

Gobernanza interna y desilusión en edificios de Santiago^[1]

Internal Governance and
Disillusionment in Santiago's
Buildings

Governança interna e
desilusão em edifícios de
Santiago

Gouvernance interne
et désillusion dans les
immeubles de Santiago

Fuente: Autoría propia

PUBLICACIÓN ANTICIPADA EN LÍNEA:

El Comité Editorial de la Revista Bitácora Urbano Territorial aprobó este artículo para publicación según los veredictos emitidos por los pares evaluadores.

Se publica anticipadamente en versión PDF de forma provisional con base en la última versión electrónica del artículo. Siéntase libre de descargar, usar, distribuir y citar esta versión preliminar tal y como lo indicamos, pero recuerde que la versión final puede ser diferente.

Paginación por definir

Autores

Vicente Yáñez Garrido

The University of Manchester
vyanezgarrido@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-7673-2692>

Gabriel Espinoza Rivera

gespinozarivera@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-0423-3915>

Recibido: 01/09/2025

Aprobado: 23/02/2026

Cómo citar este artículo:

Yáñez Garrido, V. & Espinoza Rivera, G. (2026).
Gobernanza interna y desilusión en edificios
de Santiago. Bitácora Urbano Territorial, 36(1):
XX-XX.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v36n1.122530>

[1] Datos del artículo proceden de una tesis doctoral en antropología social en la Universidad de Manchester, Reino Unido. Investigación doctoral financiada por la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID)/Programa DOCTORADO BECAS-CHILE/2020 – 72210348.

Resumen

Este artículo examina los desafíos de la gobernanza interna y los afectos emergentes en torno a las experiencias de gestión en condominios verticales sujetos a dinámicas de inversión inmobiliaria en Santiago de Chile. Ante la configuración del condominio vertical como objeto de inversión, nos preguntamos: ¿qué experiencias de gobernanza interna atraviesan los miembros de las comunidades de edificio? A partir de un trabajo etnográfico de un año en el sector de Santa Isabel, identificamos una serie de dificultades que enfrentan las comunidades en la administración y el gobierno de sus edificios. Sobre esta base, analizamos los efectos de dichas formas de gobernanza y su impacto emocional en los residentes, quienes experimentan profundos sentimientos de desilusión frente al habitar vertical. Concluimos con una reflexión sobre la habitabilidad y la sostenibilidad temporal de la vivienda vertical en el contexto de la financiarización.

Palabras claves: vivienda, gobernanza, afectividad

Autores

Vicente Yáñez Garrido

Doctor en Antropología Social por la Universidad de Mánchester, Reino Unido, y Máster en Antropologías Latinoamericanas por la Universidad Alberto Hurtado, Chile. Sus temas de investigación giran en torno a la etnografía urbana, los estudios barriales y, actualmente, la cotidianeidad en la residencia en altura frente a procesos de verticalización.

Gabriel Espinoza Rivera

Sociólogo (B.A.), magíster en antropología (M.A.) Su investigación aborda desarrollo infraestructural, teoría del Estado y asuntos urbanos tanto en Sudamérica como en Norteamérica. Ha publicado en *Political Geography*, *City* y *Revista de Urbanismo*, entre otros. Reside en Pittsburgh, Pennsylvania, USA.

Abstract

This article examines the challenges of internal governance and emerging issues surrounding the administration of high-rise condominiums subject to real estate investment dynamics in Santiago, Chile. In the context of the vertical condominium being treated as an investment asset, we pose the question: What forms of internal governance do building communities experience? Based on a one-year ethnographic study in the Santa Isabel district, this article identifies a series of difficulties that communities encounter in the governance and administration of their buildings. We then analyze the effects of these governance practices and their emotional impact on residents, who experience profound disillusionment with vertical living. Lastly, we reflect on the habitability and temporal sustainability of vertical housing in the context of financialization.

Keywords: housing, governance, affectivity

Résumé

Cet article examine les défis de la gouvernance interne et les affects émergents liés aux expériences de gestion dans les copropriétés verticales soumises aux dynamiques d'investissement immobilier à Santiago du Chili. Face à la configuration de la copropriété verticale comme objet d'investissement, nous nous demandons : quelles formes de gouvernance interne vivent les communautés résidentielles ? À partir d'une enquête ethnographique d'un an menée dans le quartier de Santa Isabel, nous identifions une série de difficultés auxquelles les communautés sont confrontées dans l'administration et la gouvernance de leurs immeubles. Sur cette base, nous analysons les effets de ces pratiques de gouvernance et leur impact émotionnel sur les résidents, qui éprouvent de profonds sentiments de désillusion face à l'habitat vertical. Nous concluons par une réflexion sur l'habitabilité et la durabilité temporelle du logement vertical dans le contexte de la financiarisation.

Mots-clés : logement, gouvernance, affectivité

Resumo

Este artigo examina os desafios da governança interna e os afetos emergentes em torno das experiências de gestão em condomínios verticais sujeitos às dinâmicas de investimento imobiliário em Santiago, Chile. Diante da configuração do condomínio vertical como objeto de investimento, perguntamos: que formas de governança interna vivenciam as comunidades de edifício? Com base em um trabalho etnográfico de um ano realizado no bairro de Santa Isabel, identificamos uma série de dificuldades enfrentadas pelas comunidades na administração e na governança de seus edifícios. A partir disso, analisamos os efeitos dessas práticas de governança e seu impacto emocional nos moradores, que experimentam profundos sentimentos de desilusão com a moradia vertical. Concluímos com uma reflexão sobre a habitabilidade e a sustentabilidade temporal da habitação vertical no contexto da financeirização.

Palavras-chave: habitação, governança, afetividade



Gobernanza interna y desilusión en edificios de Santiago.

Introducción

A partir del caso de la condominización en Santiago de Chile, en este artículo exploramos los desafíos y problemáticas derivados de la gobernanza de un condominio en altura (Treffers & Lippert, 2020), prestando atención a las dimensiones afectivas de los residentes y poniendo de manifiesto la desilusión hacia la etopolítica como elemento constitutivo de la gobernanza interna de los condominios (Flint, 2003; Reid et al., 2017). La etopolítica, como racionalidad gubernamental basada en la formación del sujeto consumidor, impregna la privatización de la vivienda y presupone una subjetividad capaz de autorregularse y de responsabilizarse de sus obligaciones morales con la comunidad a la que pertenece.

