguientes instrumentos: **(a)** Juntas de Vecinos; **(b)** Comité de Adelanto; **(c)** Asociación de Propietarios; **(d)** nuevamente la Copropiedad inmobiliaria.

En la perspectiva de la solución de requerimientos específicos se analizaron los siguientes instrumentos: **(a)** Cooperativa; **(b)** Cierre de Calles y Pasajes; **(c)** Merced de Agua.

Finalmente, respecto de la necesidad de exigir legalmente condiciones normalizadas de uso de suelo y edificación, se analizaron los siguientes instrumentos: **(a)** nuevamente la Regularización de Loteos y; **(b)** Plano Seccional.

Lo anterior, sin perjuicio de la colaboración de la mayoría de estos instrumentos en varios de estos sentidos.

Cabe señalar que en algunos casos, como por ejemplo, la copropiedad inmobiliaria, inicialmente descartada por el consultor por considerar que no se cumplen las condiciones para proyectar su aplicación, fue incluida en el análisis a petición de los representantes de la comunidad.

Algunos de los instrumentos analizados están siendo actualmente aplicados y son plenamente vigente, como es el caso de la Junta de Vecinos de Santa Sofía de Lo Cañas y las Mercedes de Aguas de Quebrada del Medio y Agua de La Virgen.

4.3.1 Presentación de Instrumentos Legales

4.3.1.1 Regularización de Loteos

Esta figura se enmarca en la Ley N° 20.234 que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos irregulares y renueva su vigencia, así como también en las indicaciones realizadas por la División de Desarrollo Urbano del MINVU en la Circular n° 250.

Se encuentra dirigida a los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que al 25 de enero de 2012 no cuenten con recepción definitiva y que cumplan, además, con los siguientes requisitos:

- Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.
- Que no tengan recepción definitiva municipal, sea que se les haya otorgado o no permiso de urbanización.
- Que en más del 40% de los lotes resultantes del loteo existan residentes, si está ubicado dentro del radio urbano, o un 30% en los demás casos.
- Que las viviendas existentes en el loteo tengan una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento en promedio.
- Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo o de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, o en franjas con declaratoria de utilidad pública de acuerdo al instrumento de planificación territorial (de ser así, se podrá autorizar la regularización de loteos, siempre que se acompañe un estudio de riesgo que determine las acciones que deben ejecutarse para mitigarlo y

permitir su utilización, conforme a lo dispuesto en la normativa de urbanismo y construcciones).

- Que no existan reclamaciones pendientes al 31 de diciembre de 2006 ante la respectiva Dirección de Obras Municipales por incumplimiento de normas urbanísticas, lo cual será verificado por la misma Dirección.

4.3.1.2 Copropiedad Inmobiliaria

Esta figura se enmarca en la Ley n° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y se define, de acuerdo al artículo 1° de la misma como “La presente ley regula 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”.

En términos generales se trata de un régimen de propiedad inmueble en el cual coexisten tanto bienes comunes, como aquellos de cada propietario. La forma de acogerse a esta ley, es mediante la constitución de una asamblea, por parte de los copropietarios, quienes deben asistir personalmente o representados, formar un comité de administración, elegir un administrador, dictar un reglamento y abrir una cuenta bancaria exclusiva para la copropiedad.

4.3.1.3 Cooperativa

Esta figura se enmarca en la Ley n° 20.190 Ley General de Cooperativas, siendo definidas por el artículo n° 1 de este cuerpo legal, de la siguiente forma: “Para los fines de la presente ley son cooperativas las asociaciones que de conformidad con el principio de la ayuda mutua tienen por objeto mejorar las condiciones de vida de sus socios y presentan las siguientes características fundamentales:

- Los socios tienen iguales derechos y obligaciones, un solo voto por persona y su ingreso y retiro es voluntario.
- Deben distribuir el excedente correspondiente a operaciones con sus socios, a prorrata de aquéllas.
- Deben observar neutralidad política y religiosa, desarrollar actividades de educación cooperativa y procurar establecer entre ellas relaciones federativas e inter cooperativas”.