La financiarización de la vivienda como fenómeno global, y sus variadas manifestaciones locales, va cobrando un creciente interés académico (Aalbers, 2017). La propagación descontrolada de la comodificación en el ámbito urbano ha suscitado interrogantes sobre el futuro de las ciudades ante un desarrollo impulsado por su valor de cambio más que por su uso, sacrificando la propia habitabilidad del espacio residencial. Muchas veces, este proceso viene acompañado de una condominización, es decir, la transformación de los regímenes de tenencia de la vivienda a modelos de propiedad compartida mediante la conversión o construcción de condominios (Lippert, 2019). Contemporáneamente, al igual que en Australia, Canadá o Estados Unidos, la proliferación de condominios en Chile y otros países sudamericanos adquiere la tipología de edificios en altura, a la conquista de áreas céntricas. Fruto de las políticas neoliberales, la comuna de Santiago ha sido pionera en esta tendencia, con la propagación a gran escala de condominios verticales densos e hiperdensos (Rojas Symmes et al., 2023). No obstante, la expansión de los condominios no solo es una expresión física. También implica un conjunto de conocimientos, prácticas, marcos legales y nuevos actores que conforman este paisaje residencial.

A partir del caso de la condominización en Santiago de Chile, en este artículo exploramos los desafíos y problemáticas derivados de la gobernanza de un condominio en altura (Treffers & Lippert, 2020), prestando atención a las dimensiones afectivas de los residentes y poniendo de manifiesto la desilusión hacia la etopolítica como elemento constitutivo de la gobernanza interna de los condominios (Flint, 2003; Reid et al., 2017). La etopolítica, como racionalidad gubernamental basada en la formación del sujeto consumidor, impregna la privatización de la vivienda y presupone una subjetividad capaz de autorregularse y de responsabilizarse de sus obligaciones morales con la comunidad a la que pertenece (Flint, 2003; McGuirk & Dowling, 2011). No obstante, en un contexto en el que los condominios están sujetos a lógicas especulativas, ¿qué tan plausible es este marco? Basándonos en una investigación etnográfica sobre la vida interna de los edificios del barrio densificado de Santa Isabel, en este artículo ponemos de manifiesto diferentes escenarios en los que, en consonancia con la literatura, la gobernanza interna de los condominios exhibe un carácter ficcional (Treffers y Lippert, 2020). Las complicaciones de la gobernanza se experimentan como una forma de precarización habitacional que no solo se manifiesta en las dificultades de gobierno, sino también en el deterioro material y social de los edificios. Finalmente, demostraremos cómo el conjunto de estos eventos va configurando la experiencia del habitar en altura, generando un sentimiento de desilusión que pone en tela de juicio la posibilidad de habitar a largo plazo en un condominio en altura denso.

A continuación, el artículo profundiza en el caso del centro de Santiago y, posteriormente, se centra en la gobernanza interna. Luego, definimos el marco desde los afectos. Después de la metodología, los apartados empíricos se dividen en revisión de diversos eventos que definen las dificultades en la gobernanza interna e investigación de la experiencia afectiva como decepción de la vida en edificios. Se cierra con conclusiones.

Santiago de Chile en la Financiarización

La neoliberalización de Santiago de Chile se ha materializado mediante la configuración de una ciudad desigual, marcada por acentuados procesos de segregación y fragmentación, por sus abruptos contrastes de desarrollo infraestructural, así como por el reciente aumento de la vivienda informal. En este perfil de ciudad neoliberal, la verticalización de las zonas acomodadas y céntricas suele citarse como una de sus características más distintivas (Garretón, 2017). Desde hace tres décadas, el desarrollo inmobiliario en altura de la comuna de Santiago, así como de los anillos pericentrales de la capital, ha cosechado una amplia atención y crítica debido a su intensidad y magnitud espacial, definidas como una expresión de una gentrificación promovida por el Estado (López-Morales, 2011). Esta forma de urbanización, impulsada por promotores inmobiliarios, se ha traducido en la construcción de complejos residenciales de alta densidad poblacional (Rojas Symmes et al., 2023). Si bien la verticalización en Chile ha llegado a sectores pericentrales e incluso más allá de Santiago (Vergara-Perucich y Boano, 2024), nos centraremos específicamente en el caso de la comuna de Santiago, comuna epónima de la ciudad, donde la edificación en altura y la financiarización han estado estrechamente ligadas y cuyo modelo urbano se ha replicado en otras comunas pericéntricas.

La renovación residencial del centro de Santiago, hoy poblado de diferentes tipologías de condominios verticales, es el resultado de la aplicación de políticas integrales de recuperación urbana durante las décadas de los ochenta y noventa, orientadas a revertir una prolongada tendencia al desplome habitacional en el transcurso de la segunda mitad del siglo XX (Contreras, 2011). El Municipio de Santiago llevó a cabo una serie de esfuerzos en este sentido, en consonancia con las políticas de vivienda nacionales, principalmente con la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979. Mediante la creación de entidades facilitadoras, como la Corporación por el Desarrollo de Santiago (CORDESAN), la implementación de políticas de ayuda a la compra, como el Subsidio de Renovación Urbana (SRU), y la liberalización de los instrumentos de regulación constructiva (el Plan Regulador Comunal), los organismos gubernamentales locales generaron un entorno propicio para fomentar la construcción de viviendas con la participación del sector privado (Contreras, 2011). Entrados al nuevo milenio, fueron ejecutándose calibraciones específicas con el objeto de incentivar la inversión inmobiliaria, propiciando un boom constructivo que se extendió por distintos sectores de la comuna en la década de 2000, hasta que, en la década de 2010, se ajustó nuevamente la zonificación con el objetivo de disminuir las alturas de construcción. En cualquier caso, el resultado fue una geografía fragmentada, bajo un plan urbano que operó sin un orden armónico (Contreras, 2011).

Brain (2023) clasifica las distintas etapas de la verticalización residencial de acuerdo a la evolución de los regímenes de propiedad: mientras que en la década de los noventa (la primera década de la democracia postdictadura) la producción de viviendas en altura se orientaba a un mercado de compradores para residir en edificios de mediana densidad, a principios de los dos mil la commodificación de la vivienda se hizo más patente, con edificios que cada vez estaban más sujetos a lógicas especulativas. Esto se hizo manifiesto en los atributos materiales, como el aumento de la densidad, la repetición de diseños exitosos en el mercado y la disminución de la calidad constructiva (Vergara-Perucich y Boano, 2024). Asimismo, se produjo un cambio en la orientación de la oferta, que pasó a dirigirse a inversores para capitalizar el alquiler de apartamentos mediante la renta (Brain, 2023). Según Rojas Symmes et al. (2023), los niveles de densidad de los modelos de edificios construidos en Santiago, Estación Central y otras comunas pericentrales presentan elevados índices de precarización habitacional, en función de la densidad de habitantes por espacio construido. Con torres que alcanzan los 20 o 30 pisos, dotadas de decenas de departamentos por planta y con espacios internos limitados, es posible vislumbrar la aplicación de la lógica de maximización del retorno del capital por medio de la mayor explotación del volumen posible. Entre 2010 y la actualidad, los edificios para la renta se han popularizado en la capital, dando cuenta de una evolución en el modelo de explotación del suelo de carácter rentista (Rojas Symmes et al., 2023; Brain, 2023, 2025).

En términos demográficos, la condominización vertical de Santiago ha venido acompañada de una composición poblacional compleja, con nuevos perfiles residenciales (Brain, 2025). En los edificios destinados a la inversión, los condominios están formados por una mezcla de propietarios-inversores, propietarios residentes y arrendatarios, que constituyen la gran mayoría de los residentes (Brain, 2023, 2025). Los nuevos edificios de alquiler están formados por inquilinos, mientras que la propiedad completa de un edificio está en manos de inversores inmobiliarios corporativos. En lo que respecta a los residentes, Brain (2023, 2025) documenta la existencia de una clase media heterogénea y, sobre todo, con vulnerabilidad económica. Esta clase media arrendataria está compuesta por profesionales, estudiantes y empleados de diversos sectores que no cuentan con seguridad financiera, independientemente de sus cualificaciones. En la actualidad, esta población se ha diversificado aún más con el arribo a gran escala de migrantes latinoamericanos, principalmente de Venezuela, quienes constituyen una proporción notable de la población arrendataria de edificios en el centro capitalino.

Condominios y Experiencias de Autogobierno

Existe una amplia tradición en el estudio en torno a experiencias de gobernanza desde que los conjuntos de propiedad compartida se han popularizado en el mundo, tomados como una expresión de la neoliberalización urbana, al dispersarse el gobierno urbano hacia la esfera privada. Para Flint (2003), en este proceso se configura una ‘etopolítica’ en la cual los ciudadanos se gobiernan en función de una ‘comunidad’ a la que pertenecen, en este caso, como consumidores de una propiedad compartida. Dicha experiencia resuena con el concepto de comunidad (*gemeinschaft*) que Ferdinand Tönnies (1988) describiera en el siglo XIX. Es decir, la comunidad como un espacio donde reina la homogeneidad valórica, creando un marco regulador que provee de autonomía decisional a un grupo en relación con otras comunidades o frente al Estado.

Esta forma de gobernanza dispersa involucra la generación de un campo moral, en el cual, mediante tecnologías de gobierno (leyes, estatutos), se prescriben expectativas de conducta de una ciudadanía responsable de sus modos de vida, y de un sujeto moral que satisfaga las necesidades de autogobierno comunitario mediante valores y sentidos compartidos (Flint, 2003). En Chile, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 21.442 establece las bases que regulan la administración, normas de convivencia, obligaciones y definiciones de condominios en el país. Esta ley resultó ser una actualización de su ley predecesora, la ley 19.537 establecida en 1997. Este cambio en la ley se ejecutó durante el trabajo a mitad del trabajo de campo de esta investigación, por lo que las actualizaciones de la nueva ley no pudieron ser apreciadas.

En este marco, una vertiente investigativa se ha dedicado a explorar empíricamente el modo en que miembros de un condominio se articulan para gobernar un condominio, analizando prácticas y formación de subjetividades ancladas contractualmente a su determinado marco legislativo (McGuirk & Downling, 2011; Power, 2015; Reid et al., 2017; Treffers & Lippert, 2020). Power (2015), con base en un trabajo en Australia, da cuenta del modo en que las relaciones entre vecinos en conjuntos de copropiedad adoptan una naturaleza contractual antes que ‘socialmente inflitada’, determinada por los estatutos que norman el interior, como en la materialidad del espacio residencial. Reid et al. (2017), también basados en Australia, arrojan luz sobre los conflictos de poder en el despliegue de la gobernanza, analizando problemas de apatía entre los miembros, desinterés comunitario o la marginación de arrendatarios en la participación del gobierno interno.

En efecto, este conjunto de investigaciones tiende a evidenciar las problemáticas asociadas a la gobernanza. En un análisis de condominios Nueva York y Toronto, Treffers y Lippert (2020) evidencian una serie de conflictos, desde la falta de conocimientos técnicos de sus participantes, diferencias en torno a valores esperados, apatía, desinterés, hasta fraudes, que forman parte de las experiencias de gobernanza interna, razón por la cual los autores cuestionan el asidero real de la presuposición de autogobernanza, concluyendo que “condo as a self-governing community assumed in statutes and related regulations and reforms is becoming increasingly fictional” (2020, p. 1026). En ese sentido, a dificultades constantes de la gobernanza interna, como el desinterés colectivo, se van sumando otras condicionantes contingenciales que dificultan la ejecución del autogobierno.

En cuanto al caso chileno, existe un creciente interés por conocer la configuración de este modelo de gobierno urbano. Por un lado, Vergara-Vidal (2021) examina la serie de arreglos asociativos (marcos legales, dispositivos de control) a partir de los cuales se establecen regímenes de socialidad en comunidades de edificios. Por otro lado, Rojas Symmes (2022) analiza el modelo de gobernanza interna de edificios de renta y precarizados en Estación Central, revelando el carácter panóptico de su gobierno, jerárquico, acaparado por los cuerpos propietarios-inversores, y altamente fundado en la vigilancia y el castigo, a través del cual se conforma un ambiente opresivo para la mayoría de los residentes arrendatarios. Retomando las observaciones de Treffers y Lippert (2020), en este artículo ampliamos estos hallazgos, arrojando luz sobre distintos desafíos que encontramos en edificios del centro de Santiago sujetos a dinámicas de inversión.