4.3.1.4 Asociación de Propietarios

Es una forma contractual civil, regida por el Código Civil.

4.3.1.5 Comité de Adelanto

Esta figura se encuentra enmarcada en la Ley n° 19.806 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, y se asocia a la figura de Organización Comunitaria Funcional, la cual, de acuerdo al artículo n°2 indica que “Para los efectos de esta ley, se entenderá por Organización comunitaria funcional: Aquella con personalidad jurídica y sin fines de lucro, que tenga por objeto representar y promover valores e intereses de la comunidad dentro del territorio de la comuna o agrupación de comunas respectiva”. No posee carácter territorial.

4.3.1.6 Junta de Vecinos

Esta figura se encuentra enmarcada en la Ley n°19.806 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, y se define en el artículo n°2 de la misma ley indicando que “Para los efectos de esta ley, se entenderá por Juntas de vecinos: Las organizaciones comunitarias de carácter territorial representativas de las personas que residen en una misma unidad vecinal y cuyo objeto es promover el desarrollo de la comunidad, defender los intereses y velar por los derechos de los vecinos y colaborar con las autoridades del Estado y de las municipalidades” sus funciones y atribuciones se encuentran indicadas en el artículo n° 42 y en lo general se trata de “Las juntas de vecinos tienen por objetivo promover la integración, la participación y el desarrollo de los habitantes de la unidad vecinal”

4.3.1.7 Plano Seccional

De acuerdo al Artículo n° 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones “En los casos en que, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales, en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc”.

Respecto a este artículo, la Ordenanza indica en el artículo 2.1.14 que “En los casos a que se refiere el inciso primero del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que para la aplicación del Plan Regulador Comunal se requiera de estudios más detallados, para fijar con exactitud los trazados y anchos de calle, la zonificación y el uso de suelo detallados, los terrenos afectos a expropiación u otras

disposiciones que afecten los espacios públicos, y en los casos a que se refiere el inciso tercero del mismo artículo, ello se hará mediante Planos Seccionales.”

4.3.1.8 Control de Acceso a Vías Públicas

De acuerdo a la Ley n° 20.499 del año 2011 que modifica el artículo n° 5 de la Ley Orgánica y Constitucional de Municipalidades se indica que “REGULA EL CIERRE DE CALLES Y PASAJES POR MOTIVOS DE SEGURIDAD CIUDADANA: Las municipalidades podrán autorizar, por un plazo de cinco años, el cierre o medidas de control de acceso a calles y pasajes, o a conjuntos habitacionales urbanos o rurales con una misma vía de acceso y salida, con el objeto de garantizar la seguridad de los vecinos. Dicha autorización requerirá el acuerdo del concejo respectivo. El plazo se entenderá prorrogado automáticamente por igual período, salvo resolución fundada en contrario de la municipalidad con acuerdo del concejo.”

4.3.1.9 Merced de Agua

Esta figura asociada a las Comunidades de Agua es un tipo de Organización de Usuarios de Agua definida esta última como “aquellas entidades reglamentadas en el Código de Aguas, y que tienen por objeto, administrar las fuentes de aguas y las obras a través de las cuales éstas son extraídas, captadas y/o conducidas”, de acuerdo al Artículo n° 186 del Código de Aguas “Si dos o más personas tienen derechos de aprovechamiento en las aguas de un mismo canal, embalse, o aprovechan las aguas de un mismo acuífero, podrán reglamentar la comunidad que existe como consecuencia de este hecho, constituirse en asociación de canalistas o en cualquier tipo de sociedad, con el objeto de tomar las aguas del caudal matriz, repartirlas entre los titulares de derechos, construir, explotar, conservar y mejorar las obras de captación, acueductos y otras que sean necesarias para su aprovechamiento.

En el caso de cauces naturales podrán organizarse como junta de vigilancia”. Más específicamente, “Las Comunidades de Aguas se pueden clasificar en Comunidades organizadas y no organizadas (Comunidad de Hecho).