Precariedad y Arquitectura

En el estudio de la financiarización de la vivienda en Chile, la precarización de la habitabilidad va de la mano de los afectos que organizan la vida política de los inquilinos. En el nexo entre lo urbano y las condiciones de gobernanza, Campbell y Laheji (2021) exploran el estado de la cuestión a nivel global, dejando en claro que la financiarización de la vida que estructura el mundo urbano incrementa las formas de desposesión y arrincona la capacidad de colectivizar el malestar como respuesta.

En términos teóricos, Berlant (2011) y Povinelli (2011) aparecen como figuras cruciales para entender las formas de vivir y reproducir la vida en un contexto de precarización. Povinelli (2011) presenta el concepto de ‘economías del abandono’, ofreciendo una interpretación de las ‘prácticas’ desarrolladas por las personas, en las que la

solidaridad y la resistencia se convierten en elementos clave ante la ausencia de visiones políticas concretas sobre el futuro y el desarrollo. Por su parte, Berlant (2011) ve que la desazón y la renuncia a mejorar las condiciones de vida, y la falta de alternativas identificadas por los habitantes de estos mundos precarios, son un síntoma de nuestra época. Sin embargo, para Povinelli, la agencia no se pierde, ya que los proyectos sociales son siempre contingentes y se basan en experiencias dispares. En el contexto de la precariedad como forma de gobernanza Lorey (2014) advierte que la racionalidad neoliberal (responsable de este proceso de disminución de certitudes, bienestar y calidad de vida) no ha sido simplemente aceptada por las personas que la habitan, lo que implica un nivel de agencia por parte de las personas que se ven afectadas por ella: los inquilinos en edificios hiper-financiarizados no son sujetos pasivos, sino que están condicionados material y políticamente para organizar sus vidas bajo esta lógica. Para Ahmed (2013) los afectos movilizan a las personas afectadas, y ahí es donde acción social y emociones se co-constituyen.

Particularmente, las condiciones materiales de los lugares tienen un efecto que, como se ha observado en distintas ciudades de Sudamérica (Vaccotti, 2017) y en el norte global (Bartram, 2023), influyen tanto el bienestar físico como mental de sus habitantes, generando respuestas como la ansiedad o el malestar generalizado. En las condiciones que exploramos en este artículo, la relación entre las formas de gobernanza y las condiciones materiales de los edificios (en altura, pequeños, ruidosos y en mal estado) comienza a generar un ambiente que impone determinadas emociones en los habitantes del inmueble. De lo anterior, Bartram (2023) explora cómo las relaciones entre inspectores urbanos y arrendatarios o dueños de casas en Chicago se negocian en las ideas y afectos que los segundos despiertan en los primeros. Los inspectores se ven 'afectados' por la empatía, pena o rabia con la persona de la vivienda inspeccionada, y la decisión de multar o no a una persona se sustenta en estos criterios. En nuestro estudio, la relación interpersonal muestra la importancia de lo discreto en la creación de excepciones a la norma.

En este sentido, seguimos la línea propuesta por Krafft y Adey (2008), reconociendo y evidenciando que la precariedad habitacional es una base estructural en nuestro estudio, quienes identifican a los edificios como experimentados y vividos a través de las dinámicas dadas entre lo material, técnico, y las relaciones sociomateriales: lugar en el que los afectos y lo político tienen su rol en el habitar

Metodología

La evidencia presentada en este artículo forma parte de una investigación de carácter etnográfico, orientada a examinar las dinámicas sociales internas sostenidas en edificios del actual proceso de densificación urbana de Santiago. Santa Isabel ha sido objeto de numerosos estudios, al ser una de las zonas de la capital chilena con mayores índices de construcción en altura (López-Morales, 2011; Brain, 2025). La investigación se centró en edificios construidos en el marco de las políticas de renovación urbana de la Municipalidad de Santiago, abarcando torres de inversión, edificios para renta y en menor medida edificios para vivir. La mayor parte de su población es joven y arrendataria, con variados perfiles profesionales, además de una presencia notable de población inmigrante venezolana (Brain, 2025). Como Brain señala (2025), la población de los edificios de Santiago está caracterizada por una clase media con inestabilidad económica, habiendo desde perfiles más consolidados de clase media hasta una mayor presencia de residentes sufriendo inestabilidad financiera.

El arriendo promedio de departamentos en el Gran Santiago (excluyendo el barrio oriente) alcanzó los \$376,000 CLP (aproximadamente 440 USD) en 2026, según la Cámara Chilena de la Construcción y el informe trimestral de Mercado Libre-Portal Inmobiliario (2025). Durante nuestro trabajo de campo (2022-2023), los precios oscilaron entre 250,000 y 280,000 CLP, ligeramente por debajo del salario mínimo vigente (320,000 CLP). Ahora bien, en el área de estudio concreta, dentro de la comuna de Santiago, los arrendamientos fueron un 20.75 % superiores a la media del Gran Santiago en el periodo 2020-2021. En 2021, un departamento de 42 m² costaba alrededor de 11 UF (319,763 CLP), equivalente al 99% del salario mínimo. Es notable que un 9% de la oferta de alquiler de Santiago se concentraba en esta zona.

El trabajo de campo se centró fundamentalmente en un condominio en altura pseudonimizado como Torre Centro, lugar en el que se residió durante un año, entre comienzos de 2022 y 2023. Durante ese tiempo, se entrevistó a 23 residentes y propietarios no residentes, además de celebrar un grupo de discusión con habitantes. Adicionalmente, se conversó cotidianamente y se llevaron a cabo más de 10 entrevistas con trabajadores del edificio. Del mismo modo, la investigación incluyó entrevistas en profundidad con 21 residentes de otros 17 edificios similares, con el objetivo de ampliar la perspectiva sobre las experiencias de gobernanza y de convivencia en edificios. La Figura 2 ilustra la forma y diseño de los edificios que formaron parte del estudio.