Las Comunidades organizadas son aquellas que se formaron por el hecho que existían usuarios titulares de derechos en torno a una captación, conducción y distribución común que decidieron organizarse formalmente. En algún momento fue comunidad de hecho pero se formalizó y organizó mediante los trámites que indica la ley, mientras que la comunidad de hecho, o no organizada, es aquella que no ha formalizado su existencia. Se diferencia de la Comunidad Organizada en que no tiene atribuciones para imponer ciertos acuerdos en forma obligatoria a sus miembros.

Para que se entienda que la Comunidad de Aguas está organizada debe haberse:

- Constituido (Art. 187 y 188 del Código de Aguas).
- Registrado en la Dirección General de Aguas (Art. 196 del Código de Aguas), e Inscrito en el Registro de Aguas del Conservador de Bienes Raíces respectivo (Art. 196 del Código de Aguas)”¹.

4.3.2 Análisis y comparación de los instrumentos legales

A continuación se indica un cuadro de síntesis comparada de las formas legales analizadas, en la perspectiva de consolidar a Santa Sofía de Lo Cañas como una comunidad ecológica de hecho y derecho.

Cabe señalar que a juicio del consultor la posibilidad de aplicar los siguientes instrumentos: (a) Regularización de Loteos y (b) Copropiedad Inmobiliaria, depende de una interpretación legal especializada.

En una primera mirada, ambas alternativas serían inaplicables sin la manifestación de la voluntad explícita del loteador original, por cuanto las calles siguen siendo actualmente de su propiedad.

Luego, la ley n° 20.234 sobre Regularización de Loteos, se refiere a urbanizaciones generadas al margen del ordenamiento jurídico vigente, lo que en principio no es la situación de la subdivisión que originó Santa Sofía de Lo Cañas.

¹ Información extraída del sitio web del Centro del Agua para la Agricultura, Proyecto CORFO – Universidad de Concepción. Disponible en: http://www.centrodelagua.cl/sitio/comunidades_aguas.php

Tabla 4-4. Síntesis comparada de formas legales.

SÍNTESIS COMPARADA DE FORMAS LEGALES ANALIZADAS EN LA PERSPECTIVA DE CONSOLIDAR A SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS, COMO UNA COMUNIDAD ECOLÓGICA DE HECHO Y DERECHO										
Formas Legales Analizadas	Referencia	Estatus	Obligatoriedad para los vecinos / en el caso de optar por esta vía	Involucrados		Impactos			Pros y Contras	
				Origen iniciativa	Regula	Principal	Secundario	Específico	Principal Ventaja	Principal Desventaja
Regularización de loteo	Ley N° 20.234 y Circular Ord. N° 0232 DDU 250	Norma Urbana	Obligatorio	Vecinos	Municipio / MINVU	Territorial	Funcional	Infraestructura	Obliga al estado a la provisión de servicios urbanos	Generación de vialidad pública, provoca especulación, amenaza al valor natural (según vecinos), vigencia transitoria
Copropiedad Inmobiliaria	Ley n° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria	Asociación civil obligada por ley	Obligatorio	Vecinos	Municipio / MINVU	Territorial	Funcional	Comunidad	Promueve cohesión comunitaria, exige cumplimiento de reglamento interno	Requiere demostrar la existencia de bienes comunes (no es claro en el caso de SSLC)
Cooperativa	Ley n° 20.190 Ley General de Cooperativas	Empresa	Voluntario	Vecinos	Ministerio de Economía	Funcional	Territorial	Infraestructura	Posee dinámica empresarial	Involucra sólo a quienes estén dispuestos
Asociación de Propietarios	Código Civil	Asociación civil voluntaria	Voluntario	Vecinos	Ministerio de Justicia	Funcional	Territorial	Comunidad	Promueve la cohesión social en pos de objetivo funcional	Involucra sólo a quienes estén dispuestos, pocas facultades
Comité de Adelanto	Ley n° 19.806 sobre Juntas de Vecinos y demás	Organización comunitaria funcional	Voluntario	Vecinos y otros	Municipio	Funcional	Territorial	Comunidad	Promueve la cohesión social en pos de objetivo funcional	Involucra sólo a quienes estén dispuestos, pocas facultades