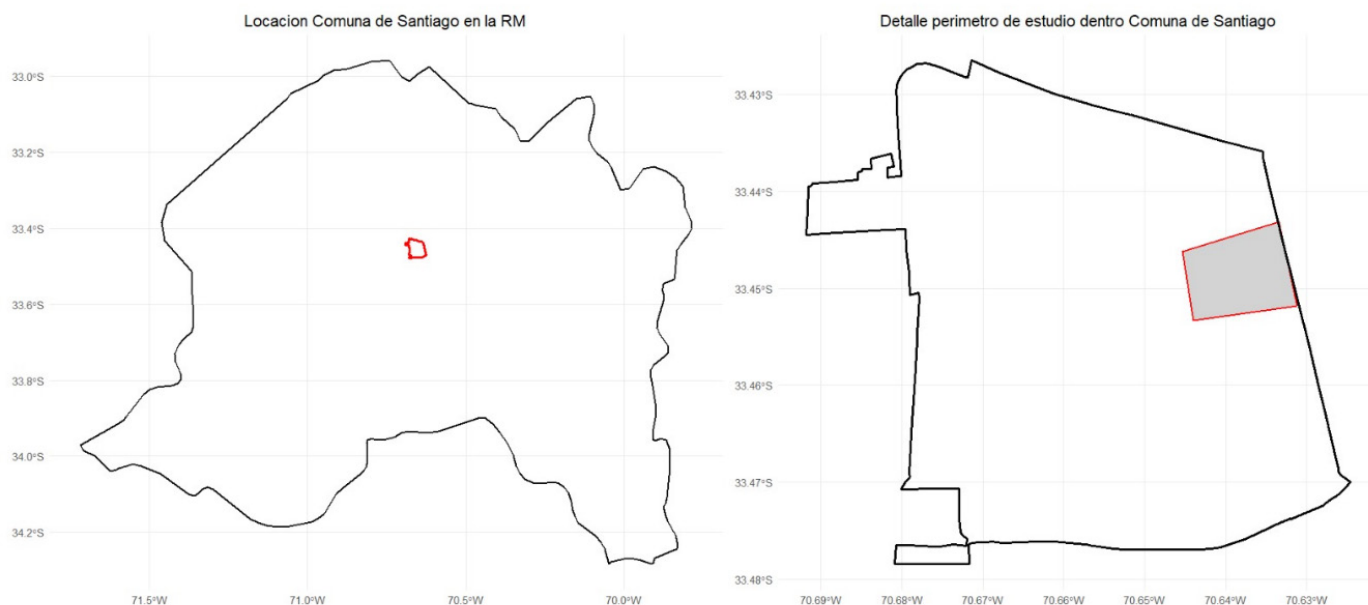


Figura 1. Mapa ubicación Municipalidad de Santiago en la Región Metropolitana (izquierda) y ubicación de Santa Isabel en Municipalidad de Santiago (derecha)
Fuente: Elaboración propia.



Figura 2. Paisaje residencial de Santa Isabel
Fuente: Elaboración propia.

Edificio	Año	Pisos	Departamentos	Tipo	Interlocutores
Torre Centro	2008	25	262	Inversión	Rodrigo, Javiera, Francica
Edificio Carmen	2011	29	198	Inversión	Fabiola
Condominio Santiago	2017	12	250	Inversión	Pablo
Condominio Vista	2008	25	520	Inversión	Pamela

Tabla 1. Tabla de casos examinados
Fuente: Elaboración propia.

El perfil de los participantes fue variado, con una distribución equitativa por género, siendo la mayoría personas de entre veinte y cuarenta años. Participaron más arrendatarios que propietarios y predominaron participantes chilenos, seguidos por venezolanos.

En el marco de la investigación, los resultados aquí presentados se centran en desentrañar una serie de factores que complican la autogobernanza de un condominio en altura, para luego examinar sus repercusiones afectivas. Para ello, el artículo se centra en cuatro casos, correspondientes a cuatro edificios con experiencias de gobernanza similares; así también, con semejanzas en el modelo de oferta, la cantidad de apartamentos y pequeñas variaciones en el número de pisos y el año de construcción. A ello se suman declaraciones de un servidor público encargado de atender requerimientos de comunidades de condominios verticales en Santiago. En el siguiente cuadro (ver Tabla 1) se caracterizan los cuatro casos que sustentan el relato en la sección de resultados, junto con los interlocutores correspondientes que forman parte de los resultados expuestos.

Prácticas Abusivas y su Repercusión Material

“En resumen, todo en este edificio está peor” (Francisca, comunicación personal, 2022), exclamó Francisca, una de las pocas propietarias que aun resude en Torre Centro. En el momento de nuestra entrevista, el edificio venía de pasar por una serie de reparaciones tras un bloqueo en el sistema de tuberías, causado por el desecho de sólidos por el drenaje. Un andamio ocupaba parte del vestíbulo de dos plantas, y los técnicos acudían con frecuencia para realizar los trabajos. El episodio ya era conocido por quienes llevaban tiempo morando allí. Javiera, conserje del edificio durante casi diez años, explicaba:

Hasta ahora no había sido tan constante, pero hace uno o dos años esto era terrible. Se nos reventaban las llaves a cada momento. Cañerías, codos, agua caliente, agua fría...

Incontables cantidades de eventos todos los días y todas las semanas. (Javiera, comunicación personal, 2022)

La frágil ecología de un edificio en altura resurgía constantemente en la vida cotidiana. Estas huellas materiales reflejaban un autogobierno alejado de su ejecución efectiva. En este trabajo, la hipótesis sobre el carácter ficcional del autogobierno se hace patente (Treffers & Lippert, 2020), las problemáticas constantes en el gobierno de propiedades conjuntas, como la apatía vecinal (Reid et al., 2017), se amplificaban frente a la naturaleza de inversión de los edificios de Santiago, tanto por la configuración de su propiedad (de arriendo-) bajo ciertos marcos legales de participación, como por los niveles de densidad, las calidades arquitectónicas y otros factores que acentúan la precariedad habitacional (Rojas Symmes et al., 2023).

La degradación material obedecía a múltiples causas. Por ejemplo, Javiera apuntaba a los hábitos domésticos: “Lo que pasa es que tenemos problemas con la responsabilidad de los residentes, porque la gente no entiende que hay cosas que no se pueden tirar por el baño” (Javiera, comunicación personal, 2022).