SÍNTESIS COMPARADA DE FORMAS LEGALES ANALIZADAS EN LA PERSPECTIVA DE CONSOLIDAR A SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS, COMO UNA COMUNIDAD ECOLÓGICA DE HECHO Y DERECHO										
Formas Legales Analizadas	Referencia	Estatus	Obligatoriedad para los vecinos / en el caso de optar por esta vía	Involucrados		Impactos			Pros y Contras	
				Origen iniciativa	Regula	Principal	Secundario	Específico	Principal Ventaja	Principal Desventaja
Junta de Vecinos	Organizaciones Comunitarias	Organización comunitaria territorial	Voluntario	Vecinos	Municipio	Territorial	Funcional	Comunidad	Carácter integral, promueve cohesión comunitaria	Pocas facultades en la perspectiva de lo que se requiere, poca participación
Seccional	L.G.U.C. y O.G.U.C.	Norma urbana	Obligatorio	Municipio	Municipio / MINVU	Territorial	Funcional	Normativa	Genera normas que deben ser cumplidas por todos	Difícil y demorosa tramitación
Control de acceso de vías Públicas	Ley n° 20.499 que modifica el artículo n° 5 de la Ley Orgánica y Constitucional de Municipalidades	norma urbana	Obligatorio	Vecinos	Municipio	Funcional	Territorial	Infraestructura	Simple y efectivo	Demasiado puntual, vigencia transitoria
Merced de Aguas	Código de Aguas	asociación civil voluntaria	Voluntario	Vecinos	DGA MOP	Funcional	Territorial	Infraestructura	Promueve la cohesión comunitaria en pos de objetivo funcional	Demasiado puntual, pocas facultades

En base a los instrumentos legales analizados, se realiza un cuadro que los relaciona con los objetivos estratégicos que provienen del Análisis FODA.

Tabla 4-5. Relación entre formas legales analizadas y objetivos estratégicos.

Relación entre formas legales analizadas y objetivos estratégicos		Objetivos estratégicos específicos						
		1	2	3	4	5	6	7
Formas legales analizadas	Referencia	Resolver de forma sustentable el problema de suministro de agua	Proponer formas legales sobre la urbanización y la organización comunitaria que permitan la consolidación de SSLC como una comunidad de "derecho"	Consensuar un proyecto de acción ecológica comunitaria que permita la consolidación de SSLC como una comunidad ecológica	Mejorar de forma sustentable la infraestructura de SSLC, a través de un plan maestro de infraestructura	Resguardar el valor natural de SSLC	Fortalecer la cohesión y participación comunitaria	Gestionar el riesgo de origen natural o antrópico
Regularización de loteo	Ley N° 20.234 y Circular Ord. N° 0232 DDU 250							
Copropiedad Inmobiliaria	Ley n° 19.537							
Cooperativa	Ley n° 20.190							
Asociación de Propietarios	Código Civil							
Comité de Adelanto	Ley n° 19.806							
Junta de Vecinos								
Seccional	L.G.U.C. y O.G.U.C.							
Control de acceso de vías Públicas	Ley n° 20.499							
Merced de Aguas	Código de aguas							

Simbología	
	Incide directamente
	Incide medianamente
	Incide levemente
	No incide

4.3.3 Propuestas de Alternativas de Organización

Estos instrumentos legales, tal como se analizó en el capítulo anterior, la mayoría de las veces no son excluyentes, es más, en algunos casos se potencian. Con el fin de orientar a la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas en el sentido de aprovechar instrumentos vigentes para resolver sus problemas más urgentes y para enfocarse en el objetivo general estratégico de constituir a Santa Sofía de Lo Cañas como una comunidad ecológica de hecho y derecho, proponemos para su posterior evaluación las siguientes combinaciones de instrumentos legales.