No obstante, el origen también radicaba en problemas de gestión. De hecho, los propietarios y residentes de varios de los edificios visitados señalaban haber sufrido administraciones deficientes e incluso episodios de fraude. Este fenómeno no es exclusivo de Chile. Treffers y Lippert hallaron que los conflictos de interés y los fraudes son comunes en condominios de Nueva York y Toronto: “Conflicts of interest, especially of a financial kind, are commonplace and can lead to corruption or fraud among property managers” (2020, p. 1034). Frente a la emergencia de un mercado de administradores de condominios que operan individualmente o a través de agencias, se produjo una capitalización de conocimientos técnicos sobre estatutos y legislaciones que muchas veces las comunidades de propietarios no manejan. En esta brecha de conocimiento, sumado a una escasa regulación de la profesión administrativa, dio asidero para la emergencia de prácticas abusivas.

El caso del Edificio Carmen ilustra las estrategias a las que los administradores recurrían para obtener beneficios de la gestión del condominio. Según relató Fabiola, propietaria residente, Edificio Carmen experimentó episodios en que la administración, en conjunción con el comité de propietarios, ejecutó inversiones no acordadas en reuniones de la comunidad, incumpliendo acuerdos previos y desviando recursos que originalmente estaban destinados a la mantención de otras áreas. Este descubrimiento se dio en una situación concreta. Poco tiempo antes de conocernos, en una reunión de propietarios de Edificio Carmen se decidió invertir en la renovación de un portón para el condominio, por sobre otros proyectos. No obstante, la administradora terminó por ejecutar la instalación de cámaras de seguridad por un monto de alrededor de 60 millones de pesos chilenos (51 mil dólares). Un proyecto discutido, pero que no había sido prioritario para la comunidad. A raíz de ese evento, Fabiola, junto a unos 30 residentes propietarios se organizaron para levantar un caso judicial en contra de la administradora y el comité de propietarios, frente a sospechas levantadas en torno a la contrata de empresas relacionadas al administrador. El proceso, naturalmente, tensionó las relaciones entre miembros de la comunidad y el comité, estos últimos negándose a las interrogantes de los residentes y propietarios. Del mismo modo, la desviación de la inversión, lejos de las mantenciones de espacios internos, se tradujo en una degradación material que hace eco del estado de Torre Centro:

No sé si han hecho mantenimiento a los espacios. Mira, cuando yo llegué había un quinchito. Una sala de juegos y una sala de televisión. Estaba muy bonito. Yo llegué a un año en que se entregó este edificio. Una televisión grande, una mesa de pool. La mesa ahora está toda rasgada. Se robaron la pelota 8. La sala de televisión ya no existe. Ya no hay televisión, los sillones no se dan vuelta. Nos gastamos 60 millones en cámaras, ¿pero por qué no arreglamos? Cero mantenciones, cero (Fabiola, comunicación personal, 2022).

En un radio no lejano a Torre Centro y Edificio Carmen se encuentra el Condominio Vista, una torre de inversión de 520 apartamentos. Un edificio ‘monstruoso’ en sus dimensiones, como caricaturizaba Pamela, residente chilena de 39 años. Al igual que los otros dos casos mencionados, este condominio también padeció la desviación de fondos para invertir en mantención, comandada por una administración en conjunto con el comité de copropietarios. Pamela relata que la gestión deficiente llevó a su edificio al borde de la quiebra: “Se llegó a un punto en que colapsó el edificio. No tuvimos agua caliente por tres meses, bañándonos con agua helada”. Como Fabiola en Edificio Carmen, la irregularidad y la precaria situación impulsaron a un grupo de propietarios y residentes a levantar acciones judiciales: “Pusimos una denuncia en

el Juzgado de Policía para poder regular el tema y lograr sacar a la administración” (Pamela, comunicación personal, 2022).

Participación Debilitada

Los problemas de gobernanza no solo provenían de conflictos de intereses o fraudes. De hecho, la continuidad de las prácticas abusivas reflejaba la incapacidad de las comunidades para alcanzar acuerdos. La desafección comunitaria y los desequilibrios de poder entre propietarios y arrendatarios son fenómenos que se han observado históricamente en conjuntos de copropiedad (McKenzie, 1994). En ese marco, la configuración de las torres como objeto de inversión, expresando tanto en sus densidades como en la tenencia de propiedad, se vuelve en elementos que amplifican la apatía comunitaria.

Con frecuencia, propietarios y arrendatarios apuntaban al descuadre entre las exigencias legales para la validación de acuerdos y la densidad poblacional de los condominios. La anterior ley de copropiedad en Chile, que se traduce luego en los estatutos que rigen cada condominio, establecía un quórum mínimo del 60 por ciento para que las decisiones de una asamblea se ratificaran. Un porcentaje difícilmente alcanzable en el contexto de la verticalización densa, donde torres de más de 150 departamentos pueden albergar a cientos o, en algunos casos, miles de residentes. De este modo, por añadidura a un antecedente de desinterés comunitario, se presentaba una disonancia entre las definiciones legales del condominio y las características de la edificación vertical en Santiago. Como ilustró Sebastián, un servidor público encargado de asuntos de vivienda en Santiago:

En una asamblea de un edificio donde hay 150 departamentos llegan 10 personas a elegir el comité. O simplemente para materias que exigían mayor quórum, no se podía llegar a un acuerdo nunca. No se podía avanzar. ¿Cómo vas a alcanzar un quórum de un 60 por ciento? Imposible. (Sebastián, comunicación personal, 2022)

Dos factores, relacionados con la naturaleza de inversión de estos conjuntos, potenciaban esta desafección. Por un lado, el alto número de arrendatarios no solo reducía el interés por involucrarse, sino que, de acuerdo con la anterior Ley de Copropiedad, estos estaban excluidos de la participación a menos que contaran con un permiso notarial otorgado por los propietarios. En este sentido, se instala una desagregación básica en los arrendatarios que se sienten distantes de la propiedad que habitan, lo que reduce su atención y conocimiento sobre su papel en la configuración de los procesos internos que rigen su habitabilidad vertical.

Mientras las estructuras legales y periodos de residencia desincentivaban la participación de arrendatarios, los propietarios inversores no manifestaban un compromiso por involucrarse en los asuntos relativos a la gobernanza de los condominios. Para nuestros interlocutores, en la medida en que su propiedad cumpliera la función de generar un ingreso o mantuviese su valor, los propietarios no poseían un interés mayor por la propiedad, o por las ocurrencias del cotidiano. Sebastián, al respecto, comentó: “El propietario sigue con su vida. El dueño de un departamento en Santiago Centro le interesa. ¿Qué cosa? Que le paguen el arriendo a fin de mes” (Sebastián, comunicación personal, 2022).