4.3.3.1 Alternativa 1.

“Copropiedad Inmobiliaria + Junta de Vecinos + Mercedes de Agua”

Esta alternativa supone, primero que todo, que el instrumento de la copropiedad es posible en virtud de la interpretación legal de la que disponen los vecinos, y que se reproduce al final de la descripción de las alternativas. Es plenamente compatible con la existencia y fortalecimiento de la Junta de Vecinos y con las Mercedes de Agua.

La Copropiedad tiene el mérito de operar sobre la base de un reglamento interno de carácter legal y obligatorio, a través del cual se podría generar normas urbanísticas y de gestión ambiental, que permitan desarrollar un proyecto ecológico integral y coherente con los objetivos estratégicos desarrollados en el presente informe.

Sin perjuicio del breve análisis sobre la posibilidad de aplicar legalmente la ley de Copropiedad Inmobiliaria que se reproduce al final de la descripción de las alternativas, cabe señalar que la inclusión en la copropiedad del propietario de las vías y loteador original, señor Manuel Rodríguez Osorio, que en virtud de una de las interpretaciones (las calles siguen siendo del loteador original) sería condición fundamental y en virtud de la otra tesis (las calles son propiedad de los dueños de los lotes) sería un hecho conveniente.

4.3.3.2 Alternativa 2

“Copropiedad Inmobiliaria + Junta de Vecinos + Mercedes de Agua + Cooperativa Funcional”

Esta alternativa mantiene las características anteriores. Adicionalmente, se podría reforzar la capacidad ejecutiva de la comunidad para resolver problemas funcionales específicos, como es la provisión de forma sustentable de agua. En efecto, la cooperativa es una empresa que actúa de forma eficiente, sobre todo, cuando sus socios comprueban voluntad y capacidad de pago.

4.3.3.3 Alternativa 3

“Junta de vecinos + Merced de Agua + Cooperativa específica + Plano Seccional”

Esta alternativa mantiene básicamente el estatus jurídico actual. El principal mecanismo para mantener la cohesión de la comunidad será la Junta de Vecinos, por lo que es vital su fortalecimiento. En el mismo sentido, se debiera considerar el fortalecimiento de las Mercedes de Agua.

La resolución de los problemas más importantes y urgentes de la comunidad, como por ejemplo el suministro de agua, se podría asociar a la creación de una empresa Cooperativa Funcional o Multifuncional.

En este caso, la suscripción a esta empresa no sería de carácter obligatorio como si es en el caso de la Copropiedad Inmobiliaria. Finalmente, se podría definir una base normativa mínima, orientada en el sentido de la gestión ambiental, a través de la propuesta de modificación del Plan Regulador Comunal en el sector específico de la Comunidad, esto es, la definición de un Plano Seccional.

4.3.3.4 Alternativa 4

“Regularización del loteo + Junta de Vecinos + Merced de Agua + Seccional + Control de Acceso”

Esta alternativa apuesta por la regularización del régimen de propiedad, por la vía de la regularización del loteo, en los términos referidos por la Ley n° 20.234, vigente hasta el 25 de Enero del 2015. Por consiguiente, implica la generación y cesión de vialidad pública en las actuales servidumbres de paso.

No obstante, gran parte de la comunidad reconoce en esta perspectiva, el riesgo de especulación inmobiliaria y de deterioro ambiental. Lo anterior podría ser atenuado por la vía de recurrir a la autorización del control de acceso de vías y pasajes, según lo dispuesto por la Ley n° 20.499.

Por otra parte, esta alternativa al igual que la alternativa 3, requiere con urgencia el fortalecimiento de las organizaciones comunitarias existentes, Junta de Vecinos y Mercedes de Agua.

Finalmente, se podría definir una base normativa mínima, orientada en el sentido de la gestión ambiental, a través de la propuesta de modificación del Plan Regulador Comunal en el sector específico de la Comunidad, esto es, la definición de un Plano Seccional.

4.3.3.5 Sobre Aplicación de Ley de Regularización de Loteos y Generación Copropiedad Inmobiliaria

a) Sobre la Viabilidad de la Aplicación de la Ley de Regularización de Loteos

A juicio del consultor y tal como se ha señalado anteriormente, la Ley 20.234 que “ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS”, no sería, en principio aplicable a este caso, ya que de acuerdo a lo señalado por el Director de Obras Municipales, esta ley tiene por objetivo transferir el dominio de los inmuebles ocupados por costumbre o entregados a los usuarios al margen de la legalidad, situación que no se cumple en este caso porque los interesados poseen sus dominios vigentes en virtud del Decreto Supremo DS N° 51 del 04.01.58 del Ministerio de Agricultura, que autorizó la subdivisión. Sin perjuicio de lo anterior, alternativa de acogerse a la ley n° 20.234 no se descartó por requerimiento de los propios vecinos de Santa Sofía de Lo Cañas, a la espera de un análisis legal, en profundidad y específico sobre el asunto.

A continuación se reproduce la opinión y recomendación del Director de Obras Municipales respecto a la aplicación de esta figura jurídica.

Por otro lado, agregar al este punto, que de acuerdo al inciso final del artículo 2° de la Ley N° 20.234, los loteos denominados irregulares, debe cumplir con la cesión de los espacios públicos, condición que puede ser cumplida en caso que el propietario de las vías – servidumbre, concurra a este actos de cesión.

“Los loteos irregulares que no reúnan los requisitos mencionados para su regularización deberán cumplir con las normativas que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza establecen sobre la materia, relativas, entre otros aspectos, a subdivisión, urbanización, loteo, cesiones de espacios públicos y cambio de uso de suelo, cuando corresponda.”(Inciso final, artículo 2°, Ley N° 20.234)

De otro lado, se solicita agregar que de acuerdo al artículo 11 de la misma Ley, los interesados pueden solicitar un pronunciamiento a la DDU del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 11.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley

b) Sobre la Viabilidad de la Aplicación de la Generación de una Copropiedad Inmobiliaria.

El principal requisito que debe cumplirse para la constitución de una Copropiedad Inmobiliaria es de acuerdo al artículo 1° de la Ley n° 19.537, el dominio del predio.

Artículo 1°.- La presente ley regula 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.

En el caso de Santa Sofía de Lo Cañas, una gran parte de los vecinos asumen que las calles, originalmente constituidas como servidumbres de paso de propiedad del loteador original, son precisamente ese bien común. El consultor se limita a presentar los principales argumentos a favor y en contra de esta interpretación, tal como se acordó con los propios vecinos.

b.1) Argumento en Contra:

Según el Director de Obras Municipales, las calles siguen siendo del loteador original y en ningún caso podrían ser consideradas como un bien común. Como respaldo, durante la etapa de recopilación de antecedentes, aporta la siguiente información: “El año 1958 se realizó en la comuna de La Florida una división del fundo Santa Sofía de lo Cañas en parcelas para uso forestal, aprobado por Decreto Supremo N° 51 del 04.01.58. Esta división quedó conformada por 186 parcelas y 22,68 ha., destinadas a caminos y calles cortafuegos. El propietario de los caminos y calles cortafuegos es Héctor Quiroga Córdova, loteador original, y quedaron grabados como servidumbre.

De acuerdo a lo anterior, la situación que se presenta se trataría de una servidumbre del tipo descrita en el Título XI, artículo 820 del Código Civil, del propietario loteador original a los parceleros. Quedando como predio sirviente el constituido por los caminos y calles cortafuegos y como predios dominantes las parcelas, según artículo 821 del CC que prescribe lo siguiente:

“Art. 821. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, pasiva.”