La Desilusión de la Etopolítica

Para Fabiola, la experiencia como propietaria residente y comprometida en el gobierno de su condominio vertical socavó sus deseos de vivir en un apartamento. Inicialmente, llegó al Edificio Carmen junto a su hija, animada por la búsqueda de tranquilidad y seguridad. Sin embargo, los tropiezos con la administración y un comité inatento a las solicitudes de su comunidad fueron cultivando un fuerte sentimiento de desilusión. La promesa de tranquilidad se había erosionado. En nuestra conversación, ante la pregunta sobre cómo ponderaba su experiencia de residir en altura, Fabiola comentó:

Al pasar del tiempo me fui desilusionando de los apartamentos. Porque tú tienes que vivir con mucha gente. Que uno quisiera que fueran como uno. Pero no es. Así pues. Tú ya no vives en forma, como cuando vives en casa, que tú ordenas tu casa, tu entrada de auto, tu jardín. Acá todo lo tienes que hacer en comunidad. Y eso me costó enormemente. (Fabiola, comunicación personal, 2022)

De modo similar, Rodrigo, propietario y aún residente de la Torre Centro, profesó sentirse desencantado por la vida en apartamento. El constante incremento en gastos comunes que no se veían reflejados en mejoras o mantenimientos materiales del edificio, alimentó en él un deseo de mudarse:

Es un pensamiento recurrente [de mudarse], y viene más y más... Cuando hay algo que me hace enojar, le digo a mi esposa: “Vámonos. No quiero seguir pagando más de 100,000 pesos [116 dólares] en gastos comunes para esta comunidad. Vámonos”. (Rodrigo, comunicación personal, 2022)

En este contexto, como lo exploran Povinelli (2011), las extenuantes condiciones de habitar de manera precaria ponen las temporalidades y continuidad de determina-

das actividades en un espacio de ansiedad y suspensión constante; solo el poder resistir algo es lo que asegura la duración de dicha actividad, no el placer ni el beneficio de dicha acción. La desilusión es un sentimiento prevalente, que es afectado a través de varias instancias de la vida en el apartamento, y que eventualmente incide en las futuras percepciones y acciones de sus miembros. Este sentimiento se manifestaba en propietarios residentes, el pequeño porcentaje que inicialmente llegó a los condominios con el proyecto de habitar a largo plazo en el centro de Santiago. Mientras gran parte de los arrendatarios también eran afectados por los defectos en la gobernanza, muchos presentaban una mayor desafección, debido a la fugacidad de su vínculo residencial.

La materialidad del edificio, en tanto objeto físico que requiere reparaciones y mantenimiento, genera condiciones en las cuales el malestar por el deterioro comienza a afectar a los rentistas y propietarios residentes, desencadenando procesos de largo aliento como la frustración frente a las condiciones materiales y la administración asociada, la angustia ante la posibilidad de que la situación no mejore, y la resignación frente a la improbabilidad de que las cosas efectivamente cambien. Este movimiento, en las lógicas de Berlant (2011), ya no conduce a un ‘optimismo cruel’, en el cual uno sabe que nada mejorará, pero decide expresar que sí lo hará, sino que empuja directamente hacia la resignación. O, en el sentido de Lorey (2014), hacia la co-construcción de un habitar donde la precariedad es lo único seguro y, por ende, resulta más viable generar herramientas para convivir con ella.

Así, la desilusión se hace presente en la atmósfera del edificio. Es generada tanto en situaciones extremas como en la plétora de instancias cotidianas que vuelven a ese conflicto comunitario inicial. Desde los cortes de agua, subidas en los gastos comunes, asambleas sin quórum, o el mobiliario desgastado. Así también, el modo en que esta gobernanza afecta negativamente impulsa a aquellos más comprometidos a desarrollar una mayor apatía, que comúnmente se traduce en una inacción: la no participación, el desistir de cargos en el comité, el deseo de mudarse del edificio o de no concebirlo como un espacio residencial proyectable en el tiempo. Así recalcó Pablo, del Condominio Santiago. Propietario en un edificio inaugurado en 2017, ya luego de pasar por episodios de dificultades en la administración que se reflejaban en un deterioro de los espacios internos, Pablo ponderó que vivir en el departamento no es viable a largo plazo:

No lo encuentro como un edificio para vivir toda la vida. Porque no es el típico edificio en el que puedes estar tranquilo, sino que tiene los problemas que tiene, de la densidad de población. Yo creo que básicamente es la densidad poblacional. (Pablo, comunicación personal, 2023)

Conclusión

La producción de viviendas para la inversión o la renta ha tenido un profundo impacto en el modo en que las ciudades son gobernadas y habitadas. Frente a la amplia investigación sobre las características de la condominización en la región, a través de este artículo nos propusimos revisar cómo, una vez establecidas, las comunidades lidian con el autogobierno. Mediante un trabajo de campo, evidenciamos los múltiples desafíos que las comunidades en condominios enfrentan en su gestión, que van desde la apatía, la desafección, hasta problemáticas más agudas, como prácticas abusivas. La sumatoria de estas situaciones repercute en algún punto en los residentes y los propietarios (residentes o no), con edificios que acumulan desgaste material o déficits financieros. Eventualmente, el habitar vertical se torna en una experiencia residencial y de gobierno extenuante, la cual lleva al edificio a ser percibido como un modelo de vivienda que no es sostenible para un proyecto residencial prolongado.

Si Graham y Marvin (2001) denuncian que la urbanización astillada constituye una forma de fractura que permite visibilizar los problemas de la gobernanza, aquí no se vive como un evento o falla temporal, sino que dicha falla se traduce en una condición estructural de las formas de vida, poniendo en jaque el bienestar del habitar y la reproductibilidad tanto de las relaciones sociales como de las continuidades temporales de ocupación por parte de las personas en estos edificios. A partir de ello, se genera una incertidumbre particular en torno a las condiciones de precarización urbana (Campbell y Lahej, 2021; Lorey, 2014; Rojas Symmes et al., 2023), que implica la inseguridad y la incertidumbre como formas sostenidas del horizonte de actividades y de los modos de ser gobernado y autogobernarse.