Finalmente, en orden de reforzar que la propiedad de los caminos corresponde al loteador original, a continuación se hace mención del informe del Servicio de Impuestos Internos de fecha 23.04.14 que en síntesis señala lo siguiente:

“LAS VIAS DE CIRCULACIÓN DE SANTA SOFÍA DE LO CAÑAS NO HAN SIDO TRANSFERIDAS, CEDIDAS NI RECEPCIONADAS COMO BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO, POR LO QUE SIGUEN SIENDO DE DOMINIO DEL LOTEADOR Y PARTE DEL ROL MATRIZ “6400-4”, DEL QUE SE DISGREGARON CADA UNO DE LOS PREDIOS DE LA PARCELACIÓN QUE ESTÁN ENROLADA DENTRO DE LA MANZANA “6950”.

b.2) Argumento a Favor:

Para fines de orientar el análisis de viabilidad que tiene la expectativa de los vecinos de constituirse como copropiedad inmobiliaria, cuya principal condición es la existencia de un bien común, es útil la interpretación Abogado Sr. Juan Carlos Valdivia, corredor y ex presidente de ACOP – Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios, respecto de la propiedad de los caminos constituidos sobre servidumbres de paso establecidas como requisito para la subdivisión de predios rústicos, DL N° 3.516, promulgado el año 1980; interpretación expresada como respuesta a una consulta en la revista de Propiedades del Mercurio, en la página 2 del día domingo 18 de Noviembre de 2012:

“Hay que distinguir dos situaciones distintas. La primera es respecto de la servidumbre que en el caso en cuestión se denomina servidumbre de tránsito. Este gravamen es exigido por el DL N° 3516 en todos los casos de loteos de estas parcelaciones. Además, según el artículo 822 del Código Civil, por tratarse de una servidumbre discontinua se adquiere un porcentaje de dominio conjunta e indivisiblemente con la compraventa e inscripción legal de la parcela. La segunda es respecto de los derechos en los espacios o bienes comunes que pertenecen a los comuneros en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirientes. Por tanto, en ambas situaciones, el loteador no es dueño ni de las servidumbres ni de los eventuales bienes comunes de la parcelación.”

Según el consultor, no habría que perder de vista que el argumento del abogado Juan Carlos Valdivia surge en consideración de loteos originados en el marco del Decreto de Ley n° 3.516, mientras que el argumento del Director de Obras Municipales se refieren específicamente al caso del loteo del fundo Santa Sofía de Lo Cañas originado mediante la división del fundo Santa Sofía de lo Cañas en parcelas para uso forestal. Podría que si bien vale la analogía, no se trate de situaciones legalmente comparables.

Adicionalmente, tampoco habría que descartar la posibilidad de que el loteador original y actual propietario, al menos de acuerdo a una de las dos tesis, esté dispuesto a participar voluntariamente en la constitución de la copropiedad inmobiliaria, cediendo a la comunidad la totalidad o parte de los lotes actualmente

correspondientes a las calles (o bien, pactando la transferencia del dominio). En tal caso no sería necesario recurrir a la tesis que asimila la situación de Santa Sofía de Lo Cañas a lo planteado por el abogado Juan Carlos Valdivia, respecto de subdivisiones desarrolladas en el marco del DL N° 3.516.

5 FUTUROS PASOS Y RECOMENDACIONES

5.1 Futuros pasos respecto del Plan Estratégico

- Validar, por parte de la Comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas, los objetivos estratégicos elaborados por el consultor en base al análisis estratégico desarrollado en talleres junto a la misma comunidad.
- Definir acciones específicas cuyo propósito sea la consecución de aquellos objetivos estratégicos, previamente validados. Estas acciones, en parte, se deducen de los 37 lineamientos estratégicos que surgieron a partir del taller análisis FODA citado en un capítulo anterior de este mismo informe.
- Priorizar estas acciones, evaluando su urgencia, así como también, la disponibilidad de recursos de carácter material y humano que permitan su implementación.
- Finalmente, se recomienda formular un Plan Estratégico, entendido como la planificación de un conjunto de acciones, las que programadas en función de los recursos, capacidades y plazos, permitan la consecución de los objetivos estratégicos. Además, como medida de resguardo y eficacia del Plan, se recomienda la implementación de un mecanismo para su monitoreo, el cual en base a indicadores de gestión, e indicadores específicos asociados a las acciones del Plan, verifiquen su estado de avance, permitiendo la posibilidad de tomar decisiones respecto a la capacidad de revertir errores y aprovechar oportunidades. En tal sentido, pudiera ser recomendable asesoría técnica especializada.