Frente al paisaje de condominización vertical que afrontan Santiago y otras ciudades latinoamericanas, este artículo contribuye a su entendimiento a través de la exploración de experiencias reales de autogobernanza. En el análisis de cómo se vive realmente en los edificios, aún quedan muchos espacios por profundizar. Cuando se trata del ecosistema de la gobernanza, es claro que sus participantes no son solo los miembros propietarios o residentes. Administradores, a conserjes, técnicos, personal de limpieza son definitorios en esta dimensión. Examinar las dinámicas de estos actores en función de los condominios puede esclarecer sus configuraciones cotidianas y su sostenibilidad. Del mismo modo, mientras en este artículo se menciona el deterioro material de los edificios, mayores esfuerzos pueden colocarse en indagar sobre las geografías de reparación y mantenimiento mediante las cuales un edificio se mantiene como tal a través del tiempo.

Referencias

- AALBERS, M. (2017). The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542-554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- AHMED, S. (2013). *The cultural politics of emotion*. Routledge.
- BARTRAM, R. (2023). *Stacked decks. Building inspectors and the reproduction of urban inequality*. The University of Chicago Press.
- BERLANT, L. (2011). *Cruel optimism*. Duke University Press.
- BRAIN, I. (2023). *Back to the city in Santiago, Chile: Reading inner-city change through the hybrid urban change lens*. [Tesis de doctorado, University College London]. <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10175525>
- BRAIN, I. (2025). The new dwellers of southern cities: Social diversification and uncertainty in Santiago inner city. *Urban Studies*, 62(14), 2748-2769. <https://doi.org/10.1177/00420980251320567>
- CAMPBELL, B., & LAHEIJ, C. (2021). Introduction: Urban precarity. *City & Society*, 33(2), 283-302. <https://doi.org/10.1111/ciso.12402>
- CONTRERAS GATICA, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure (Santiago)*, 37(112), 89-113. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- FLINT, J. (2003). Housing and ethopolitics: Constructing identities of active consumption and responsible community. *Economy and Society*, 32(4), 611-629. <https://doi.org/10.1080/0308514032000107628>
- GARRETÓN, M. (2017). City profile: Actually existing neoliberalism in Greater Santiago. *Cities*, 65, 32-50. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.02.00>
- GRAHAM, S., & MARVIN, S. (2001). *Splintering urbanism: Networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. Routledge.
- KRAFTL, P. & ADEY, P. (2008). Architecture/affect/in habitation: Geographies of being-in-buildings. *Annals of the Association of American Geographers*, 98, 213-231 <https://doi.org/10.1080/00045600701734687>
- LIPPERT, R. K. (2019). *Condo conquest: Urban governance, law, and condoization in New York City and Toronto*. UBC Press.
- LÓPEZ-MORALES, E. (2011). Gentrification by ground rent dispossession: The shadows cast by large-scale urban renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 330-357. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.00961.x>
- LOREY, I. (2014). *State of insecurity: government of the precarious*. Verso.
- MCGUIRK, P., & DOWLING, R. (2011). Governing social reproduction in masterplanned estates: urban politics and everyday life in Sydney. *Urban Studies*, 48(12), 2611-2628. <https://doi.org/10.1177/0042098011411950>
- MCKENZIE, E. (1994). *Privatopia: Homeowner associations and the rise of residential private government*. Yale University Press.
- MERCADOLIBRE, INC. (2025). Informe trimestral usados: 2T 2025, Región Metropolitana. Portal Inmobiliario. https://www.portalinmobiliario.com/static_assets/landing/corredores/Landing_seller_center/Informe-Trimestral-2025-RM.pdf
- OBSERVATORIO DE ARRIENDO UC. (2021). 10 barrios concentran el 45% de las ofertas de arriendo en Santiago. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/observatoriodearriendo/entradas/10-barrios-concentran-el-45-de-las-ofertas-de-arriendo-en-santiago/>
- POVINELLI, E. (2011). *Economies of abandonment*. Duke University Press.
- POWER, E. (2015). Placing community self-governance: Building materialities, nuisance noise and neighbouring in self-governing communities. *Urban Studies*, 52(2), 245-260. <https://doi.org/10.1177/0042098014525242>
- REID, S., LLOYD, K., O'BRIEN, W., & GUILDING, C. (2017). Power, ethopolitics and community relations: Complexities of living in multi-owned properties. *Housing, Theory and Society*, 34(4), 439-457. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1281162>
- ROJAS SYMMES, L. (2022). El negocio del habitar: Gobernanza interna de las torres de Estación Central, Santiago de Chile. *Revista INVI*, 37(105), 45-70. <http://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63796>
- ROJAS SYMMES, L., CORTÉS SALINAS, A., & MORENO, D. (2023). Santiago, the non-city? Destruction, creation, and precariousness of verticalized space. En *Urbicide: The death of the city* (pp. 865-890). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-031-25304-1_42
- SEREMI DE DESARROLLO SOCIAL Y FAMILIA, REGIÓN METROPOLITANA. (2022). *Documento elaborado por el Área de Estudios e Inversiones* (S. Gajardo Polanco, Prof.; P. Hidalgo Jeldes, Seremi Metropolitana). Gobierno de Chile.
- TONNIES, F. (1988). *Community and society*. Routledge.
- TREFFERS, S. R., & LIPPERT, R. (2020). Condominium self-governance? Issues, external interests, and the limits of statutory reform. *Housing Studies*, 35(6), 1025-1049. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1646217>
- VACCOTTI, L. (2017). Migraciones e informalidad urbana. Dinámicas contemporáneas de la exclusión y la inclusión en Buenos Aires. *EURE (Santiago)*, 43(129), 5-26. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612017000200003>
- VERGARA-PERUCICH, F., & BOANO, C. (2024). Exploring the contradiction in the ethos of urban practitioners under neoliberalism: A case study of housing production in Chile. *Journal of Planning Education and Research*, 44(1), 484-498. <https://doi.org/10.1177/0739456X20971684>
- VERGARA-VIDAL, J. (2021). Socialidad y entorno residencial. El caso de los edificios residenciales de altura en Santiago de Chile. *Bitácora Urbano Territorial*, 31(1), 99-111. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n1.87826>