5.2 Recomendaciones

- A juicio del consultor, a pesar que la comunidad no lo reconoce como un asunto prioritario, se considera clave la definición de un Proyecto Ecológico en el marco del cual se promuevan: (a) Prácticas Ecológicas individuales y comunitarias; (b) Desarrollo de sociedades y convenios de cooperación; (c) Desarrollo de reglamentos, acuerdos y compromisos; (d) Gestión de recursos; entre otros. Al mismo tiempo, se recomienda la definición de un Plan Maestro de Infraestructura que permitirá definir la dimensión física del proyecto

ecológico. Cabe señalar que el desarrollo de un proyecto ecológico y en particular de un plan maestro, son desafíos que se podrían abordar sin mayores costos, a través de convenios con instituciones de educación superior u otras.

- Respecto del fortalecimiento de la organización comunitaria, la comunidad de Santa Sofía de Lo Cañas deberá resolver sobre el mix o combinación de instrumentos legales que aplicarán, en la perspectiva de encontrar solución a sus problemas más urgentes y de implementar el plan estratégico enunciado en el presente documento. En lo inmediato, se recomienda dilucidar la controversia sobre la interpretación legal asociada a la viabilidad de la constitución de una Copropiedad Inmobiliaria.
- Sin perjuicio de todo lo anterior, a juicio del consultor es evidente que faltan instancias y mecanismos para la comunicación interna y para la resolución de controversias y conflictos. La experiencia obtenida en el contexto del presente estudio, a través del desarrollo de talleres y reuniones colectivas, permiten asegurar que cuando existe voluntad de diálogo y una planificación adecuada, es posible vislumbrar acciones validadas de forma colectiva. El consultor recomienda asesoría técnica especializada en el ámbito de las comunicaciones.

6 REFERENCIA DE CONSULTORES

A continuación se indica el equipo de trabajo urbano de INDUAMERICANA que elaboró el presente documento.

6.1 Marcelo Reyes – Arquitecto

Arq. Marcelo Reyes, Universidad Católica de Chile. Magister (c) en Educación, con mención en pedagogía e investigación universitaria, U. Central. Con amplia experiencia en Planificación, Gestión y Diseño Urbano. Estuvo a cargo de Gestión Inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento de Santiago; fue Gerente del proyecto Anillo Interior de Santiago y Coordinador del proyecto Ribera Norte del Río Biobío, entre otros. Más de 15 años de carrera académica, con docencia en pre y post grado, investigación y gestión universitaria. Actualmente es Coordinador de la Línea de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Paisaje, U. Central, profesor de urbanismo y gestión urbana, de taller de diseño urbano y de proyecto de título.

6.2 Cristian Quezada, Doctor y Máster en Filosofía

Cristián Quezada R., Doctor y Máster en Filosofía, Universidad de Chile, Máster en Comunicación Social, Universidad de Chile, Ingeniero Comercial de la Universidad de Santiago de Chile. Socio fundador y Lifecoach de Milaguas Lifecoaching. Docente en diversas instituciones de Educación Superior (Universidad Diego Portales, Uniacc, Universidad de Chile y DuocUC). Amplia experiencia en proyectos y asesorías.

6.3 Leonardo Cortés- Magister en Desarrollo Urbano

Arq. Leonardo Cortés Estay, Universidad Católica de Valparaíso. Magister en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile. Arquitecto con experiencia en investigación en el área de los estudios urbanos. Docente de la Línea de Urbanismo, Teoría y Taller de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Paisaje, U. Central.

FIN DEL DOCUMENTO